

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE n° 766/2013 e n° 881/2013

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. GIANNI SABBADINI**

Creditore procedente:



Esecutati:

“omissis” , “omissis” , “omissis”

*Residenti in località Rocchetta n. 2 – 25015
Desenzano del Garda (Bs)*

Esecuzione 766/2013

Nomina dell'esperto: 25 ottobre 2013
Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 03 dicembre 2013

Esecuzione 881/2013

Nomina dell'esperto: 09 gennaio 2014
Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 14 gennaio 2014

Data della consegna del rapporto di valutazione: 03 febbraio 2014

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 26 marzo 2014

Esperto incaricato

ing. BOSETTI ENRICO

Via Roselli 25 – 25024 LENO (BS)

t. 3396004304

f. +39 1782713495

MAIL: enrico.bosetti@alice.it

PEC: enricobosetti@bs.ingegneri.legalmail.it

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 4255

Timbro e firma

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1 DI 4

Descrizione sintetica:	Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo irriguo con fabbricati destinati all'attività agricola suinicola (stalle, mangimificio, locali tecnici, fabbricato rurale con depositi ed abitazioni di tipo economico).
Ubicazione:	Comune di Visano (zona sud) e Comune di Remedello (zona Nord)
Più probabile valore in libero mercato:	€ 1.927.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	€ 1.734.000,00
“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità del bene:	Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi “sufficiente”.

LOTTO 2 DI 4

Descrizione sintetica:	Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo e seminativo irriguo con fabbricati destinati all'attività agricola (fabbricato rurale decadente in stato di abbandono e portico agricolo di ricovero attrezzature).
Ubicazione:	Comune di Remedello (zona Nord)
Più probabile valore in libero mercato:	€ 3.129.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	€ 2.816.000,00
“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità del bene:	Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi “sufficiente”.

LOTTO 3 DI 4

Descrizione sintetica:	Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo irriguo con fabbricati destinati all'attività agricola suinicola (stalle, mangimificio, locali tecnici, fabbricato rurale) e di un'abitazione di categoria A/7
Ubicazione:	Comune di Desenzano del Garda (zona Est)
Più probabile valore in libero mercato:	€ 2.373.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	€ 2.135.000
“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità del bene:	Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi “discreto”.

LOTTO 4 DI 4

Descrizione sintetica:	Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo irriguo
Ubicazione:	Comune di Desenzano del Garda (zona Est)
Più probabile valore in libero mercato:	€ 345.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	€ 310.000,00
“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità del bene:	Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi “discreto”.

SOMMARIO

1	VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	5
2	IDENTIFICAZIONE CATASTALE - UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI E CONFINI	5
2.1	PREMESSA	5
2.2	LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati dell'azienda agricola)	7
2.3	LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)	8
2.4	LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)	10
2.5	LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)	12
3	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E VERIFICA DELLA PROPRIETA'	14
3.1	LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati dell'azienda agricola)	14
3.2	LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)	16
3.3	LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)	19
3.4	LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)	21
4	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	21
4.1	LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati dell'azienda agricola)	22
4.1.1	CALCOLO DELLE SUPERFICI	23
4.2	LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)	24
4.2.1	CALCOLO DELLE SUPERFICI	25
4.3	LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)	27
4.3.1	CALCOLO DELLE SUPERFICI	28
4.4	LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)	28
4.4.1	CALCOLO DELLE SUPERFICI	29
5	CONFORMITA' URBANISTICA ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	29
5.1	LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati dell'azienda agricola)	29
5.2	LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)	34
5.3	LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)	36
5.4	LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)	43
6	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	45
6.1	DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI	45
6.2	VALORI UNITARI MEDI DI MERCATO	45
6.2.1	LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)	45
6.2.2	LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)	46
6.2.3	LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)	47
6.2.4	LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)	48
6.3	FATTORI ESTRINSECI ED INTRINSECI INCIDENTI SUL VALORE DI MERCATO	48
6.3.1	LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)	49
6.3.2	LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)	49
6.3.3	LOTTO 3 Immobili in Desenzano(terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)	50
6.3.4	LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli)	50
6.4	DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO	50
6.4.1	LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)	50

6.4.2	LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)	52
6.4.3	LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)	53
6.4.4	LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)	55
6.5	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO	56
6.5.1	LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)	56
6.5.2	LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso di valore storico)	56
6.5.3	LOTTO 3 Immobili in Desenzano(terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)	56
6.5.4	LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)	56
7	TITOLO DI PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	56
7.1	LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)	56
7.2	LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)	57
7.3	LOTTO 3 Immobili in Desenzano(terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)	57
7.4	LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)	58
8	FORMALITA' (VINCOLI ED ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI)	58
8.1	LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)	58
8.2	LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)	60
8.3	LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)	62
8.4	LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)	63
9	CONCLUSIONI	64
10	ELENCO ALLEGATI:	65
10.1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	65
10.1.1	LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)	65
10.1.2	LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)	67
10.1.3	LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)	71
10.1.4	LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)	73
10.2	VERBALE DI SOPRALLUOGO 18/01/2014 (LOTTO 1 E 2)	75
10.3	VERBALE DI SOPRALLUOGO 25/01/2014 (LOTTO 3 E 4)	80
10.4	CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (COMUNE DI REMEDELLO)	84
10.5	CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (COMUNE DI VISANO)	85
10.6	CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA)	86
10.7	CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA' (COMUNE DI REMEDELLO – LOTTO 1)	88
10.8	CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA' (COMUNE DI DESENZANO D/G – LOTTO 3)	95
10.9	PLANIMETRIE CATASTALI	105
10.10	ESTRATTO MAPPA CATASTALE	106

1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

La documentazione prodotta dalla parte procedente è risultata completa (copre il ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento) ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.; in particolare per l'esecuzione 766/2013 sono stati prodotti i certificati ipotecari (con annesso formalità) e i certificati storici per immobile. Per l'esecuzione 881/2013 è stata prodotta la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE - UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI e CONFINI

2.1 PREMESSA

I cespiti oggetto di pignoramento verranno divisi necessariamente in n° 4 Lotti, con i seguenti criteri:

- Ubicazione in contesti diversi e/o appartenenti a realtà urbanistiche distinte;
- Mappali non contigui e quindi meno appetibili per la vendita e/o condotti da differenti società o aziende agricole;
- Differenti tipologie, presenza di vincoli, possibilità di intervento ed utilizzo secondo il PGT vigente;
- Massimizzazione delle possibilità di vendita in riferimento all'andamento del mercato immobiliare agricolo di riferimento locale.

In particolare, sono individuati i seguenti lotti (vedi figure seguenti):

- **LOTTO 1:** Comune di Visano – Foglio 15 mapp. 37; Comune di Remedello - Foglio 4 mapp. 4, . 6, 201, 202, 149, 12, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 47: trattasi di mappali contigui (seppur ricadenti in comuni diversi) di *proprietà* e di conduzione di una singola società ("*omissis*"),
- **LOTTO 2,** Comune di Remedello – Foglio 3 mapp. 7,8 ,9 10, 14, 15, 17, 23, 24, 35, 37, 41, 45, 47, 49, 51, 68, 35: trattasi di mappali contigui di *proprietà* e di conduzione di una singola società ("*omissis*"),
- **LOTTO 3:** Comune di Desenzano d/G – Foglio 40 mapp. 78, 229, 230, 231 Foglio 45 mapp. 12: mappali individuati nel PGT come prevalenti all'art. 37 ter.
- **LOTTO 4:** Comune di Desenzano d/G – Foglio 40 mapp. 87, 88, 89, 90, 91, 232 Foglio 45 mapp. 16: mappali individuati nel PGT all'art. 37 bis e 37 ter.

Per quanto riguarda il Comune di Remedello, si specifica che sono stati previsti due lotti in quanto i cespiti sono gestiti da due differenti aziende agricole e non sono contigui in quanto separati dalla linea ferroviaria Brescia-Parma nonché dalla strada provinciale SP29.

Per quanto riguarda il comune di Desenzano, i due Lotti individuati, presentano caratteristiche morfologiche differenti anche se urbanisticamente simili. Inoltre a seguito di verifiche è emerso che alcuni di questi terreni (individuati nel LOTTO 4) sono stati oggetto di preliminari di compravendita stipulati nel 2012, tra gli esecutati ed il procedente, il quale da allora li occupa regolarmente coltivandoli. Per questi motivi si è deciso di separarli al fine di influenzare positivamente il processo di vendita.

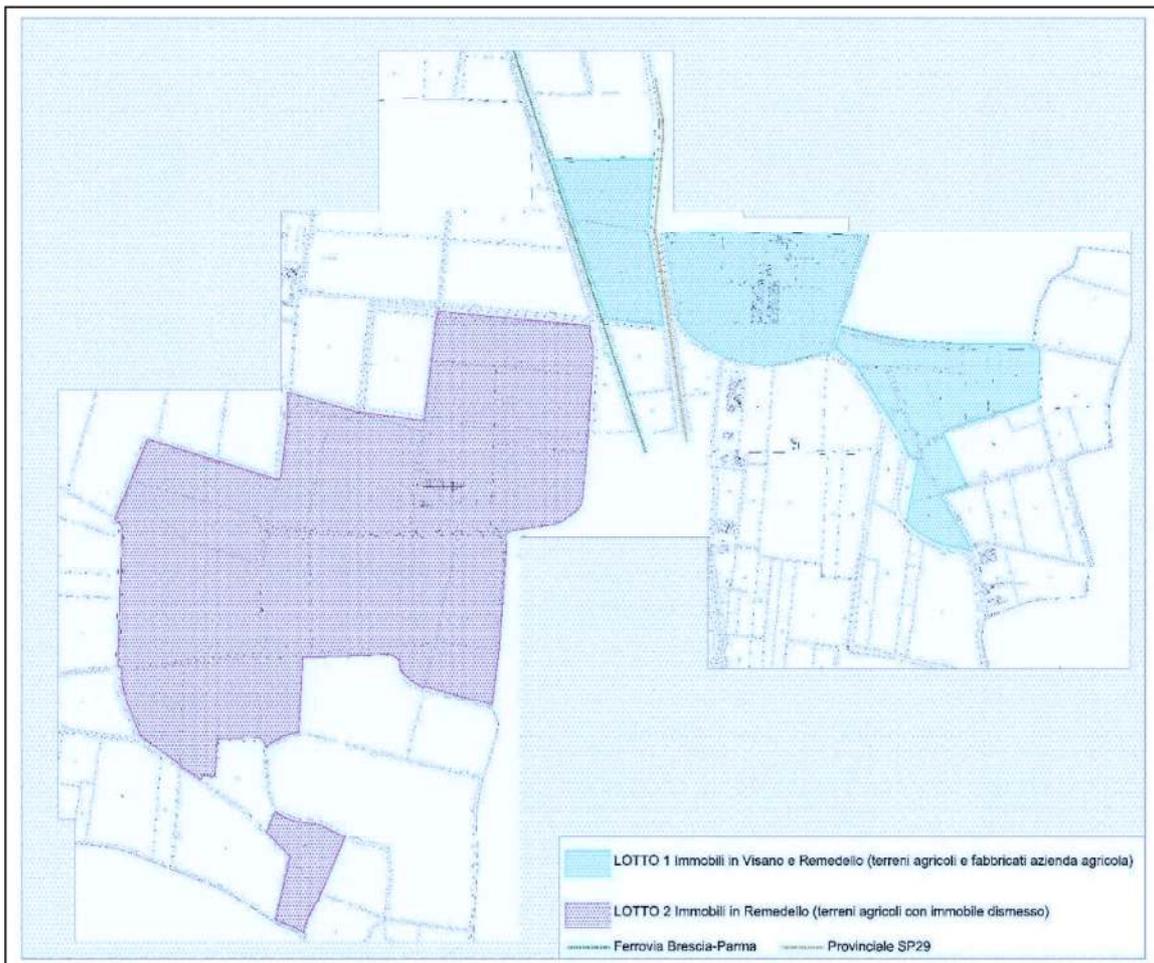


Figura 1 Suddivisione lotti (Comuni di Visano e Remedello)



Figura 2 Suddivisione lotti (Comune di Desenzano del Garda)

Confini di cui ai punti dal 3 al 19: in corpo unico da Nord in senso orario: Fg 16 mapp. 92 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 16 mapp. 97 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg 16 mapp. 44 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg 16 mapp. 49 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 4 mapp. 13 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg. 4 mapp. 32 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg. 4 mapp. 31 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg. 4 mapp. 30 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg. 4 mapp. 48 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Seriola, Fg. 4 mapp. 9 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 4 mapp. 196 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 4 mapp. 152 (fascia di terreno altra *proprietà*), strada provinciale SP29.

Si segnala che dalle visure non emerge che sia presente l'annotazione di ruralità per le abitazioni censite al mappale 201 (sub. 3 e 4). Per la richiesta di riconoscimento dei requisiti di ruralità delle abitazioni, per cui devono sussistere i requisiti soggettivi del proprietario e dell'utilizzatore delle abitazioni, la richiesta dei requisiti di ruralità potrà essere fatta con la compilazione e presentazione di apposito modulo; si stima il costo per la redazione della pratica in complessivi 300 € circa (valori bollati esclusi. Resta inteso che bisognerà essere in possesso di tutta la documentazione che attesti i requisiti di imprenditore agricolo professionale (IAP).



Figura 4 – Immagine satellitare con localizzazione lotto in oggetto.

2.3 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

Immobili e terreni siti in zona nord del Comune di Remedello (BS), in via per Visano.



Figura 5 – Immagine satellitare con localizzazione dei cespiti in oggetto rispetto al territorio comunale.

I cespiti oggetto del pignoramento sono catastalmente identificati come segue:

1. **Fg. 3 - Mapp. 7** - Bosco Misto Classe U, 0.07.70 ha - Rd € 1,99 - Ra € 0,24
2. **Fg. 3 – Mapp. 8** – Seminativo Irriguo Classe 2, 1.81.30 ha, Rd € 182,59 - Ra € 168,54
3. **Fg. 3 – Mapp. 9** – Seminativo Irriguo Classe 2, 3.82.60 ha, Rd € 361,60 - Ra € 355,67
4. **Fg. 3 – Mapp. 51** – Seminativo Classe 2, 1.08.00 ha, Rd € 92,03 - Ra € 80,88
5. **Fg. 3 – Mapp. 10** – Bosco Ceduo Classe U, 0.04.00 ha, Rd € 1,45 - Ra € 0,12
6. **Fg. 3 – Mapp. 14** – Vigneto Classe U, 0.47.70 ha, Rd € 70,21 - Ra € 34,49
7. **Fg. 3 – Mapp. 15** – Seminativo Irriguo Classe 2, 12.68.30 ha, Rd € 1.146,29 - Ra € 1.179,04
8. **Fg. 3 – Mapp. 17** – Bosco Ceduo Classe U, 0.14.60 ha, Rd € 5,28 - Ra € 0,45
9. **Fg. 3 – Mapp. 23** – Seminativo Irriguo Classe 2, 10.76.60 ha, Rd € 1.084,23 - Ra € 1.000,83
10. **Fg. 3 – Mapp. 24** – Seminativo Irriguo Classe 2, 2.70.20 ha, Rd € 272,12 - Ra € 251,18
11. **Fg. 3 – Mapp. 41/AA** – Seminativo Classe 2, 1.20.00 ha, Rd € 102,26 - Ra € 89,86
12. **Fg. 3 – Mapp. 41/AB** – Prato Irriguo Classe 2, 0.18.20 ha, Rd € 18,80 - Ra € 13,16
13. **Fg. 3 - Mapp. 45** - Bosco Misto Classe U, 0.00.20 ha - Rd € 0,05 - Ra € 0,01
14. **Fg. 3 – Mapp. 47** – Seminativo Irriguo Classe 2, 0.09.30 ha, Rd € 9,37 - Ra € 8,65
15. **Fg. 3 – Mapp. 49** – Seminativo Irriguo Classe 2, 2.42.50 ha, Rd € 229,19 - Ra € 225,43
16. **Fg. 3 – NCT – mapp. 68 sub. 2** – piano T-1-2-3, cat. F/2 (Unità collabenti).
17. **Fg. 3 – NCT – mapp. 68 sub. 3** – piano T, cat. C/2 cl. 1, 150 m², Rc. € 131,70.
18. **Fg. 3 - Mapp. 35** - Seminativo Irriguo Classe 2, 0.87.50 ha, Rd € 87,22 - Ra € 81,34
19. **Fg. 3 - Mapp. 37** - Seminativo Classe 2, 0.51.50 ha, Rd € 43,89 - Ra € 38,57

Confini di cui ai punti dal 1 al 4: in corpo unico da Nord in senso orario: Fg. 3 mapp. 1 (fascia di terreno altra proprietà), Fg. 3 mapp. 2 (fascia di terreno altra proprietà), Fg. 4 mapp. 14 (fascia di terreno altra

proprietà), Fg. 3 mapp. 48 (canale), Fg. 3 mapp. 50 (canale), Fg. 3 mapp. 46 (canale), Fg. 3 mapp. 44 (canale), Fg. 3 mapp. 6 (fascia di terreno altra *proprietà*).

Confini di cui ai punti dal 5 al 17: in corpo unico da Nord in senso orario: Fg. 3 mapp. 6 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 3 mapp. 44 (canale), Fg. 3 mapp. 46 (canale), Fg. 3 mapp. 50 (canale), Fg. 3 mapp. 48 (canale), Fg. 4 mapp. 34 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 4 mapp. 53 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 4 mapp. 55 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 3 mapp. 27 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 3 mapp. 26 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 3 mapp. 34 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 3 mapp. 33 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 3 mapp. 32 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 3 mapp. 25 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 3 mapp. 71 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 3 mapp. 61 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 3 mapp. 62 (fascia di terreno altra *proprietà*).

Confini di cui ai punti dal 18 al 19: in corpo unico da Nord in senso orario: Fontanile delle Lumache, Fg 3 mapp. 36 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 3 mapp. 38 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), strada vicinale degli Schenoni, Fg 3 mapp. 34 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 3 mapp. 26 (fascia di terreno d'altra *proprietà*).

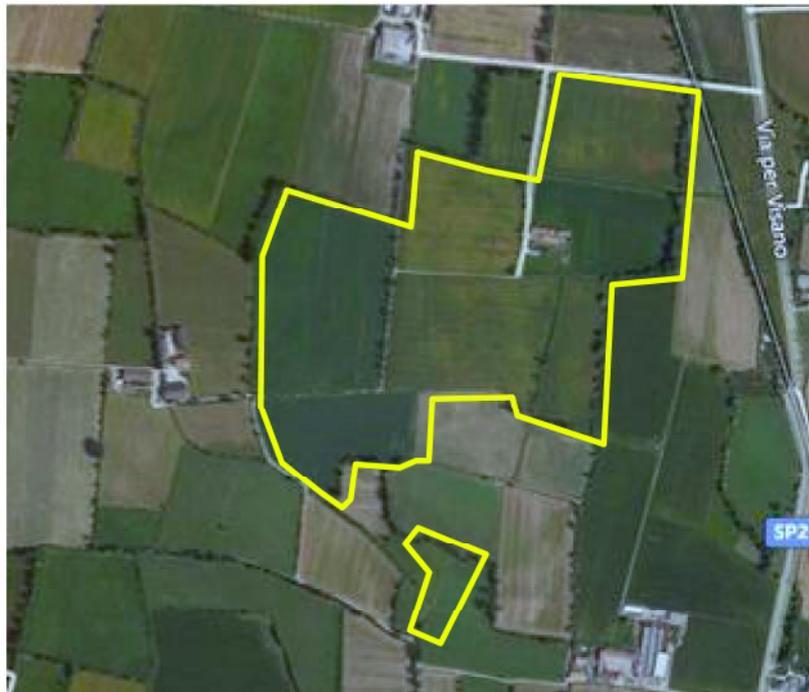


Figura 6 – Immagine satellitare con localizzazione lotto in oggetto.

2.4 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

Terreni siti in zona est del Comune di Desenzano del Garda (BS), in località Rocchetta.



Figura 7 – Immagine satellitare con localizzazione dei cespiti in oggetto rispetto al territorio comunale.

I cespiti oggetto del pignoramento sono catastalmente identificati come segue:

1. **Fg. 40 - NCT – mapp. 78 sub. - -** piano S1-T-1, cat. A/7 cl. 4, 14 vani, Rc. € 2.458,33.
2. **Fg. 40 - Mapp. 229** - Seminativo Irriguo Classe 1, 0.68.57 ha, Rd € 56,66 - Ra € 56,66
3. **Fg. 40 - Mapp. 230** - Seminativo Irriguo Classe 1, 0.05.83 ha, Rd € 4,82 - Ra € 4,82
4. **Fg. 40 - Mapp. 231** - Seminativo Irriguo Arborato Classe 1, 0.65.10 ha, Rd € 57,16 - Ra € 53,79
5. **Fg. 45 – NCT - Mapp. 12 – sub. - -** piano T, cat. D/10, Rc. € 12.394,00.

Confini: in corpo unico da Nord in senso orario: Fg 40 mapp. 76 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 40 mapp. 82 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 40 mapp. 98 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 40 mapp. 91 (fascia di terreno stessa *proprietà*), Fg 40 mapp. 232 (fascia di terreno stessa *proprietà*), roggia della Garbella, Fg 45 mapp. 112 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 45 mapp. 9 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 45 mapp. 108 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 45 mapp. 11 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 45 mapp. 10 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 40 mapp. 72 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 40 mapp. 75 (fascia di terreno d'altra *proprietà*).



Figura 8 – Immagine satellitare con localizzazione lotto in oggetto.

2.5 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

Terreni siti in zona est del Comune di Desenzano del Garda (BS), in località Rocchetta.



Figura 9 – Immagine satellitare con localizzazione dei cespiti in oggetto rispetto al territorio comunale.

I cespiti oggetto del pignoramento sono catastalmente identificati come segue:

1. **Fg. 40 - Mapp. 87** – Seminativo Irriguo Classe 1, 0.41.60 ha, Rd € 34,38 - Ra € 34,38
2. **Fg. 40 - Mapp. 88** - Prato Irriguo Classe 1, 0.38.40 ha, Rd € 27,76 - Ra € 24,79
3. **Fg. 40 - Mapp. 89** - Seminativo Irriguo Classe 1, 1.78.50 ha, Rd € 147,50 - Ra € 147,50
4. **Fg. 45 - Mapp. 16** - Prato Classe 2, 0.10.70 ha, Rd € 4,70 - Ra € 4,14
5. **Fg. 40 - Mapp. 90** - Fabbricato rurale, 0.00.26 ha
6. **Fg. 40 - Mapp. 91** - Prato Classe 2, 0.08.10 ha, Rd € 3,56 - Ra € 3,14

7. **Fg. 40 - Mapp. 232** - Seminativo Irriguo Arborato Classe 1, 0.49.70 ha, Rd € 43,64 - Ra € 41,07

Confini di cui ai punti dal 1 al 4: in corpo unico da Nord in senso orario: Fg 40 mapp. 86 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 46 mapp. 6 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 45 mapp. 20 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 45 mapp. 15 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), roggia della Garbella

Confini di cui ai punti dal 5 al 7: in corpo unico da Nord in senso orario: Fg 40 mapp. 231 (fascia di terreno stessa *proprietà*), Fg 40 mapp. 85 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), roggia della Garbella, Fg 45 mapp. 12 (fascia di terreno stessa *proprietà*), Fg 40 mapp. 230 (fascia di terreno stessa *proprietà*), Fg 40 mapp. 229 (fascia di terreno stessa *proprietà*).

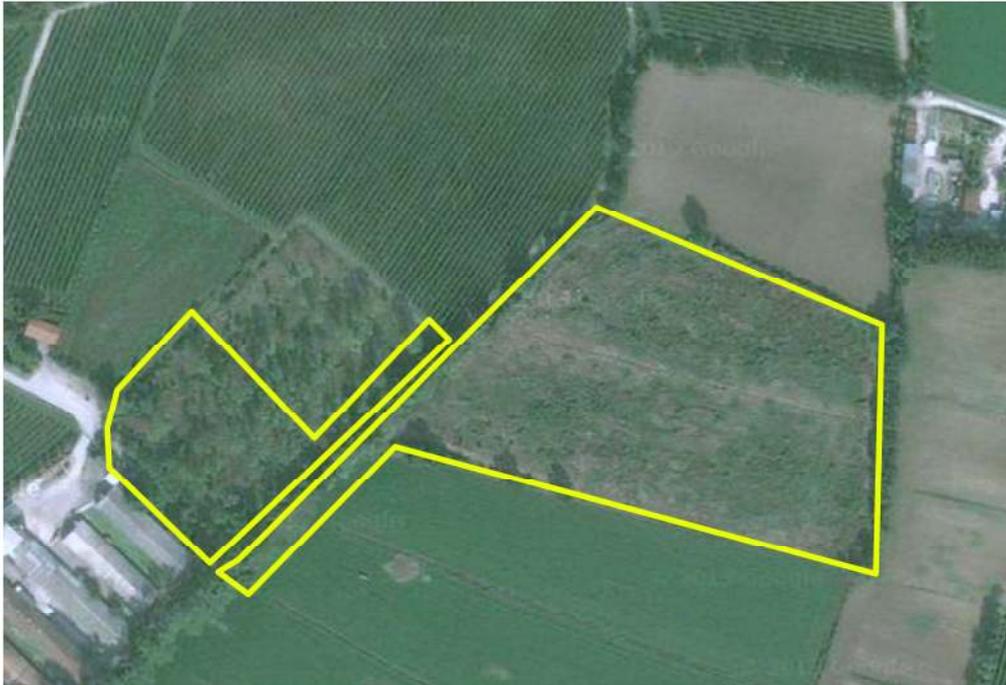


Figura 10 – Immagine satellitare con localizzazione lotto in oggetto.

3 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E VERIFICA DELLA PROPRIETA'

In seguito ad Ispezione Ipotecaria del 17/12/2013 e successive del 13/01/2013, a visure storiche degli immobili, e ricerche presso l'Archivio notarile di Brescia, effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia, viene di seguito descritta la provenienza dei cespiti.

3.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati dell'azienda agricola)

"A" - Relativamente a tutti i mappali (ad eccezione del mapp. 201 e 202) si rileva:

- **Anteriormente al ventennio** i cespiti, risultavano di *proprietà* della sig.ra Marazzani Visconti Terzi Franca, nata a Brescia il 18 giugno 1927, acquistata con scrittura privata del 23 dicembre 1975 Voltura n. 13979 in atti dal 04/12/1982 Repertorio n. 25368 Notaio Luigi Lechi registrato a Montichiari n. 70 del 12/01/1976; //
- **18.05.1989 Denuncia (nei passaggi per causa di morte)** n. 11344.1/1989 registrato a Brescia il 18/11/1989 volume 2081 n. 8 con cui la *proprietà* è passata ai sig.ri
 - o Panciera di Zoppola Giorgio, nato a Brescia il 20 aprile 1962 *Proprietà* per 1/2,
 - o Panciera di Zoppola Sabina, nata il 14 aprile 1966 *Proprietà* per 1/2,
- **02.12.1992 Scrittura privata** Notaio Luigi Lechi rep. 72335 del 02/12/1992 registrato a Montichiari il 18/12/1992 n. 973 con cui i sig.ri Panciera di Zoppola Giorgio e Panciera di Zoppola Sabina hanno venduto i cespiti ai sig.ri
 - o "omissis", nato a Borgosatollo il 16 ottobre 1928 *Proprietà* per 1/2,
 - o "omissis", nato a Visano il 25 giugno 1961 *Proprietà* per 1/2;
- **16.07.1997 Denuncia (nei passaggi per causa di morte)** n. 2342.1/1998 registrato a Lonato il 15/01/1998 volume 58 n. 95 con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
 - o "omissis" nata a Montichiari il 28/11/1972 *Proprietà* per 1/18
 - o "omissis" nata a Brescia il 13/02/1965 *Proprietà* per 1/18
 - o "omissis" nato a Visano il 25/06/1961 *Proprietà* per 10/18
 - o "omissis" nata a Brescia il 04/12/1969 *Proprietà* per 1/18
 - o "omissis" nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 1/18
 - o "omissis" nato a Brescia il 11/03/1959 *Proprietà* per 1/18
 - o "omissis" nata a Castenedolo il 11/04/1934 *Proprietà* per 3/18
- **01.12.2000 Atto di compravendita** Notaio Sergio Senini rep. 108481 del 01/12/2000, trascritto a Brescia il 12/12/2000 n. 6060, con cui la *proprietà* è passata al sig. "omissis", nato a Visano il 25/06/1961;
- **28.10.2004 Atto di compravendita** Notaio Sergio Senini rep. 115910 del 28/10/2004, nota presentata con modello unico n. 34704.2/2004 in atti del 10/11/2004, con cui la *proprietà* è passata ai sig.ri:
 - o "omissis" nato a Borgosatollo il 27/12/1925 *Proprietà* per 17/18
 - o "omissis" nato a Visano il 25/06/1961 *Proprietà* per 56/1000
- **25.09.2008 Denuncia (nei passaggi per causa di morte)** n. 25322.2/2009 registrato a Brescia il 22/09/2009 volume 186 n. 43 e trascritta a Brescia il 13/11/2009 n.ri 47988/28275 con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
 - o "omissis" nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 6/108
 - o "omissis" nato a Castenedolo il 31/10/1957 *Proprietà* per 17/108
 - o "omissis" nata a Savio dell'Adamello il 16/02/1926 *Proprietà* per 34/108
 - o "omissis" nato a Brescia il 23/07/1964 *Proprietà* per 17/108

- “omissis” nata a Castenedolo il 25/03/1956 *Proprietà* per 17/108
 - “omissis” nata a Brescia il 24/08/1954 *Proprietà* per 17/108
 - **11.12.2009 Donazione accettata** Notaio Laura Valotti rep. 3629 del 11/12/2009, nota presentata con Modello Unico n. 32973.2/2009 in atti dal 29/12/2009, con cui la sig.ra “omissis” ha donato al sig. “omissis”, nato a Brescia il 23/07/1964, quota di 34/108;
 - **11.12.2009 Divisione** Notaio Laura Valotti rep. 3629 del 11/12/2009, nota presentata con Modello Unico n. 32974.5/2009 in atti dal 29/12/2009, con cui i sig.ri “omissis”, “omissis”, “omissis” e “omissis” hanno effettuato la divisione.
- “B” - Per il solo Fg. 15 mapp. 37 si rileva in aggiunta a quanto indicato nel punto “A”:
- **16.07.1997 Rettifica di intestazione all’attualità (solo fg. 15 mapp. 37)** del 16.07.1997 n. 3280.1/2005 in atti del 14/02/2005 (rettifica di ufficio ist.32573/05) con cui la *proprietà* è stata attribuita ai sig. ri
 - “omissis” nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 1/18
 - “omissis” nato a Borgosatollo il 27/12/1925 *Proprietà* per 17/18
- “C” - Per il solo Fg. 4 mapp. 11 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto “A”):
- **13.03.2007 Tabella di variazione** del 13/03/2007 n. 21092.1/2007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n. BS0125823) trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 per variazione colturale ex DL n. 262/06 (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario).
- “D” - Per il solo Fg. 4 mapp. 12 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto “A”):
- **12.12.2007 Tabella di variazione** del 12/12/2007 n. 45086.1/2007 in atti dal 12/12/2007 (protocollo n. BS0542001) trasmissione dati AGEA ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 per variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune).
- “E” - Per il solo Fg. 4 mapp. 24 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto “A”):
- **13.03.2007 Tabella di variazione** del 13/03/2007 n. 21094.1/2007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n. BS0125834) trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 per variazione colturale ex DL n. 262/06 (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario).
 - **31.08.2007 Tabella di variazione** del 31/08/2007 n. 35177 .1/2007 in atti dal 31/08/2007 (protocollo n. BS0379918) rettifica in autotutela d’ufficio – dati AGEA 2006. Rettifica in autotutela d’ufficio della variazione colturale ex DL n. 262/06 (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune).
- “F” - Per il solo Fg. 4 mapp. 26 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto “A”):
- **09.06.2001 Denuncia (nei passaggi per causa di morte)** del 09/06/2001 n. 5342.1/2001 registrato a Brescia il 05/12/2001 volume 16 n. 6 con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
 - Cremaschini Diego nato a Brescia il 16/01/1961 *Proprietà* per 1/2
 - Cremaschini Fabio nato a Brescia il 17/01/1956 *Proprietà* per 1/2
- “G” - Relativamente al Fg 4 mapp. 149 si rileva in aggiunta a quanto riportato al punto “A”:
- **19.09.1992 Frazionamento** del 19/09/1992 n. 6100 .1/1992 in atti dal 07/10/1992 con cui i mapp. 149-150-151 sostituiscono il n. 5. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 4 particella 5. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 4 particella 150 - foglio 4 particella 151;
 - **30.06.2004 Tabella di variazione** del 17/10/1994 n. 1900 .1/1994 in atti dal 30/06/2004 (protocollo n. BS0219294) MOD .26R 1900/94 con cui varia di superficie con il mapp. 7, costituisce il mapp. Aaa;
 - **03.08.2009 Tabella di variazione** del 03/08/2009 n. 290500 .1/2009 in atti dal 03/08/2009 (protocollo n. BS0290500) presentato il 31/07/2009. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 4

particella 200 - foglio 4 particella 7 - foglio 4 particella 8 - foglio 4 particella 9 - foglio 4 particella 195. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 4 particella 200 - foglio 4 particella 201 - foglio 4 particella 202.

“H” - Relativamente al Fg 4 mapp. 201 e al mapp. 202 si rileva:

- **25.09.2008 Denuncia (nei passaggi per causa di morte)** n. 25322.2/2009 registrato a Brescia il 22/09/2009 volume 186 n. 43 e trascritta a Brescia il 13/11/2009 n.ri 47988/28275 con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
 - o “omissis” nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 6/108
 - o “omissis” nato a Castenedolo il 31/10/1957 *Proprietà* per 17/108
 - o “omissis” nata a Savio dell'Adamello il 16/02/1926 *Proprietà* per 34/108
 - o “omissis” nato a Brescia il 23/07/1964 *Proprietà* per 17/108
 - o “omissis” nata a Castenedolo il 25/03/1956 *Proprietà* per 17/108
 - o “omissis” nata a Brescia il 24/08/1954 *Proprietà* per 17/108
- **10.08.2009 Costituzione** del 10/08/2009 n. 5112.1/2009 in atti dal 10/08/2009 (protocollo n. BS0298959) con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
 - o “omissis” nato a Borgosatollo il 27/12/1925 *Proprietà* per 17/18
 - o “omissis” nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 1/18
- **11.12.2009 Donazione accettata** Notaio Laura Valotti rep. 3629 del 11/12/2009, nota presentata con Modello Unico n. 32973.2/2009 in atti dal 29/12/2009, con cui la sig.ra “omissis” ha donato al sig. “omissis”, nato a Brescia il 23/07/1964, quota di 34/108;
- **11.12.2009 Divisione (solo mappale 201)** Notaio Laura Valotti rep. 3629 del 11/12/2009, nota presentata con Modello Unico n. 32974.5/2009 in atti dal 29/12/2009, con cui i sig.ri “omissis”, “omissis”, “omissis” e “omissis” hanno effettuato la divisione.
- **15.06.2010 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 15/06/2010 n. 21549.1/2010 in atti dal 15/06/2010 (protocollo n. BS0191383)

3.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

“A” - Relativamente a tutti i mappali, ad esclusione del foglio 3 mappale 68, si rileva:

- **Anteriormente al ventennio** i cespiti, risultavano di *proprietà* della sig.ra Marazzani Visconti Terzi Franca, nata a Brescia il 18 giugno 1927, acquistata con scrittura privata del 23 dicembre 1975 Voltura n. 6181 in atti dal 29/08/1981 Repertorio n. 25369 Notaio Luigi Lechi registrato a Montichiari n. 71 del 12/01/1976;
- **18.05.1989 Denuncia (nei passaggi per causa di morte)** voltura n. 443.1/1990, notaio Luigi Lechi rep. 56262 registrato a Brescia il 18/11/1989 volume 2081 n. 8 con cui la *proprietà* è passata ai sig.ri:
 - o Panciera di Zoppola Giorgio, nato a Brescia il 20 aprile 1962 *Proprietà* per 1/2;
 - o Panciera di Zoppola Sabina, nata il 14 aprile 1966 *Proprietà* per 1/2;
- **06.06.1996 Atto di compravendita** Notaio Bruno Barzellotti rep. 56329 del 06/06/1996 voltura n. 5983.1/1996 con cui i sig.ri Panciera di Zoppola Giorgio e Panciera di Zoppola Sabina hanno venduto i cespiti ai sig.ri:
 - o “omissis”, nato a Borgosatollo il 16 ottobre 1928 *Proprietà* per 1/2,
 - o “omissis”, nato a Visano il 25 giugno 1961 *Proprietà* per 1/2;
- **16.07.1997 Denuncia (nei passaggi per causa di morte)** n. 2343.1/1998 registrato a Lonato il 15/01/1998 volume 58 n. 95 con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
 - o “omissis” nata a Montichiari il 28/11/1972 *Proprietà* per 1/18
 - o “omissis” nata a Brescia il 13/02/1965 *Proprietà* per 1/18

- “omissis” nato a Visano il 25/06/1961 *Proprietà* per 10/18
 - “omissis” nata a Brescia il 04/12/1969 *Proprietà* per 1/18
 - “omissis” nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 1/18
 - “omissis” nato a Brescia il 11/03/1959 *Proprietà* per 1/18
 - “omissis” nata a Castenedolo il 11/04/1934 *Proprietà* per 3/18
 - **28.10.2004 Atto di compravendita** Notaio Sergio Senini rep. 115910 del 28/10/2004, nota presentata con modello unico n. 34705.1/2004 in atti del 10/11/2004, con cui la *proprietà* è passata ai sig.ri:
 - “omissis” nato a Borgosatollo il 27/12/1925 *Proprietà* per 17/18
 - **25.09.2008 Denuncia (nei passaggi per causa di morte)** n. 25322.2/2009 registrato a Brescia il 22/09/2009 volume 186 n. 43 e trascritta a Brescia il 13/11/2009 n.ri 47988/28275 con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
 - “omissis” nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 6/108
 - “omissis” nato a Castenedolo il 31/10/1957 *Proprietà* per 17/108
 - “omissis” nata a Savio dell’Adamello il 16/02/1926 *Proprietà* per 34/108
 - “omissis” nato a Brescia il 23/07/1964 *Proprietà* per 17/108
 - “omissis” nata a Castenedolo il 25/03/1956 *Proprietà* per 17/108
 - “omissis” nata a Brescia il 24/08/1954 *Proprietà* per 17/108
 - **11.12.2009 Donazione accettata** Notaio Laura Valotti rep. 3629 del 11/12/2009, nota presentata con Modello Unico n. 32973.2/2009 in atti dal 29/12/2009, con cui la sig.ra “omissis” ha donato al sig. “omissis”, nato a Brescia il 23/07/1964, quota di 34/108;
 - **11.12.2009 Divisione** Notaio Laura Valotti rep. 3629 del 11/12/2009, nota presentata con Modello Unico n. 32974.1/2009 in atti dal 29/12/2009, con cui i sig.ri “omissis”, “omissis”, “omissis” e “omissis” hanno effettuato la divisione.
- “B” - Per i soli Fg. 3 mapp. 7, 8, 9, 45, 47, 49 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto “A”):
- **15.12.1981 Frazionamento** del 15/12/1981 n. 4340.900/1981 in atti dal 07/10/1995, in cui sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 - foglio 3 particella 7
 - foglio 3 particella 8
 - foglio 3 particella 9
 - foglio 3 particella 44
 - foglio 3 particella 45
 - foglio 3 particella 46
 - foglio 3 particella 47
 - foglio 3 particella 48
 - foglio 3 particella 49
- “C” - Per i soli Fg. 3 mapp. 14 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto “A”):
- **13.03.2007 Tabella di variazione** del 13/03/2007 n. 21087 .1/2007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n. BS0125806) trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 per variazione colturale ex DL n. 262/06 (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario).
 - **26.11.2007 Variazione d’ufficio** del 26/11/2007 n. 36647 .1/2007 in atti dal 26/11/2007 (protocollo n. BS0259331) IST .259331/07 per variazione di qualità e rideterminazione redditi a seguito istanza di autotutela presentata ai sensi del dl 3.10.2007 n. 262.
- “D” - Per i soli Fg. 3 mapp. 41 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto “A”):

- **15.12.1981 Frazionamento** del 15/12/1981 n. 4340.900/1981 in atti dal 07/10/1995, in cui sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 - o foglio 3 particella 50
 - o foglio 3 particella 51
- **13.03.2007 Tabella di variazione** del 13/03/2007 n. 21089 .1/2007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n. BS0125812) trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 per variazione colturale ex DL n. 262/06 (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario).
- **31.08.2007 Tabella di variazione** del 31/08/2007 n. 35173 .1/2007 in atti dal 31/08/2007 (protocollo n. BS0379912) rettifica in autotutela d'ufficio – dati AGEA 2006. Rettifica in autotutela d'ufficio della variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (decorrenza 1.01.2006) (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune).

“E” - Per i soli Fg. 3 mapp. 51 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto “A”):

- **13.03.2007 Tabella di variazione** del 13/03/2007 n. 21090 .1/2007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n. BS0125814) trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 per variazione colturale ex DL n. 262/06 (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario).
- **31.08.2007 Tabella di variazione** del 31/08/2007 n. 35174 .1/2007 in atti dal 31/08/2007 (protocollo n. BS0379914) rettifica in autotutela d'ufficio – dati AGEA 2006. Rettifica in autotutela d'ufficio della variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (decorrenza 1.01.2006) (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune).

“F” - Relativamente al foglio 3 mappale 68, si rileva che la situazione degli intestati è stata la medesima sino al 2009 come Fg. 3 mappali 11, 12, 13, e successivamente come Fg. 3 mappale 68 (sub. 2 e 3) si rileva:

- **25.09.2008 Denuncia (nei passaggi per causa di morte)** n. 25322.2/2009 registrato a Brescia il 22/09/2009 volume 186 n. 43 e trascritta a Brescia il 13/11/2009 n.ri 47988/28275 con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
 - o “omissis” nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 6/108
 - o “omissis” nato a Castenedolo il 31/10/1957 *Proprietà* per 17/108
 - o “omissis” nata a Savio dell'Adamello il 16/02/1926 *Proprietà* per 34/108
 - o “omissis” nato a Brescia il 23/07/1964 *Proprietà* per 17/108
 - o “omissis” nata a Castenedolo il 25/03/1956 *Proprietà* per 17/108
 - o “omissis” nata a Brescia il 24/08/1954 *Proprietà* per 17/108
- **04.08.2009 Costituzione** del 04/08/2009 n. 4958.1/2009 in atti dal 04/08/2009 (protocollo n. BS0293149);
- **11.12.2009 Donazione accettata** Notaio Laura Valotti rep. 3629 del 11/12/2009, nota presentata con Modello Unico n. 32973.2/2009 in atti dal 29/12/2009, con cui la sig.ra “omissis” ha donato al sig. “omissis”, nato a Brescia il 23/07/1964, quota di 34/108;
- **11.12.2009 Divisione** Notaio Laura Valotti rep. 3629 del 11/12/2009, nota presentata con Modello Unico n. 32974.1/2009 in atti dal 29/12/2009, con cui i sig.ri “omissis”, “omissis”, “omissis” e “omissis” hanno effettuato la divisione.
- **29.03.2012 Variazione** del del 29/03/2012 n. 11057 .1/2012 in atti dal 29/03/2012 (protocollo n. BS0086967) con inserimento annotazione per cui pende domanda di attribuzione catastale fabbricati rurali d. l. 70/2011 prot. n 485550 del 5.10.2011. Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D .M . 701/94).

“G” - Per i soli Fg. 3 mapp. 68 (sub. 3) si rileva in aggiunta a quanto indicato per il mappale 68 (sub. 2 e 3) (punto “F”):

- **04.08.2010 Variazione nel classamento** del 04/08/2010 n. 29839.1/2010 in atti dal 04/08/2010 (protocollo n. BS0250023). Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

“H” - Per il solo Fg. 3 mapp. 37 si rileva in aggiunta a quanto indicato al punto “A”:

- **12.12.2007 Tabella di variazione** del 12/12/2007 n. 45082.1/2007 in atti dal 12/12/2007 (protocollo n. BS0541997) trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 per variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune).

Si segnala che in data 13 novembre 2013 è stato sottoscritto un atto transattivo preliminare di compravendita tra i sig.ri “omissis” , “omissis” , “omissis” , “omissis” (assistiti dall’avv. Manfredi Romano) e “omissis” (assistita dall’avv. Luigi Gritti), stipulato per definire le controversie pendenti avanti il Tribunale di Brescia; nello specifico i sig. ri “omissis” promettono di trasferire alla sig.ra “omissis” gli immobili (individuati nel lotto 2) così distinti: Fg. 3 mapp. 41, 68, 14 previo frazionamento e atto definitivo (da stipularsi presso il notaio Valotti Laura). Si specifica che l’atto in oggetto prevedeva la definizione del passaggio di proprietà entro il 31 dicembre 2013. Da telefonate intercorse con lo studio del notaio Valotti, è emerso che ad oggi non è ancora stato stipulato alcun atto di compravendita tra le parti.

3.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

“A” - Relativamente a tutti i mappali (ad esclusione del Fg. 40 mappale 78 e Fg. 45 mappale 12) si rileva:

- **Anteriormente al ventennio** i cespiti, risultavano di *proprietà* dei sig.ri Ambrosi Giulio e Ambrosi Ottorino, nati a Ronco dell’Adige rispettivamente il 05 settembre 1915 e il 26 ottobre 1917, acquistati con scrittura privata dalle sig.re Mazzacchera Alfredina e Mazzacchera Anita il 10 febbraio 1976 Voltura n. 70782 in atti dal 06/09/1990 Repertorio n. 13278 Notaio Mastelli registrato a Lonato n. 1909 il 24/02/1976;
- **28.12.1982 Scrittura privata:** notaio Renzo Menoni rep. 52809 del 28/12/2009, voltura n. 143883 del 06/09/1990, registrato a Lonato il 17/01/1983 n. 208 con cui i sig.ri Ambrosi Giulio e Ambrosi Ottorino hanno venduto i cespiti al sig. “omissis”, nato a Borgosatollo il 16 ottobre 1928;
- **01.12.2000 Atto di compravendita** Notaio Sergio Senini rep. 108481 del 01/12/2000, voltura n. 7602.1/2001 in atti dal 17/07/2002 registrato a Brescia il 12/12/2000 n. 6060, con cui la *proprietà* è passata al sig. “omissis”, nato a Visano il 25/06/1961.

“B” - Per i soli Fg. 40 mapp. 229, 230, 231 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto “A”):

- **14.09.2000 Frazionamento** del 14/09/2000 n. 5830.1/2000 in atti dal 14/09/2000 (protocollo n. 144526), , in cui sono stati inoltre soppressi i seguenti immobili:

- o foglio 40 particella 80
- o foglio 40 particella 81

e in cui sono stati variati i seguenti immobili:

- o foglio 40 particella 229
- o foglio 40 particella 230
- o foglio 40 particella 231
- o foglio 40 particella 232

“C” - Per il solo Fg. 40 mapp. 78 si rileva:

- **13.06.2001 Costituzione** del 13/06/2001 n. 2426.1/2001 in atti dal 13/06/2001 (protocollo n. 237407) con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
 - o "omissis" nata a Montichiari il 28/11/1972 *Proprietà* per 1/9
 - o "omissis" nata a Brescia il 13/02/1965 *Proprietà* per 1/9
 - o "omissis" nato a Visano il 25/06/1961 *Proprietà* per 1/9
 - o "omissis" nata a Brescia il 04/12/1969 *Proprietà* per 1/9
 - o "omissis" nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 1/9
 - o "omissis" nato a Brescia il 11/03/1959 *Proprietà* per 1/9
 - o "omissis" nata a Castenedolo il 11/04/1934 *Proprietà* per 3/9
 - **20.05.2002 Atto di compravendita** Notaio Sergio Senini rep. 111550 del 20/05/2002, trascrizione n. 14522.1/2002 in atti dal 02/07/2002 (protocollo n. 248222), con cui i sig.ri "omissis", "omissis", "omissis", "omissis" e "omissis" cedono la loro quota di 1/9 ciascuno alla sig.ra "omissis" nata a Castenedolo il 11/04/1934.
- "D" - Per il solo Fg. 45 mapp. 12 si rileva:
- **Anteriormente al ventennio** i cespiti, come terreni, risultavano di *proprietà* dei sig.ri Ambrosi Giulio e Ambrosi Ottorino, nati a Ronco dell'Adige rispettivamente il 05 settembre 1915 e il 26 ottobre 1917, acquistati con scrittura privata dalle sig.re Mazzacchera Alfredina e Mazzacchera Anita il 10 febbraio 1976 Voltura n. 70782 in atti dal 06/09/1990 Repertorio n. 13278 Notaio Mastelli registrato a Lonato n. 1909 il 24/02/1976;
 - **28.12.1982 Scrittura privata:** notaio Renzo Menoni rep. 52809 del 28/12/2009, voltura n. 143883 del 06/09/1990, registrato a Lonato il 17/01/1983 n. 208 con cui i sig.ri Ambrosi Giulio e Ambrosi Ottorino hanno venduto i cespiti al sig. "omissis", nato a Borgosatollo il 16 ottobre 1928;
 - **25.03.1996 Variazione d'ufficio** del 25/03/1996 n. 10.2/1996 in atti dal 29/03/1996 IST. 12114/94 con variazione di destinazione (comprende anche i mapp. 13 e 14). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
 - o Foglio 45 particella 13
 - o Foglio 45 particella 14
 - **16.07.1997 Voltura d'ufficio** del 16/07/1997 n. 9257.1/2010 in atti dal 03/05/2010 (protocollo n. BS0138670) registrato a Lonato il 15/01/1998 volume 58 n. 95 con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
 - o "omissis" nata a Montichiari il 28/11/1972 *Proprietà* per 1/9
 - o "omissis" nata a Brescia il 13/02/1965 *Proprietà* per 1/9
 - o "omissis" nato a Visano il 25/06/1961 *Proprietà* per 1/9
 - o "omissis" nata a Brescia il 04/12/1969 *Proprietà* per 1/9
 - o "omissis" nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 1/9
 - o "omissis" nato a Brescia il 11/03/1959 *Proprietà* per 1/9
 - o "omissis" nata a Castenedolo il 11/04/1934 *Proprietà* per 3/9
 - **01.12.2000 Atto di compravendita** Notaio Sergio Senini rep. 108481 del 01/12/2000, voltura n. 7602.1/2001 in atti dal 17/07/2002 registrato a Brescia il 12/12/2000 n. 6060, con cui la *proprietà* è passata al sig. "omissis", nato a Visano il 25/06/1961.
 - **01.12.2000 Rettifica di intestazione all'attualità** del 01/12/2000 Notaio Sergio Senini rep. 108481 del 01/12/2000, voltura n. 9260.1/2010 in atti dal 03/05/7/2010, registrato a Brescia il 12/12/2000 n. 6060, con cui con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
 - o "omissis" nato a Visano il 25/06/1961 *Proprietà* per 8/9
 - o "omissis" nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 1/9

- **14.05.2010 Tipo mappale** del 14/05/2010 n. 155932/2010 in atti dal 14/05/2010 (protocollo n. BS 0155932) presentato il 13/05/2010
- **15/06/2010 Costituzione** del 15/06/2010 n. 2495 .1/2010 in atti dal 15/06/2010 (protocollo n. BS0188258) con classamento (D/10) e rendita proposti secondo il DM 701/94
- **19/10/2010 Variazione di classamento** del 19/10/2010 n. 41000 .1/2010 in atti dal 19/10/2010 (protocollo n. BS0336231) con classamento (D/10) e rendita validati secondo il DM 701/94

Si segnala che l'esecutata "*omissis*" è deceduta in data 18/06/2013, come comunicato dal Comune di Desenzano del Garda che ha rilasciato al sottoscritto certificato di morte.

3.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

Relativamente a tutti i mappali si rileva:

- **Anteriormente al ventennio** i cespiti, risultavano di *proprietà* dei sig.ri Ambrosi Giulio e Ambrosi Ottorino, nati a Ronco dell'Adige rispettivamente il 05 settembre 1915 e il 26 ottobre 1917, acquistati con scrittura privata dalle sig.re Mazzacchera Alfredina e Mazzacchera Anita il 10 febbraio 1976 Voltura n. 70782 in atti dal 06/09/1990 Repertorio n. 13278 Notaio Mastelli registrato a Lonato n. 1909 il 24/02/1976;
- **28.12.1982 Scrittura privata:** notaio Renzo Menoni rep. 52809 del 28/12/2009, voltura n. 143883 del 06/09/1990, registrato a Lonato il 17/01/1983 n. 208 con cui i sig.ri Ambrosi Giulio e Ambrosi Ottorino hanno venduto i cespiti al sig. "*omissis*", nato a Borgosatollo il 16 ottobre 1928;
- **01.12.2000 Atto di compravendita** Notaio Sergio Senini rep. 108481 del 01/12/2000, voltura n. 7602.1/2001 in atti dal 17/07/2002 registrato a Brescia il 12/12/2000 n. 6060, con cui la *proprietà* è passata al sig. "*omissis*", nato a Visano il 25/06/1961.

"B" - Per i soli Fg. 40 mapp. 232 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto "A"):

- **14.09.2000 Frazionamento** del 14/09/2000 n. 5830.1/2000 in atti dal 14/09/2000 (protocollo n. 144526), , in cui sono stati inoltre soppressi i seguenti immobili:
 - o foglio 40 particella 80
 - o foglio 40 particella 81e in cui sono stati variati i seguenti immobili:
 - o foglio 40 particella 229
 - o foglio 40 particella 230
 - o foglio 40 particella 231
 - o foglio 40 particella 232

4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Avvisate le parti, con r.r. e Posta Elettronica Certificata in data 08-09/01/2014, è stato fissato il sopralluogo presso gli immobili siti in Comune di Remedello in data 18/01/2014 e presso gli immobili siti in Comune di Desenzano del Garda in data 25/01/2014. In data 15/01/2014 veniva rispedita al mittente la r.r. inviata all'esecutata "*omissis*" in quanto deceduta. Da indagini presso l'ufficio Servizi demografici del Comune di Desenzano del Garda è emerso che l'esecutata, sig.ra "*omissis*", è deceduta in data 18/06/2013 e che in località Rocchetta n. 2 attualmente risultano residenti i sig.ri "*omissis*", "*omissis*" e "*omissis*".

Di seguito, sulla base di quanto rilevato durante i sopralluoghi, (effettuati in data 18/01/2014 e 25/01/2014), vengono decritti gli immobili in esame; le consistenze sono state ricavate confrontando le rispettive planimetrie catastali con le misure rilevate in loco.

Inoltre è stata verificata la corrispondenza tra stato di fatto dei fabbricati e l'ultimo layout agli atti approvato dal Comune (con rilievo delle eventuali difformità).

4.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati dell'azienda agricola)

Nonostante siano state avvisate le parti e l'Azienda Agricola conduttrice e proprietaria del fondo in oggetto, attraverso R.R. o Pec, con ulteriore telefonata alla segretaria dell'Azienda, arrivati in loco la moglie del custode ha dichiarato di non essere a conoscenza del sopralluogo e non ha permesso l'accesso ai fabbricati; pertanto alla presenza dell'arch. Samuele Ferlicca (in qualità di tecnico collaboratore), in data 18/01/2014 sono stati visionati gli immobili solo dall'esterno, effettuati i rilievi del caso e le opportune indagini conoscitive. Successivamente sono stati visionati i terreni dalle strade vicinali.

I cespiti in esame consistono in terreni situati tra i comuni di Visano e di Remedello e nelle vicinanze del depuratore di reflui zootecnici, attualmente in stato di fermo. I terreni, in generale, si presentano di forma regolare, livellati, sistemati secondo la tipica "Spianata Lombarda"; considerando che i terreni sono siti nella pianura bresciana centrale, normalmente ben dotata di fonti di approvvigionamento idrico, è corretto pensare che la dotazione irrigua risulti sufficiente. Insistono sul lotto terreni di differente tipologia e fabbricati dell'azienda agricola come meglio dettagliati nel seguito.

I terreni risultano attualmente lavorati dalla "omissis", come confermato dalla sig.ra "omissis" dell'ufficio amministrativo della stessa azienda, attraverso i dipendenti residenti nei fabbricati denominati "cascina Moltizze", che risulta essere, dal marzo 2003, l'unità locale n. 6 dell'azienda come riportato sul fascicolo storico della società estratto dalla Camera di Commercio.

L'azienda agricola in esame è dotata di propria strada di accesso privata che la collega alla via pubblica denominata strada provinciale SP29 e in corrispondenza del fabbricato rurale è provvista di ingresso carrabile con cancello.

L'accesso dei terreni a ovest della strada provinciale avviene con accesso sterrato dalla stessa in corrispondenza con la strada privata di accesso alla "cascina Moltizze" posta sull'altro lato della provinciale.

Sul limite di *proprietà* in zona nord-ovest a circa 15 m dalla SP29, e quindi totalmente nella fascia di rispetto stradale, è situata la cabina elettrica ENEL (**mapp. 202**) a servizio anche dell'azienda agricola.

Sul **mapp. 201 sub. 2** insistono più fabbricati a servizio dell'azienda agricola nel seguito descritti:

- Porcilaie, mangimificio, locali uffici, cabina elettrica pesa, vasche di raccolta liquami) costruiti nel 1995, e situati a sud del fabbricato rurale di costruzione ante 1967. Gli stabili usufruiscono della viabilità interna al complesso aziendale. Si presentano attualmente utilizzati e per quanto rilevabile dall'esterno in buono stato di conservazione. Le porcilaie sono costruite in cemento armato prefabbricato con tamponamenti in muratura di blocchi di leca e copertura costituita da solai in laterocemento sormontati da lastre di fibrocemento. Il mangimificio ha struttura portante in cemento armato gettato in opera, tamponamenti in blocchi di leca e copertura con lastre di fibrocemento. Il sistema di alimentazione è completato da cinque silos esterni, di struttura tipica dei primi anni novanta, in lamiera metallica imbullonata con coste circolari di rinforzo.

A nord del mangimificio sono presenti la pesa (con propria cabina elettrica esterna) e un piccolo fabbricato adibito parte a ufficio e parte lasciato al rustico con portico annesso.

- Fabbricato adibito a ricovero e stalla costruito precedentemente al 1967. Il fabbricato rurale è adibito attualmente a stalle e locali di deposito al piano terra. Il piano primo è aperto sul portico e utilizzato. La

muratura è quella originaria e in alcuni punti presenta scrostamenti dell'intonaco e della tinteggiatura superficiale.

Il **mapp. 201 sub. 3** (adibito a residenza di tipo economico) consiste in una abitazione residenziale di due piani fuori terra, che fa parte del complesso rurale edificato. ante 1967; l'unità immobiliare è stata oggetto di ristrutturazione nel 2001, che ha previsto, tra le altre, il rifacimento del tetto, della soletta interna divisoria tra i piani, realizzazione del porticato esterno di pertinenza. La muratura esterna è quella originale solo reintonacata. Gli infissi sono in legno e da ricarteggiare e riverniciare.

Non è presente una rete pubblica di raccolta acque nere; lo scarico, come rilevabile dal progetto di ristrutturazione, avviene attraverso vasche a settiche e pozzi perdenti.

Si segnala che le planimetrie catastali sono difformi dal progetto di ristrutturazione del 2001 (concessione 42/2000 del 24/07/2000).

Il **mapp. 201 sub. 4** (adibito a residenza di tipo economico) consiste in una abitazione residenziale di tre piani fuori terra, che fa parte del complesso rurale edificato. ante 1967; l'unità immobiliare è stata oggetto di ristrutturazione nel 1994, che ha previsto la realizzazione di un servizio igienico al piano terra, un bagno al piano primo, alcuni solai in laterocemento, sostituzione degli infissi. La muratura esterna è quella originale. Gli infissi sono in legno e da ricarteggiare e riverniciare. Nel 1997 (concessione 30/97 del 19.05.1997) è stato realizzato il portico antistante l'ingresso realizzato con pilastro in mattoni e tetto in legno e coppi.

Il sistema di riscaldamento è alimentato a GPL (confermato dal colloquio con la custode dell'azienda) con serbatoio esterno di accumulo autonomo.

Non è presente una rete pubblica di raccolta acque nere; lo scarico, come rilevabile dal progetto di ristrutturazione, avviene attraverso vasche a settiche e pozzi perdenti.

Si segnala che le planimetrie catastali sono difformi dal progetto di ristrutturazione del 1994 (concessione 64/93 del 02/12/1993).

4.1.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Foglio 15 mappale 37 (seminativo irriguo)

Superficie complessiva	circa 16.490,00 m ²
(Di cui:	
Superficie in fascia di rispetto ferroviaria	circa 2.530,00 m ²
Superficie in fascia di rispetto stradale	circa 10.430,00 m ²
Superficie libera da vincoli	circa 3.530,00 m ²)

Foglio 4 mappale 4 (seminativo)

Superficie complessiva	circa 18.300,00 m ²
(Di cui:	
Superficie in fascia di rispetto ferroviaria	circa 4.120,00 m ²
Superficie in fascia di rispetto stradale	circa 13.750,00 m ²
Superficie libera da vincoli	circa 430,00 m ²)

Foglio 4 mappale 6 (seminativo irriguo arborato)

Superficie complessiva	circa 4.020,00 m ²
(Di cui:	
Superficie in fascia di rispetto stradale	circa 320,00 m ²
Superficie libera da vincoli	circa 3.700,00 m ²)

Foglio 4 mappale 11/AA (seminativo)

Superficie complessiva	circa 1.900,00 m ²
(Di cui:	
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore	circa 120,00 m ²
Superficie libera da vincoli	circa 1.780,00 m ²)

Foglio 4 mappale 11/AB (bosco misto)

Superficie complessiva	circa 170,00 m ²
(Di cui:	
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore	circa 450,00 m ²
Superficie libera da vincoli	circa 125,00 m ²)

Foglio 4 mappale 12 (seminativo)

Superficie complessiva		circa	7.760,00 m ²
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		circa	1.465,00 m ²
Superficie libera da vincoli		circa	6.295,00 m ²)
Foglio 4 mappale 22 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		circa	2.710,00 m ²
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		circa	2.100,00 m ²
Superficie libera da vincoli		circa	610,00 m ²)
Foglio 4 mappale 23 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		circa	1.820,00 m ²
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		circa	1.785,00 m ²
Superficie libera da vincoli		circa	35,00 m ²)
Foglio 4 mappale 24 (seminativo)			
Superficie complessiva		circa	12.400,00 m ²
Foglio 4 mappale 25 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		circa	4.480,00 m ²
Foglio 4 mappale 26 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		circa	1.950,00 m ²
Foglio 4 mappale 27 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		circa	6.600,00 m ²
Foglio 4 mappale 28 (seminativo irriguo arborato)			
Superficie complessiva		circa	4.080,00 m ²
Foglio 4 mappale 47 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		circa	7.140,00 m ²
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		circa	2.830,00 m ²
Superficie libera da vincoli		circa	4.310,00 m ²)
Foglio 4 mappale 149 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		circa	41.275,00 m ²
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto stradale		circa	18.190,00 m ²
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		circa	4.305,00 m ²
Superficie libera da vincoli		circa	18.780,00 m ²)
Foglio 4 mappale 201 sub. 2 (stalla, locali di deposito)			
Porcilaie (ciascuna delle due)	Piano terra	circa	1.275,00 m ²
Mangimificio	Piano terra	circa	323,75 m ²
Uffici	Piano terra	circa	59,86 m ²
	Portico	circa	41,96 m ²
Cabina pesa	Piano terra	circa	9,20 m ²
Porzione edificio rurale	Piano terra	circa	135,58 m ²
	Portico	circa	81,30 m ²
	Piano primo	circa	135,58 m ²
	Piano sottotetto	circa	41,20 m ²
Vasche di raccolta	Spazi esterni	circa	735,00 m ²
Pertinenze	Spazi esterni	circa	9.026,05 m ²
Foglio 4 mappale 201 sub. 3 (abitazione di tipo economico)			
Abitazione	Piano terra	circa	111,95 m ²
	Portico	circa	22,45 m ²
	Piano primo	circa	111,95 m ²
Foglio 4 mappale 201 sub. 4 (abitazione di tipo economico)			
Abitazione	Piano terra	circa	102,70 m ²
	Portico	circa	8,15 m ²
	Piano primo	circa	102,70 m ²
Foglio 4 mappale 202 (cabina elettrica)			
Locale tecnico	Piano terra	circa	20,00 m ²

4.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

Nonostante siano state avvisate le parti e l'Azienda Agricola conduttrice e proprietaria del fondo in oggetto, attraverso R.R. o Pec, arrivati in loco non si è presentato nessuno, anche se telefonicamente l'azienda agricola

conduttrice si è resa disponibile al sopralluogo anche dei fabbricati agricoli. Pertanto alla presenza dell'arch. Samuele Ferlicca (in qualità di tecnico collaboratore), in data 18/01/2014 sono stati visionati gli immobili, effettuati i rilievi del caso e le opportune indagini conoscitive. Successivamente sono stati visionati i terreni dalle strade vicinali. I cespiti in esame consistono in terreni situati nel comune di Remedello a ovest della ferrovia Brescia-Parma; insistono sul lotto terreni di differente tipologia e due fabbricati di cui uno adibito a portico per ricovero attrezzatura agricola e uno attualmente dismesso e decadente, ma considerato storico, denominato "cascina Ronchi di Sopra". I terreni, in generale, si presentano di forma regolare, livellati, sistemati secondo la tipica "Spianata Lombarda"; considerando che i terreni sono siti nella pianura bresciana centrale, normalmente ben dotata di fonti di approvvigionamento idrico, è corretto pensare che la dotazione irrigua risulti sufficiente; come confermato dal sig. "omissis" (procuratore generale dell'azienda), attualmente risultano condotti dalla Società "omissis", con contratto d'affitto stipulato con la sig.ra "omissis" per la quota parte non di proprietà del sig. "omissis". I terreni posti a nord dei fabbricati rurali e quest'ultimi sono raggiungibili dalla strada vicinale "della Caselle"; da questa, in corrispondenza del fabbricato rurale è presente un ingresso carrabile con cancello. I terreni posti a sud-ovest dei fabbricati sono raggiungibili dalla strada vicinale Ganassone e dalla strada vicinale degli Schenoni.

Sul **mapp. 68** insistono fabbricati rurali di interesse storico e a servizio dell'azienda agricola nel seguito descritti:

- Edificio rurale (sub. 2) cascina Ronchi di Sopra costruita precedentemente al 1967, situata in zona nord-est del lotto in oggetto e attualmente in stato di decadenza e abbandono.

La cascina si sviluppa in quattro corpi contigui con differenti piani. Due corpi si sviluppano al piano terra e al piano primo (quest'ultimo aperto sul portico un tempo probabilmente adibito a legnaia o fienile). Gli altri due corpi si sviluppano al piano terra, piano primo, piano secondo e il corpo posto a est con un piccolo vano al piano sottotetto. L'edificio risulta ad oggi inagibile e non si è provveduto al sopralluogo interno se non nella parte del portico. La larghezza (misurata sul lato ovest) è pari a circa 14,30 m; l'altezza massima rilevata è pari a circa 8,70 m con una minima di circa 6,00 m sul lato nord e 4,90 sul lato sud. Censito allo stesso subalterno, è presente una tettoia di più recente realizzazione, costituita da pilastri in acciaio e copertura in acciaio e onduline di cemento, di altezza media pari a circa 4,30 m e dimensioni in pianta pari a 7,80x8,00 m, e ad oggi è utilizzata e annessa al portico di ricovero attrezzature agricole.

- Portico agricolo (sub. 3): di fronte alla cascina decadente, insiste sul mappale il portico (realizzato anch'esso ante 1967) con pilastri in mattoni e copertura a due falde in legno. Il portico è chiuso sul lato sud da una muratura in prismi e cemento. Attualmente il portico è utilizzato come ricovero attrezzature agricole. L'altezza massima rilevata è pari a 6,60 m con un'altezza minima pari a circa 5,60m. il pavimento è sterrato.

4.2.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Foglio 3 mappale 7 (bosco misto)

Superficie complessiva	circa 770,00 m ²
(Di cui:	
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore	circa 445,00 m ²
Superficie libera da vincoli	circa 325,00 m ²)

Foglio 3 mappale 8 (seminativo irriguo)

Superficie complessiva	circa 18.130,00 m ²
(Di cui:	
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore	circa 565,00 m ²
Superficie libera da vincoli	circa 17.565,00 m ²)

Foglio 3 mappale 9 (seminativo irriguo)

Superficie complessiva	circa 38.260,00 m ²
(Di cui:	
Superficie in fascia di rispetto stradale	circa 375,00 m ²
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore	circa 3.610,00 m ²
Superficie libera da vincoli	circa 34.275,00 m ²)

Foglio 3 mappale 10 (bosco ceduo)

Superficie complessiva		circa	400,00 m ²
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		circa	320,00 m ²
Superficie libera da vincoli		circa	80,00 m ²)
Foglio 3 mappale 14 (vigneto)			
Superficie complessiva		circa	4.770,00 m ²
Foglio 3 mappale 15 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		circa	126.830,00 m ²
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		circa	7.185,00 m ²
Superficie libera da vincoli		circa	119.645,00 m ²)
Foglio 3 mappale 17 (bosco ceduo)			
Superficie complessiva		circa	1.460,00 m ²
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		circa	1.460,00 m ²)
Foglio 3 mappale 23 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		circa	107.660,00 m ²
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		circa	1.590,00 m ²
Superficie libera da vincoli		circa	106.070,00 m ²)
Foglio 3 mappale 24 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		circa	27.020,00 m ²
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		circa	2.830,00 m ²
Superficie libera da vincoli		circa	24.190,00 m ²)
Foglio 3 mappale 35 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		circa	8.750,00 m ²
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		circa	1.380,00 m ²
Superficie libera da vincoli		circa	7.370,00 m ²)
Foglio 3 mappale 37 (seminativo)			
Superficie complessiva		circa	5.150,00 m ²
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		circa	955,00 m ²
Superficie libera da vincoli		circa	4.195,00 m ²)
Foglio 3 mappale 41/AA (seminativo)			
Superficie complessiva		circa	12.000,00 m ²
Foglio 3 mappale 41/AB (prato irriguo)			
Superficie complessiva		circa	1.820,00 m ²
Foglio 3 mappale 45 (bosco misto)			
Superficie complessiva		circa	20,00 m ²
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		circa	20,00 m ²)
Foglio 3 mappale 47 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		circa	930,00 m ²
Foglio 3 mappale 51 (seminativo)			
Superficie complessiva		circa	10.800,00 m ²
Foglio 3 mappale 68 sub. 2 (unità collabente)			
Unità collabente così suddivisa:			
Residenza agricola	Piano terra	circa	243,00 m ²
	Tettoia	circa	58,60 m ²
	Piano primo	circa	243,00 m ²
	Piano secondo	circa	108,90 m ²
	Piano sottotetto	circa	15,00 m ²
Stalle e Depositi	Piano terra	circa	374,00 m ²
	Portico	circa	264,70 m ²
	Piano primo(fienile)	circa	376,30 m ²
	Piano secondo (solaio)	circa	134,50 m ²
Pertinenze	Spazi esterni	circa	2.990,40 m ²
Foglio 3 mappale 68 sub. 3 (magazzini e locali deposito)			
Magazzini/Locali deposito	Piano terra	circa	150,00 m ²

4.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

Avvisate le parti con R.R. e via pec, si è rilevato che al sopralluogo non si è presentato nessuno degli esecutati, mentre erano presenti il precedente sig. Dal Cero e il suo legale, avv. Sandro Cartaino, accompagnati dal commercialista dott. Orioli. Si segnala che da colloqui con l'ufficio tecnico del Comune di Desenzano (geom. Scotti), confermato via pec dall'Ufficio Servizi Demografici, risultano residenti presso l'immobile censito al mapp. 78 (villino) gli esecutati, sig.ri "omissis" e "omissis", e l'arch. "omissis". Il villino sembra infatti attualmente abitato. Alla presenza dell'arch. Samuele Ferlicca (in qualità di tecnico collaboratore), in data 25/01/2014 sono quindi stati visionati gli immobili, effettuati i rilievi del caso e le opportune indagini conoscitive. Successivamente sono stati visionati i terreni.

I cespiti in esame consistono in terreni e immobili situati nel comune di Desenzano a est del territorio comunale, in località Rocchetta. Insistono sul lotto terreni di differente tipologia, un fabbricato adibito a residenza e alcuni fabbricati propri dell'attività agricola. In particolare sono situati a sud dell'abitato di Colombare di Sirmione e a nord della strada provinciale SP BS11. Sono collegati alla viabilità principale (via Salvo d'Acquisto) da strada vicinale sterrata che attraversa la località Maiolo di Sotto e giunge sino alla località Rocchetta.

Relativamente ai terreni del lotto, questi risultano attualmente incolti e l'azienda agricola non attiva. Ultima società conduttrice e proprietaria del fondo è stata l'azienda agricola "omissis"; costituita nel 1982 aveva durata sino al 31 dicembre 2010 e da allora non è stata rinnovata, pur avendo come ultimo protocollo la variazione dell'indirizzo pec nel 2011. Tale società aveva come soci "omissis", "omissis" e "omissis" come riportato sul fascicolo storico della società estratto dalla Camera di Commercio; si segnala inoltre che l'indirizzo pec della società, indicato sul fascicolo storico prima citato, risulta disattivata. A seguito di colloqui telefonici con la sig.ra "omissis" dell'azienda agricola "omissis" (che gestisce i terreni nel comune di Remedello), è emerso che il sig. "omissis" è attualmente residente all'estero; il geom. Scotti dell'Ufficio tecnico del Comune di Desenzano, ha confermato che per quanto di sua conoscenza attualmente nessuno sta lavorando nell'azienda agricola.

Sul **mapp. 12** insistono più fabbricati a servizio dell'azienda agricola nel seguito descritti e distinti come sugli estratti mappa:

- Fabbricato "A"; comprende la stalla e il ricovero e la pesa, costruiti nel 1990. Per quanto visibile dall'esterno, la stalla è in struttura in CA e tamponamenti in mattoni o prismi, il ricovero è in prismi di cemento con porta di acciaio per l'ingresso. L'ufficio pesa è in lamiera e vetro.
- Fabbricato "B"; comprende la stalla costruita nel 1990 di dimensioni e tipologia pari a quella del fabbricato A;
- Fabbricato "C"; comprende la stalla, il mangimificio, alcuni depositi, e i silos. Costruito nel 1986 è stato ampliato nel 1989. Per quanto visibile dall'esterno, la stalla è in struttura in CA e tamponamenti in mattoni o prismi. Il sistema di alimentazione è composto da cinque silos esterni, di struttura tipica dei primi anni novanta, in lamiera metallica imbullonata con coste circolari di rinforzo;
- Fabbricato "D"; comprende la stalla costruita nel 1969 e il manufatto per il trattamento liquami di più recente costruzione (1991);
- Fabbricato "E"; comprende la stalla e un deposito ad essa annesso, costruiti nel 1969
- Fabbricato "F"; comprende la stalla, costruita nel 1986 e ampliata nel 1989
- Cabina elettrica costruita nel 1986, struttura in C.A. con accessi in metallo.

Il **mapp. 78** (adibito a residenza di tipo villino) consiste in una abitazione residenziale di due piani fuori terra e sottotetto, edificata ante 1967 e oggetto di ristrutturazione nel 1983; nel 1986 è stato invece costruito l'annesso portico per ricovero attrezzi agricoli con cantina interrata. Dalle planimetrie catastali l'unità immobiliare si compone al piano terra di soggiorno/pranzo, cucina, sala, due camere, bagno e locali accessori e al piano primo di sei

camere e due bagni; al piano primo sono presenti quattro balconi di piccole dimensioni e un balcone più ampio tutti scoperti. Al piano terra si sviluppa inoltre un porticato su tre lati dell'edificio. L'unità in esame si presenta in discreto stato di conservazione con finiture esterne convenzionali. I parapetto dei balconi, in ferro, sono arrugginiti e da riverniciare. Gli infissi in legno sono degradati, da carteggiare e riverniciare. Sotto il portico sul lato est, è presente un camino con canna fumaria non presente sulle planimetrie catastali e sull'ultima pratica comunale. I pilastri dei portici sono in c.a. e rivestiti in mattoni; il tetto del portico è in legno. L'area del villino è recintata con rete metallica zincata plastificata e sulla parete del lato ovest è presente il contatore elettrico, che risulta attivo. La larghezza del lato ovest è stata misurata dall'esterno in circa 14,35 m.

Sullo stesso mappale, ma al di fuori della recinzione dell'abitazione, insiste un portico coperto e chiuso su tre lati con cantina interrata, costruito come ricovero mezzi agricoli, attualmente adibito a deposito di materiale vario dell'abitazione. Il portico presenta pavimento in cemento, tetto a falde in cemento e pilastri in c.a. rivestiti in mattoni. L'altezza massima all'intradosso è di circa 4,65 m, la larghezza di circa 15m e la profondità di circa 8,30m. Le scale di accesso alla cantina sono in cemento con parapetto in ferro da riverniciare.

4.3.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Foglio 40 mappale 229 (seminativo irriguo)

Superficie complessiva circa 6.857,00 m²

Foglio 40 mappale 230 (seminativo irriguo)

Superficie complessiva circa 583,00 m²

Foglio 40 mappale 231 (seminativo irriguo arborato)

Superficie complessiva circa 6.510,00 m²

Foglio 40 mappale 78 (abitazione di tipo villino)

Abitazione	Piano terra	circa	164,89 m ²
	Locali tecnici/rip.	Circa	22,50 m ²
	Portico	circa	92,89 m ²
	Piano primo	circa	166,48 m ²
	Balconi	circa	45,05 m ²
	Sottotetto	circa	179,40 m ²
Pertinenze	Spazi esterni	circa	802,25 m ²

Portico agricolo	Piano interrato	circa	31,55 m ²
	Piano terra	circa	124,50 m ²
Pertinenze	Spazi esterni	circa	471,90 m ²

Foglio 45 mappale 12 (fabbricati azienda agricola)

Fabbricato "A"	Stalla	circa	662,86 m ²
	Ricovero	circa	34,80 m ²
Fabbricato "B"	Stalla	circa	662,86 m ²
Fabbricato "C"	Stalla	circa	729,40 m ²
	Mangimificio	circa	159,68 m ²
Fabbricato "D"	Stalla	circa	913,60 m ²
	Tratt. liquami	circa	56,20 m ²
Fabbricato "E"	Stalla	circa	1.118,15 m ²
Fabbricato "F"	Stalla	circa	1.088,80 m ²
Locale tecnico (cabina Enel)	Piano terra	circa	22,78 m ²
Pertinenze	Spazi esterni	circa	8.184,37 m ²

4.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

I cespiti in esame consistono in terreni e immobili situati nel comune di Desenzano a est del territorio comunale, in località Rocchetta. Insistono sul lotto terreni di differente tipologia, un fabbricato rurale destinato probabilmente a ricovero attrezzi agricoli e in stato di abbandono.

I cespiti in esame sono situati a sud dell'abitato di Colombare di Sirmione e a nord della strada provinciale SP BS11. Sono collegati alla viabilità principale (via Salvo d'Acquisto) da strada vicinale sterrata che attraversa la località Maiolo di Sotto e giunge sino alla località Rocchetta.

I terreni risultano attualmente lavorati dal sig. Dal Cero Gianfranco (precedente) in forza di un contratto preliminare di compravendita firmato con gli esecutati nel 2012 e richiamato negli atti. Su alcuni terreni è presente la servitù di una condotta fognaria interrata che collega l'azienda agricola con la rete pubblica. Sul soprassuolo sono presenti due manufatti in cemento con ispezione della condotta stessa. I terreni a ovest del torrente Garbella sono incolti e presentano piantumazione di alberi per legname. È presente inoltre un fabbricato rurale in prismi di cemento presumibilmente adibito a ricovero attrezzi agricoli e ora in stato di abbandono.

4.4.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Foglio 40 mappale 87 (seminativo irriguo)

Superficie complessiva circa 4.160,00 m²

Foglio 40 mappale 88 (prato irriguo)

Superficie complessiva circa 3.840,00 m²

Foglio 40 mappale 89 (seminativo irriguo)

Superficie complessiva circa 17.850,00 m²

Foglio 40 mappale 90 (fabbricato rurale)

Superficie complessiva circa 26,00 m²

Foglio 40 mappale 91 (prato)

Superficie complessiva circa 810,00 m²

Foglio 40 mappale 232 (seminativo irriguo arborato)

Superficie complessiva circa 4.970,00 m²

Foglio 45 mappale 16 (prato)

Superficie complessiva circa 1.070,00 m²

5 CONFORMITA' URBANISTICA ed AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

5.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati dell'azienda agricola)

In sede di sopralluogo, non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile e verificare la congruità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto, se non sul perimetro esterno e sulla posizione dei serramenti.

Relativamente alle abitazioni identificate al mapp. 201 sub. 3 e su.b 4, si rileva la difformità tra le planimetrie catastali e quelle dell'ultima pratica edilizia presentata in comune. Questo comporta la presentazione di una DIA in sanatoria da presentare al Comune di Remedello – Ufficio Tecnico con pagamento dell'oblazione da 516,00 € (valori bollati esclusi), oltre alle spese tecniche del professionista stimata in circa 1.500 € (esclusi oneri di legge) per la pratica di DIA. Per la regolarizzazione catastale sarà necessario produrre un "DOCFA" di variazione per "diversa distribuzione degli spazi interni". Non essendovi variazioni di mappa non sarà necessario alcun tipo mappale ne' conferma topografica. Si stima l'onere per le pratiche catastali in circa 800,00 € (diritti e spese tecniche). Si consiglia di predisporre inoltre verifica degli impianti e il collaudo statico per l'abitazione censita al sub. 4 non essendo stata rilasciata l'agibilità per l'immobile in oggetto.

Dai CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (allegati alla presente), prodotti dal Comune di Visano in data 17/12/2013 - prot. n. 052/ISAB (a seguito richiesta del sottoscritto in data 16/12/2013 a mezzo pec prot. 5676) e dal Comune di Remedello in data 17.12.2013 prot. 5678 (a seguito richiesta del sottoscritto in data 16/12/2013 a mezzo pec prot. 5638) e dalle consultazioni con l'Ufficio Tecnico del Comune di Visano (geom. Speltoni Ileana) e con l'Ufficio Tecnico del Comune di Remedello (geom. Edalini Daniela) è emerso quanto esposto nel seguito. I cespiti risultano essere terreni di differente tipo con fabbricati di categoria D/10 e A/3, aventi la seguente destinazione urbanistica:

- secondo il PGT vigente del Comune di Visano, approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 1 in data 07 febbraio 2012, i cespiti identificati risultano ricadere:
 - o Fig. 15 mapp. 37: "ambito agricolo ad elevata produttività in parte in fascia di rispetto della viabilità principale ed in fascia di rispetto ferroviario e parzialmente interessato da area di rispetto del depuratore di reflui zootecnici e zona di rispetto del reticolo idrico " (regolamentati dall'art. 16, 24 e 25 del PGT)
- secondo il PGT vigente del Comune di Remedello, approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 47 in data 30 ottobre 2009, i cespiti identificati risultano ricadere:
 - o Fig 4 mapp. 4 risultano ricadere in "ambito agricolo ad elevata produttività in fascia di rispetto della viabilità principale ed in fascia di rispetto ferroviario" (regolamentati dall'art. 15 e 23 del PGT);
 - o Fig. mapp 6-201 in "ambito agricolo ad elevata produttività" (regolamentati dall'art. 15 del PGT).
 - o Fig. 4 mapp 202 in "ambito agricolo ad elevata produttività in fascia di rispetto della viabilità principale" (regolamentati dall'art. 15 e 23 del PGT).
 - o Fig. 4 mapp 149 in "ambito agricolo ad elevata produttività in parte in fascia di rispetto della viabilità principale" (regolamentati dall'art. 15 e 23 del PGT).
 - o Fig. 4 mapp 11, 12, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 47 in "ambito agricolo ad elevata produttività in Parco locale di interesse sovracomunale del Basso Chiese (PLIS)" (regolamentati dall'art. 16 del PGT).

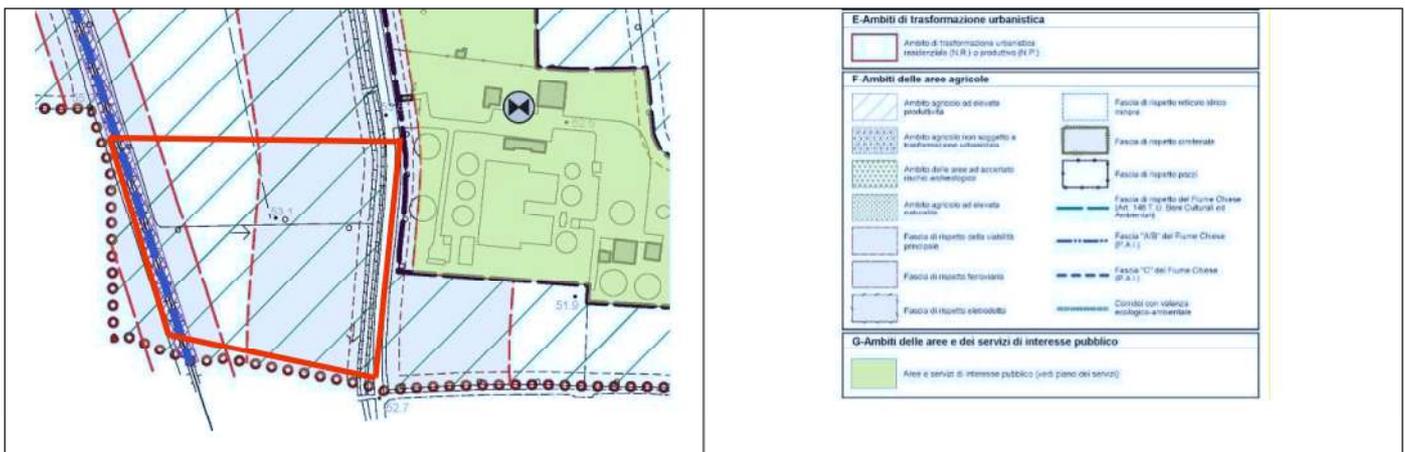


Figura 11 – Stralcio P.G.T. Visano – Piano delle Regole – ambiti consolidati

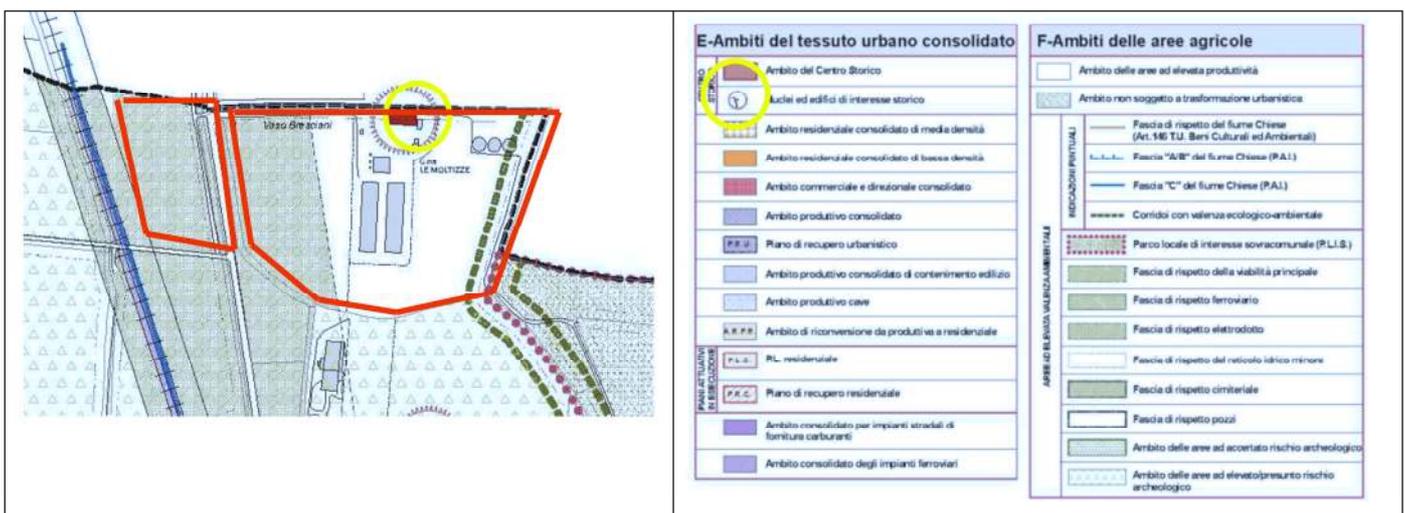


Figura 12 – Stralcio P.G.T. Remedello – Piano delle Regole – ambiti consolidati

Per i fabbricati ricadenti nella zona "agricola ad elevata produttività", secondo gli articoli delle NTA (i cui contenuti sono comuni ai due comuni coinvolti a meno di quanto indicato nel seguito), la destinazione principale è l'attività agricola e sono ammesse esclusivamente le opere di cui all'art. 59 c.1 della L.R. 12/05 (i nuovi interventi edilizi si

possono attuare solo secondo Permesso di Costruire - art. 59 e 60). Sono escluse dagli ambiti agricoli le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale quando non realizzata in funzione della conduzione del fondo;
- produttiva;
- attività terziarie ad esclusione di quelle relative alla commercializzazione diretta dei prodotti delle aziende agricole singole od associate in esercizi di vicinato;
- attività di intrattenimento e spettacolo;
- attività di commercio all'ingrosso;
- attività di distribuzione del carburante

Tutti gli interventi sono soggetti ai seguenti parametri:

- altezza dei fabbricati (a meno dell'esistente) $H \leq 8,40$ m (comune di Visano) o $H \leq 7,80$ (Comune di Remedello); altezza superiori (sino a $H \leq 12$ m) è consentita solo per impianti tecnologici, silos, volumi tecnici;
- distanza dai confini $D_c \geq 10$ m;
- distanza degli edifici da tutte le strade D_s di uso pubblico (vicinali comprese) fissata dal Codice della Strada con un minimo di 15 m.

Quota parte dei cespiti del lotto ricadono in fascia di rispetto stradale e ferroviaria, soggette a vincoli di inedificabilità totale o parziale. L'uso edificatorio è limitato al potenziamento della struttura protetta dalla fascia, alla formazione di opere di urbanizzazione primaria (strade veicolari, ciclabili e pedonali), alla formazione di parcheggi e del verde. Ove non espressamente vietato possono essere realizzate recinzioni o ingressi.

Quota parte dei cespiti del lotto ricade in fascia di rispetto del reticolo idrico minore e su di esso insiste un corridoio con valenza ecologico-ambientale. Nella fascia di rispetto del reticolo idrico minore si devono applicare, secondo l'art. 17.4 della NTA (p.to C), le norme di polizia idraulica (RD n. 368/1904 e TU n. 523/1904) e il regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo (DGRL n. 7/7868 del 25.01.2002).

Nella fascia dei corridoi ecologici non sono invece consentiti:

- interventi che comportino una riduzione delle capacità di invaso;
- realizzazione e/o potenziamento di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti;
- rilevati, scavi, abbassamenti del piano campagna;
- accumulo temporaneo di letame ad uso agronomico nonché la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio di reflui zootecnici;
- livellamenti agrari che modifichino la morfologia dei luoghi.

Sono invece consentiti tutti gli interventi di ingegneria naturalistica (indicati alle DGR n. VI/6586 del 19.12.1995 e DGR n. VII/48740 del 29.02.2000) e quelli che comportino mantenimento o miglioramento delle condizioni di drenaggio.

Alcuni terreni del comune di Remedello, come identificati in precedenza, ricadono in una zona particolare che assume particolare valenza ambientale cui, ai sensi della DGR n. 7/1604 del 13.10.2000, è stato riconosciuto il Parco Locale di Interesse Sovracomunale denominato "Basso Chiese".

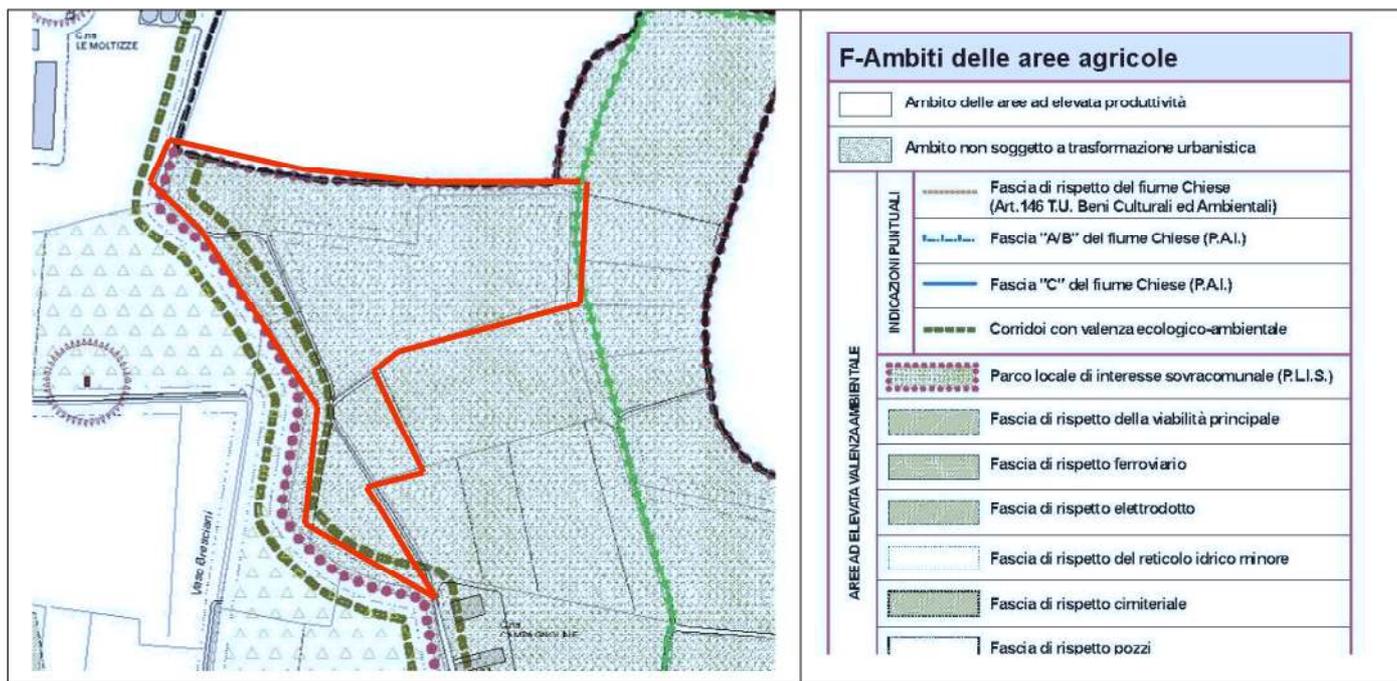


Figura 13 – Stralcio P.G.T. Remedello – Piano delle Regole – ambiti consolidati PLIS

Per le aziende agricole che non posseggono edifici all'interno del PLIS sono consentiti esclusivamente gli edifici regolamentati dall'art. 16.3 delle NTA del Piano delle Regole, secondo cui i proprietari, mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività, ed ai soli fini della manutenzione del territorio agricolo-rurale-boschivo, possono realizzare per ogni singola azienda un edificio di modeste dimensioni secondo la tipologia dei "casi" con le seguenti prescrizioni:

- superficie minima aziendale in area PLIS: 5000 m²;
- atto di impegno al mantenimento della destinazione agricola;
- volume massimo realizzabile: 200 m³;
- edificio realizzato con materiali tradizionali e tipici della zona

Si segnala che secondo le NTA, in attesa che l'ente gestore predisponga la pianificazione ambientale, si applicano le seguenti disposizioni nelle aree del PLIS:

- vietata apertura di cave e torbiere, nonché i livellamenti agrari con asportazione maggiore di 300 m³/ha;
- vietata l'alterazione ambientale e modificazione di alveo e sponde;
- vietato abbandono di rifiuti di qualsiasi tipo e formazione di depositi di rottami;
- vietata la formazione di qualsiasi tipo di discarica;
- obbligo di salvaguardare i principali elementi paesaggistici e provvedere alla loro manutenzione.

Tutte le aree del PLIS inoltre, seppur con caratteristiche di inedificabilità, contribuiscono a determinare la densità fondiaria e la superficie copribile dall'azienda agricola.

L'immobile al mappale 201 è classificato come "nucleo storico di interesse ambientale" e individuato nel piano delle regole alla scheda 25, in cui è riportata l'analisi e lo stato di conservazione con particolare riferimento agli elementi da conservare in eventuali interventi, e precisamente contorni/stipiti, coperture in coppi, falde tetti.



Figura 14 – Stralcio P.G.T. – Piano delle Regole – Nuclei storici di interesse ambientale

Per edifici esistenti, gli interventi di manutenzione straordinaria, restaura, risanamento conservativo, ristrutturazione (compresi ampliamenti volumetrici inferiori al 20% di edifici unifamiliari), modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici sono sempre ammessi e non sono soggetti alle disposizioni del Titolo III della L.R. 12/05.

Si segnala che in prossimità del lotto è presente il depuratore di Visano, sorto per lo smaltimento dei liquami zootecnici ma attualmente ancora in stato di fermo dopo la chiusura del 2002. Secondo il geom. Speltoni dell'Ufficio tecnico del Comune di Visano non si hanno modi e tempi certi per il suo riutilizzo o per una sua eventuale riconversione.

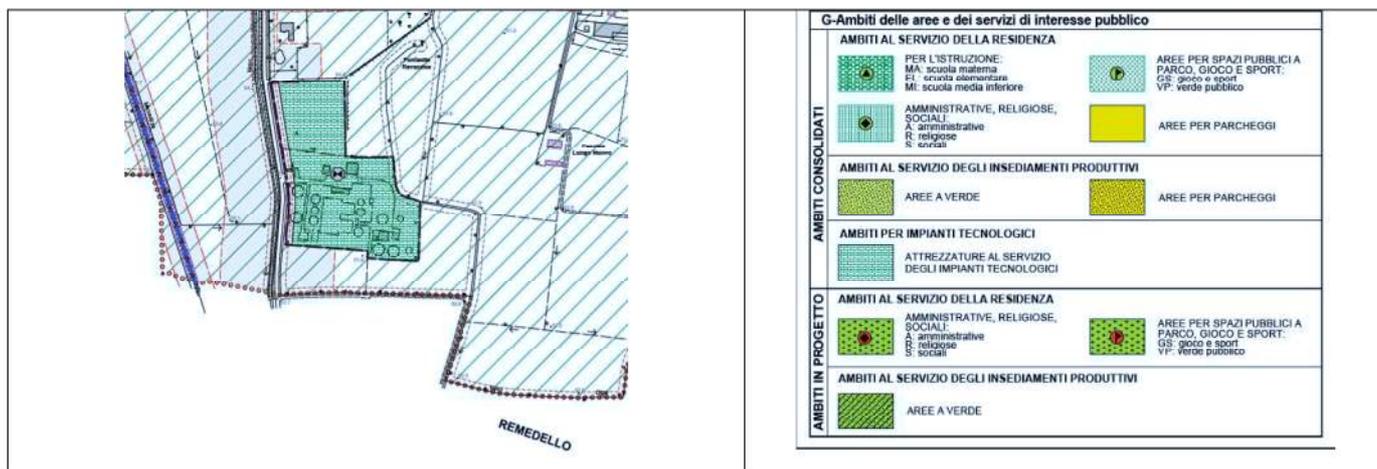


Figura 15 – Stralcio P.G.T. – Piano dei Servizi – servizi tecnologici

Di seguito vengono elencate, in ordine cronologico, le istanze presentate in Comune dai proprietari e dagli aventi diritto, ed i provvedimenti del Comune di Remedello, riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento del presente lotto, suddivise per mappale e subalterno

Mappale 201 sub. 2 (piano T, cat. D/10, Rc. € 14.500,00)

- **Costruzione** L'immobile adibito a stalla e fienile è stato costruito precedentemente al 1967; le porcilaie, il mangimificio e costruzioni a questi annesso sono state costruite negli anni 90.
- **Concessione edilizia n° 25 del 24 giugno 1993 prot. N° 965** Concessione gratuita per opere edilizie concernenti la realizzazione di due nuove porcilaie per l'ingrasso, un mangimificio e una fossa per raccolta liquami;
- **Autorizzazione n° 36 del 15 ottobre 1993** a norma dell'art. 7 L. 94/82 per costruzione pesa prefabbricata

- **Concessione edilizia n° 54 del 01 dicembre 1994 prot. N° 3256** Concessione edilizia concernenti la realizzazione una pesa in opera;
- **Concessione edilizia n° 57 del 01 dicembre 1994 prot. N° 3259** Concessione edilizia in variante alla 25/93 per la variazione dei prospetti del mangimificio;
- **Concessione edilizia n° 10 del 08 maggio 1995 prot. N° 1045** Concessione edilizia in variante alla 25/93 relativamente alla costruzione di tre fosse per liquami;
- **Concessione edilizia n° 23/2002 richiesta il 11/06/2002 prot. 2716** Pratica di autorizzazione per ampliamento con tre nuove porcilaie non terminata (pratica archiviata dal Comune di Remedello).
- **Permesso di costruire n° 21/2007 del 11/12/2007 prot. 4391** per costruzione nuova vasca liquami.

Mappale 201 sub. 3 (piano T-1, cat. A/3 cl. 2, 7.5 vani, Rc. € 278,89)

- **Costruzione** L'immobile è stato costruito precedentemente al 1967;
- **Concessione edilizia n° 42 del 24 luglio 2000 prot. N° 3332** Concessione edilizia per ristrutturazione porzione di edificio rurale.

Mappale 201 sub. 4 (piano T-1, cat. A/3 cl. 2, 8 vani, Rc. € 297,48)

- **Costruzione** L'immobile è stato costruito precedentemente al 1967;
- **Concessione edilizia n° 64 del 02 dicembre 1993 prot. N° 3152** Concessione edilizia per ristrutturazione abitazione-appartamento del custode dell'allevamento suinicolo.
- **Concessione edilizia n° 30 del 19 maggio 1997 prot. N° 2466** Concessione edilizia per formazione nuovo portico.

Mappale 202 (piano T - cat. D/1 - Rc. € 64,00)

- **Costruzione** L'immobile (cabina elettrica) è stato costruito nel 1994;
- **Concessione edilizia n° 77 del 19 gennaio 1994 prot. N° 4107** Concessione gratuita per opere edilizie per formazione nuova cabina elettrica ENEL;
- **Concessione edilizia n° 13 del 12 marzo 1994 prot. N° 642** Concessione edilizia in variante alla 77/93 per nuova posizione cabina elettrica ENEL.

Per le pratiche 25/93, 36/93, 64/93, 77/93, 54/94, 57/94, 13/94, è stata rilasciata in data 27/04/1995 (vedi allegato) abitabilità/agibilità per mesi sei a decorrere dal 15/02/1995.

Per le pratiche 25/93, 36/93, 64/93, 77/93, 54/94, 57/94, 13/94, 10/95 è stata richiesta autorizzazione all'abitabilità/agibilità definitiva (vedi allegato) in data 29/06/1995 (prot. 2602) con lettera di integrazione del 20.10.1995 prot. 4440 (vedi allegato) relativo alla presentazione del contratto di affitto (come richiesto in data 24/08/1995 dall'allora assessore arch. Bettinazzi); il Comune di Remedello con prot. 4595 ct. 10 cl. 9 in data 30.10.1995 (vedi allegato) ha predisposto l'autorizzazione. La pratica non è tuttavia mai stata firmata dal Sindaco o da suo delegato e, secondo il parere del tecnico comunale geom. Daniela Edalini, gli immobili in oggetto sono quindi privi di agibilità, che dovrà essere richiesta con documenti atualizzati alle normative vigenti; si ritiene comunque di segnalare che il provvedimento dovrebbe essersi perfezionato con silenzio assenso trascorsi 45 gg ai sensi del DPR 425/94, e, con lettera del 11.12.1995 prot. 5549, l'assessore arch. Bettinazzi comunicava al tecnico privato geom. Rocchi in risposta a una sua missiva il rilascio dell'autorizzazione (vedi allegato).

Per le pratiche 30/97 e 42/00 non è stata riscontrata nessuna richiesta o autorizzazione di abitabilità/agibilità, come poi confermato dal geom. Edalini dell'ufficio tecnico del Comune di Remedello a mezzo mail.

5.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

In sede di sopralluogo, è stato possibile esaminare gli immobili e verificarne la congruità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto. Si specifica che per l'unità collabente (edificio rurale dismesso) non sono presenti planimetrie

catastali ma solo elaborati di subalternazione che risultano congruenti. Il portico presenta un'altezza media di circa 6,10 m mentre sulla planimetria catastale è indicato 6,80m.

Dal **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA** (allegato alla presente), prodotto dal Comune di Remedello in data 17.12.2013 prot. 5678 (a seguito richiesta del sottoscritto in data 16/12/2013 a mezzo pec prot. 5638) e dalle consultazioni con l'Ufficio Tecnico del Comune di Remedello (geom. Edalini Daniela) è emerso quanto esposto nel seguito.

I cespiti risultano essere terreni di differente tipologia, con fabbricati di categoria C2 e unità collabenti che, secondo il PGT vigente del Comune di Remedello, approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 47 in data 30 ottobre 2009, risultano ricadere:

- Foglio 3 mappali 7, 10, 14, 15, 17, 23, 24, 35, 37, 49, 68 in "ambito agricolo ad elevata produttività" (regolamentati dall'art. 15 del PGT).
- Foglio 3 mappali 8, 9, 41, 45, 47, 51 in "ambito agricolo ad elevata produttività in ambito delle aree ad elevato/presunto rischio archeologico" (regolamentati dall'art. 19 del PGT).

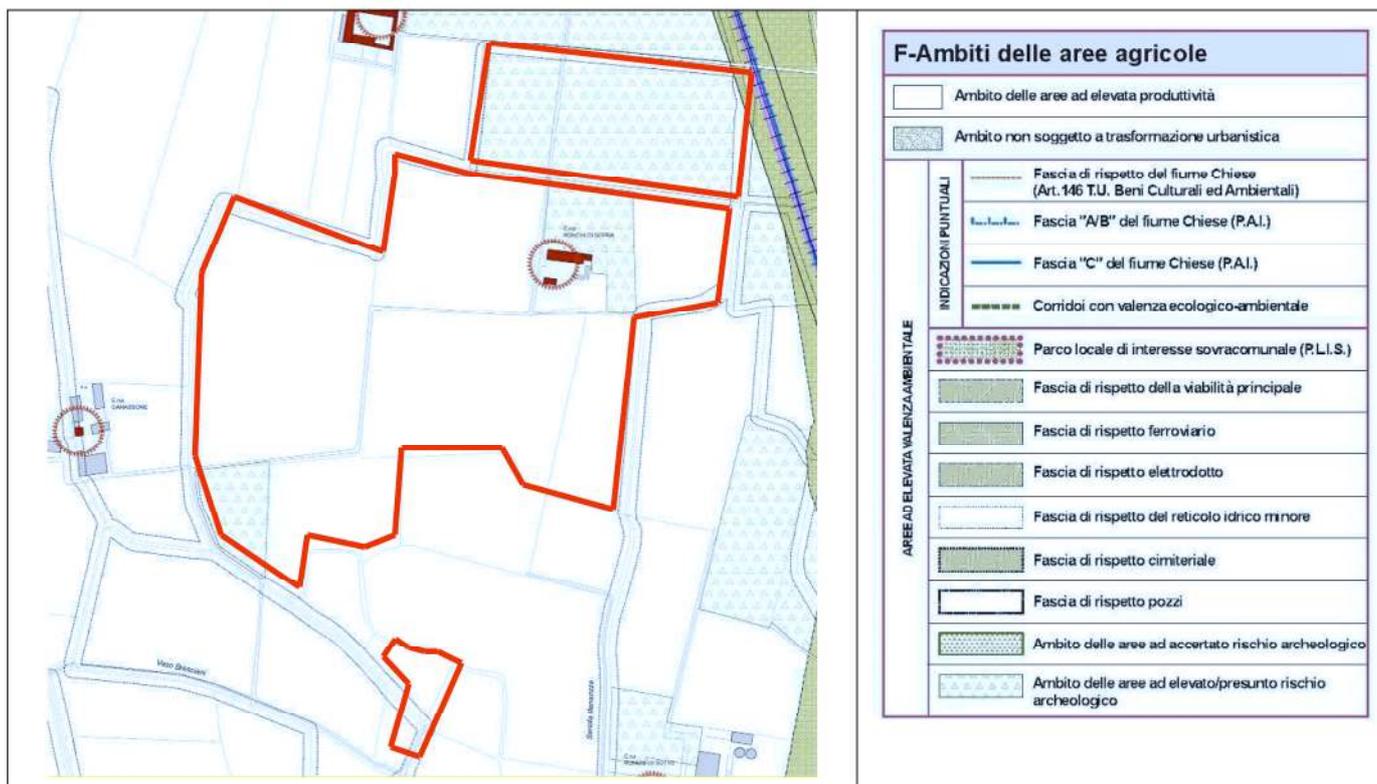


Figura 16 – Stralcio P.G.T. – Piano delle Regole – ambiti consolidati

Per i fabbricati ricadenti nella zona "agricola ad elevata produttività", secondo gli articoli delle NTA (i cui contenuti sono comuni ai due comuni coinvolti a meno di quanto indicato nel seguito), la destinazione principale è l'attività agricola e sono ammesse esclusivamente le opere di cui all'art. 59 c.1 della L.R. 12/05 (i nuovi interventi edilizi si possono attuare solo secondo Permesso di Costruire - art. 59 e 60). Sono escluse dagli ambiti agricoli le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale quando non realizzata in funzione della conduzione del fondo;
- produttiva;
- attività terziarie ad esclusione di quelle relative alla commercializzazione diretta dei prodotti delle aziende agricole singole od associate in esercizi di vicinato;
- attività di intrattenimento e spettacolo;
- attività di commercio all'ingrosso;
- attività di distribuzione del carburante

Tutti gli interventi sono soggetti ai seguenti parametri:

- altezza dei fabbricati (a meno dell'esistente) $H \leq 7,80$; altezza superiore (sino a $H \leq 12$ m) è consentita solo per impianti tecnologici, silos, volumi tecnici;
- distanza dai confini $D_c \geq 10$ m;
- distanza degli edifici da tutte le strade D_s di uso pubblico (vicinali comprese) fissata dal Codice della Strada con un minimo di 15 m.

Per le aree ricadenti nell'ambito agricolo ad elevato/presunto rischio archeologico, oltre a quanto già riportato, si segnala che tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia debbono essere integrati con una specifica relazione che dimostri l'inopportunità e/o l'impossibilità di realizzare in altri ambiti agricoli quanto richiesto. Il permesso di costruire (o denuncia di inizio attività) potranno essere rilasciati solo dopo la liberatoria della Soprintendenza Archeologica (che potrà avvalersi della verifica preventiva di interesse archeologico). Su edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia (che non prevedano scavi o movimenti di terra oltre il piano attuale dell'arato) non sono soggetti all'art. 19.2.

Quota parte dei cespiti del lotto ricadono in fascia di rispetto del reticolo idrico minore. In questa fascia di rispetto si devono applicare, secondo l'art. 17.4 della NTA (p.to C), le norme di polizia idraulica (RD n. 368/1904 e TU n. 523/1904) e il regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo (DGRL n. 7/7868 del 25.01.2002).

L'immobile è di interesse storico ed è stato costruito antecedentemente al 1967. Da allora non ha subito interventi per cui fosse necessaria l'autorizzazione edilizia del Comune di Remedello.

5.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

Dal *CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA* (allegato alla presente), prodotto dal Comune di Desenzano del Garda in data 24.12.2013 prot. 40144/6/2 (a seguito richiesta del sottoscritto in data 17/12/2013 a mezzo pec prot. 39.555) e dalle consultazioni con l'Ufficio Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano d/G (geom. Scotti) è emerso quanto esposto nel seguito.

I cespiti risultano essere di differente tipologia, con fabbricati di tipo D/10, A/7, aventi la seguente destinazione urbanistica, che secondo il PGT vigente del Comune di Desenzano del Garda, approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 123 assunta dal 19 dicembre al 21 dicembre 2012, risulta ricadere in "aree agricole di tutela dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico" (regolamentati dall'art. 37ter del PGT), e per i soli mappali 229-231 in minima parte ricadono in "aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico" (regolamentati dall'art. 37bis del PGT).

I mappali del lotto ricadono all'interno di zone soggette a vincolo di tutela paesaggistica specifico, ai sensi della Legge 1497/1939 (ora D.Lgs 42/2004 e sm.i.) e all'interno di ambiti soggetti a vincoli normativi di carattere geologico ai sensi della DGR 8/7374 del 28/05/2008, con la seguente suddivisione:

- Vincolo paesaggistico apposto con Verbale della Commissione Provinciale espresso il 25/09/1987 notificato con lettera della Regione Lombardia del 28/09/1987 prot. 31602:
 - o Fg. 40 Mappali 91, 229, 230, 231, 232
- Fasce ad alto grado di tutela del reticolo idrico principale di competenza regionale (All. A della DGR 7/13950 del 01/08/2003) e minore di competenza comunale (All. B della DGR 7/13950 del 01/08/2003):
 - o Fg. 40 mappale 231,232
 - o Fg. 45 mappale 12
- Aree di pertinenza dei corsi d'acqua – Fasce a medio grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale (All. B della DGR 7/13950 del 01/08/2003):
 - o Fg. 40 mappale 230, 232

o Fig. 45 mappale 12

Gli interventi sul territorio comunale sono inoltre soggetti a verifica ed applicazione nelle Norme tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio secondo il PGT vigente.

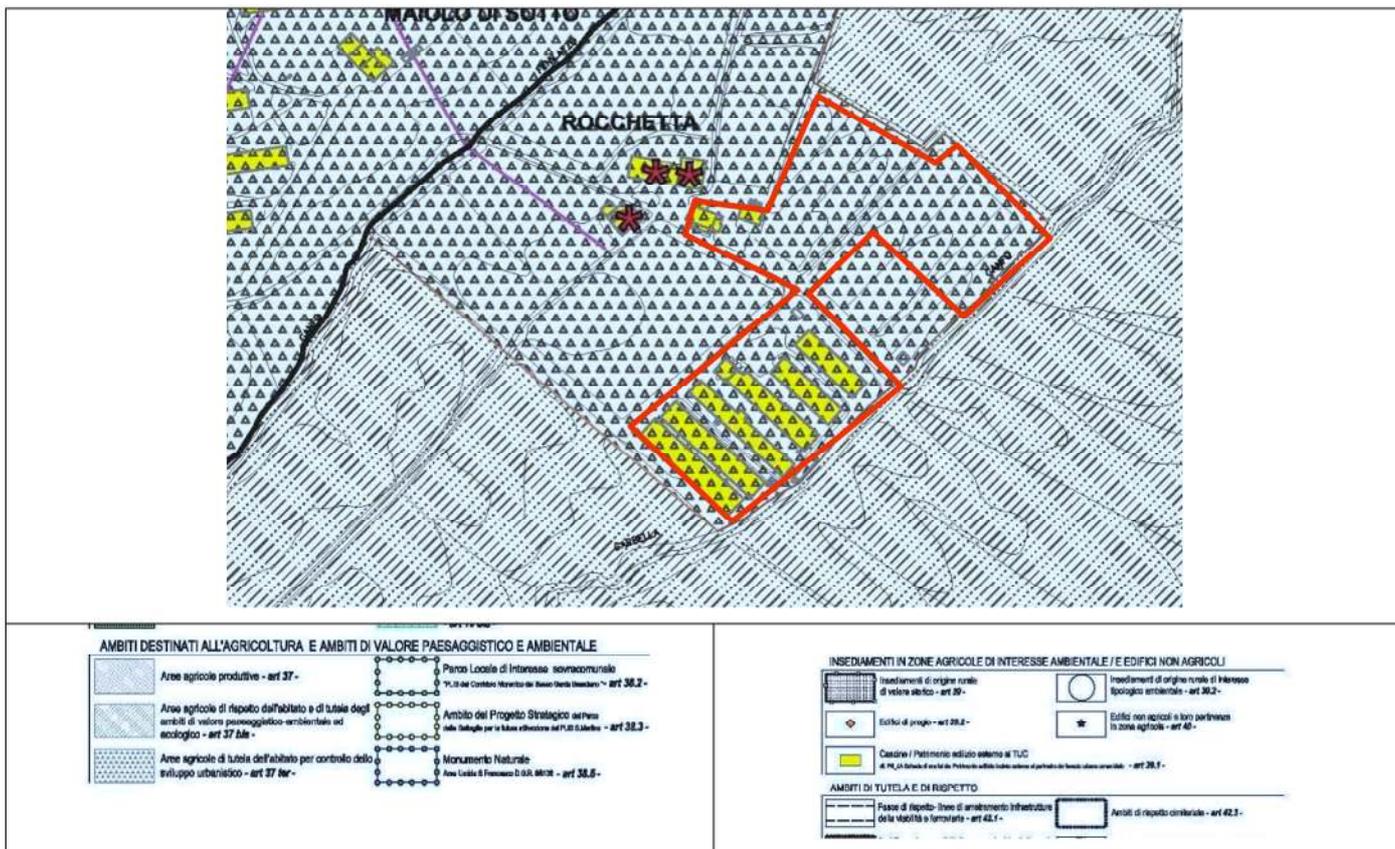


Figura 17 – Stralcio P.G.T. – Piano delle Regole – ambiti consolidati

La zona “agricola di tutela dell’abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico” assume una importanza particolare in quanto caratterizza le aree contigue agli ambiti urbanizzati soprattutto recenti, o alle previsioni di trasformazione per le quali non e prevista nessuna modifica delle condizioni di fatto al fine di preservare tali porzioni di territorio a future, dettagliate modalità di controllo e di utilizzo coerente con i processi di sviluppo.

In quest’ambito sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d’uso:

- Residenza agricola (Rb)
- Residenza extra-agricola in ambiti agricoli (Rc) – solo preesistenze
- Residenza di servizio (Rd) – solo preesistenze
- Depositi e strutture a servizio di aziende agricole (Aa)
- Serre fisse (Ae1);
- Serre mobili (Ae2);
- Attività agrituristica (Af);
- Parcheggi pubblici (SPa);
- Verde pubblico (SPb).

I parametri edilizi sono riportati nella figura seguente tratta dal PGT vigente del Comune di Desenzano e gli indici sotto specificati sono applicabili meramente in ambiti contigui agli insediamenti esistenti.

		DESTINAZIONI				Manteniment o dei valori preesistenti eccedenti l'Indice	Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del P. G.T.	
		Rb	Aa; Ab; Ac; Ad	Ae1	Ae2	Af	Re	Pa
Mc/mq	Indice territoriale							
Mc/mq	Indice fondiario	0,03				si		no
Mc/mq	Indice fondiario aggiunto al volume preesistente							
Mq/mq	Utilizzazione fondiana							no
Mq/mq	Rapporto di copertura		0,10	0,10		si		no
%	Indice drenante							
Mq	Volume predeterminato							
Mq	Utilizzazione predetermin.							
Mq	Copertura predeterminat a							

Figura 18 – Stralcio P.G.T. – Piano delle Regole – parametri edilizi

L'edificazione è ammessa unicamente per le aziende agricole con strutture già esistenti e a condizione che i fabbricati e le strutture richieste siano collocati in prossimità agli edifici esistenti e che per il computo volumetrico o di superficie vengano utilizzate solamente le aree aziendali contigue aventi medesima destinazione urbanistica di cui al presente articolo.

Per gli edifici e manufatti agricoli dismessi per i quali verrà dimostrata con apposita certificazione rilasciata dai competenti uffici provinciali, la dismissione dall'attività agricola da almeno 3 anni e gli edifici e manufatti esistenti con destinazioni non agricole già riconosciute ed indicate in cartografia, potranno essere oggetto di interventi edilizi così come normati all'art. 40 "edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola". Tutti gli interventi sono soggetti ai seguenti parametri:

Altezza massima (è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta):

- Altezza massima per la residenza dell'imprenditore agricolo $H \leq 7,50$ m;
- Altezza massima per attrezzature e infrastrutture $H \leq 9,00$ m;
- Altezza massima per le serre $H \leq 5,00$ m.

Distanza dai confini: $D \geq 5,00$ m

Distanza dagli edifici pari a $H/2$ (mai minore di 10 m) o in aderenza

Distanza dalle strade secondo Codice della Strada o comunque maggiore 5 m

Sono inoltre ammesse le recinzioni dei terreni intorno alla residenza (H_{max} 2,20 m) e ai manufatti agricoli. I cancelli dovranno essere arretrati rispetto al filo stradale di almeno 3 metri.

Per i fabbricati appartenenti al patrimonio edilizio isolato esterno al tessuto urbano consolidato, con elementi di valenza storica-tipologica-paesistica, valgono le disposizioni di cui all'art. 39.1. e 39.2.

L'art. 39 tratta di edifici eclettici inseriti in ambito esterno al centro edificato individuati sulla cartografia di piano come "insediamenti di origine rurale di valore storico". Obiettivo del piano è garantire la loro permanenza tipologica ed il loro carattere identificativo rispetto alla morfologia urbana consolidata, consentendone l'adeguamento funzionale e di riuso coerentemente con le modalità generali di tutela e valorizzazione del nucleo di antica formazione.

Tali edifici sono inoltre rappresentati nell'allegato PR_4A del PGT che contiene le schede di rilievo del patrimonio edilizio isolato esterno al tessuto urbano consolidato (dalla pag. 29/4 alla pag. 36/4).

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio del nucleo di antica formazione (regolamentati dall'art. 39.1), sono quelli di seguito specificati (previsti dall'art. 30.6) e rappresentati in figura

NORMATIVA COMUNALE	
LIVELLI D'INTERVENTO DA SCHEDE PGT	DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI
PRIMO livello	interventi di manutenzione ordinaria
	interventi di manutenzione straordinaria
SECONDO livello	interventi di restauro e di risanamento conservativo
TERZO livello	interventi di ristrutturazione edilizia
QUARTO livello	
QUINTO livello	interventi di nuova ricostruzione/sostituzione
SESTO livello	recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Figura 19 – Stralcio P.G.T. – Piano delle Regole – tipologie di interventi NAF

Relativamente ai cespiti in oggetto, per il villino insistente sul mappale 78 sono ammessi interventi di quarto livello (edificio “A”) e di quinto livello (edificio “B”). Per gli immobili insistenti sul mappale 12 è ammesso l'intervento di quinto livello.

Per l'intervento di quarto livello (art. 30.6.4) è ammessa la “ristrutturazione edilizia per migliorare il livello organizzativo e funzionale con permesso di costruire singolo con obbligo di non alterare sostanzialmente i profili esterni salvo quanto previsto dalle singole schede l'impianto strutturale interno se significativo”. Le aperture in facciata possono essere oggetto di modifiche ma senza sostanziali alterazioni di rapporti vuoto/pieno e allineamenti di facciata. Gli elementi strutturali interni possono essere rinnovati o sostituiti anche mediante traslazione della quota di imposta, per le necessita di adeguamento igienico sanitario delle altezze interne, statico e contenimento dei consumi energetici. Tale condizione la cui necessita dovrà essere adeguatamente comprovata da documentazione fotografica e grafica, potrà portare anche a limitate modifiche del posizionamento originario delle aperture di facciata nonché a limitato incremento volumetrico del fabbricato. Tale eventualità non potrà comunque determinare disassamento alla continuità delle linee di gronda di edifici a cortina.

Possono essere apportate modifiche alla destinazione d'uso con le limitazioni ed i criteri di cui all'art. 30.3 e precisamente:

- Residenze extra agricole (Ra);
- Alberghi (Ta);
- Residenza turistica alberghiera -RTA (Tb);
- Albergo meuble o garni (Te)
- Albergo – dimora storica (Tf)
- Albergo – centro benessere (Tg)
- Albergo - diffuso (Th)
- Case per ferie (Ti)
- Ostelli per la gioventù (TI)
- Case e appartamenti per vacanze (Tm)
- Complessi per uffici (Da)
- Studi professionali (Db)
- Uffici compl. ad altre attività (Dc)
- Esercizi di vicinato (Ca)
- Pubblici esercizi (Cf): sono esclusi: ritrovi notturni, sale da ballo, sale ricreative (biliardo, sale giochi, etc.)
- Artigianato di servizio (Pb)
- Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito (Pc)
- Attrezzatura. culturale per lo spett. (Sb)
- Parcheggi privati (Sc)
- Attrezzature sportive (Sd)
- Attrezzature per la salute (Sf)
- Parcheggi pubblici (SPa)
- Verde pubblico (SPb)
- Scuola per l'istruzione d'obbligo e superiore (SPc)

- Servizi pubblici di livello comun. (SPd)
- Attrezzature pubbliche d'interesse generale (SPe)

Le attività produttive esistenti nei NAF alla data di adozione del P.G.T. sono ammesse purché vengano rispettate tutte le norme in materia di inquinamento e tutela della salute pubblica.

Essendo comunque quella residenziale la destinazione d'uso principale, il mutamento della destinazione d'uso in altre, è soggetta a limitazioni ed esattamente:

- ogni cambio di destinazione d'uso e soggetto a preventivo rilascio del Permesso di Costruire dell'Amministrazione Comunale che verificherà la compatibilità, anche in relazione alla dotazione di parcheggi e alla mobilità veicolare.
- Fatti salvi gli edifici ricadenti in ambiti appositamente assoggettati, non necessitano di approvazione preventiva di strumenti attuativi, le riconversioni con destinazioni compatibili per la zona, dei manufatti esistenti anche con incremento della slp esistente all'interno dei volumi esistenti.
- Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 51, comma 2 della L.R. 12/2005, ogni mutamento della destinazione da quella residenziale, agricola, o accessoria agricola in altre, determina aumento del fabbisogno di standard. Le aree necessarie verranno determinate per differenza fra il fabbisogno determinato dalla nuova destinazione d'uso e quello determinato per quella residenziale o agricola. Salvo i casi in cui l'edificio ricada in ambiti soggetti a Piano Attuativo e conseguentemente convenzionati, il richiedente dovrà stipulare apposito atto unilaterale d'obbligo per la cessione delle aree previste per il soddisfacimento del nuovo fabbisogno o in alternativa la monetizzazione del corrispettivo per la mancata cessione entro l'ambito e/o comunque all'interno del territorio comunale
- sempre nel caso di ristrutturazione o di mutamento delle destinazioni d'uso, da residenza ad altro, il cambio di destinazione potrà interessare non più del 50% della superficie lorda di pavimento dell'intero edificio in caso di attività produttive non nocive e non moleste, e del 100% della superficie lorda di pavimento dell'intero edificio in caso di attività terziarie, commerciali o alberghiere, salvo le eventuali limitazioni previste nelle schede specifiche dei fabbricati dei centri storici.

Per l'intervento di quinto livello (art. 30.6.5) è possibile, con permesso di costruire, l'operazione congiunta di demolizione e ricostruzione con eventuale recupero volumetrico di superfetazioni esistenti. Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno uniformarsi ai criteri di cui all'art. 30 ed in particolare gli artt 30.2, 30.3; 30.4 e 30.5 delle N.T.A del PGT vigente.

Oltre a quanto riportato per il quarto livello sulle destinazione ammesse, si mette in evidenza che entro il perimetro dei NAF, che coincide con l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 L.N. 5/8/1978 n. 457 e a quanto previsto all'art. 10, comma 2 della L.R. 12/2005, si potrà operare con permesso di costruire e/o piani particolareggiati d'ambito, Piani di recupero, Permessi di costruire Convenzionati, secondo le indicazioni della normativa che segue. Negli ambiti perimetrati come nuclei di antica formazione, ad esclusione dei comparti individuati come soggetti a piano attuativo, non sono ammesse nuove costruzioni su aree in edificate.

Gli edifici di recente edificazione (edilizia post 1945) nonché quelli specificatamente autorizzati dai futuri piani attuativi, potranno essere oggetto di interventi radicali di demolizione e ricostruzione con il mantenimento della volumetria esistente, ma utilizzando tipologie, tecnologie costruttive e materiali prescritte dalle NTA. Le domande di intervento dovranno essere opportunamente documentate con:

- rilievi quotati;
- sezioni e profili altimetrici dei fronti;
- rilievo del verde;
- documentazione fotografica;
- eventuale documentazione storica e storiografica;
- rilievo e descrizione delle finiture esterne ed interne e di manufatti architettonici o decorazioni eventualmente presenti.

Sul Foglio 45 mappale 12 insiste una cabina elettrica con linea 15 kV transitante dalla strada di accesso alla località Rocchetta sino all'interno della stessa e dalla cabina stessa diparte la linea in BT (vedi figura seguente).



Figura 20 – Stralcio P.G.T. – Piano dei Servizi – Stato di fatto dei servizi di infrastrutturazione del sottosuolo

Si segnala che dal piano dei servizi, è in progetto la realizzazione di una rotatoria (vedi figura seguente) all'incrocio tra la via Salvo d'Acquisto (che conduce dalla tangenziale al comune di Sirmione) e la strada sterrata che conduce agli immobili oggetto di pignoramento; i tempi della sua realizzazione, come confermato dal geom. Scotti, dell'ufficio tecnico, non sono ad oggi certi.

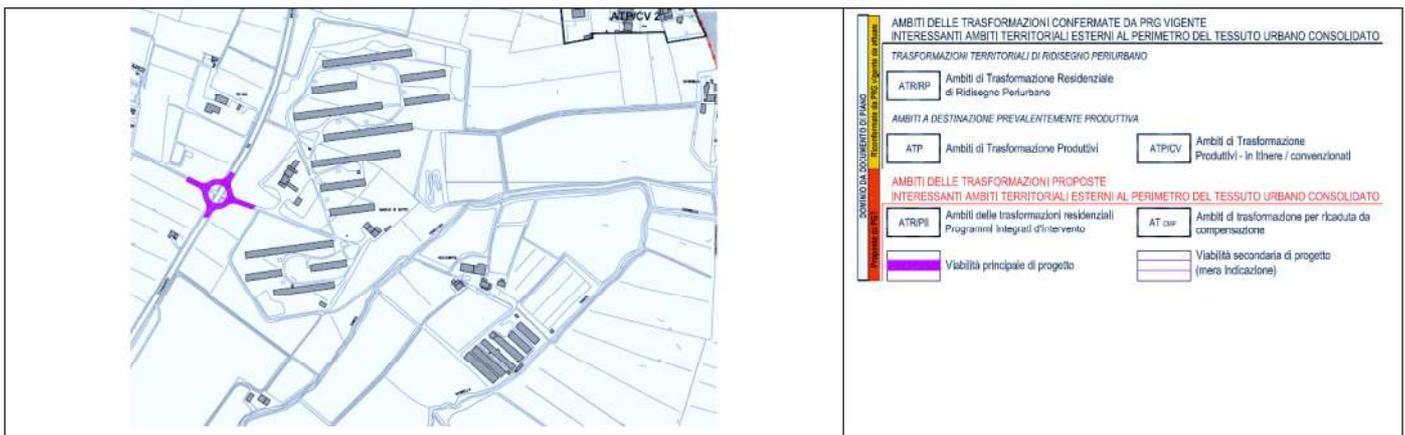


Figura 21 – Stralcio P.G.T. – Piano dei Servizi – ambiti consolidati

Di seguito vengono elencate, in ordine cronologico, le istanze presentate in Comune dai proprietari e dagli aventi diritto, ed i provvedimenti del Comune di Desenzano del Garda, riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento del presente lotto, suddivise per mappale e subalterno

Mappale 78 - - piano S1-T-1, cat. A/7 cl. 4, 14 vani, Rc. € 2.458,33.

Costruzione L'immobile adibito a villino è stato costruito precedentemente al 1967; successivamente sono state rilasciate le seguenti concessioni e/o autorizzazioni:

- **Concessione edilizia del 15.02.83 n. 3852 registro concessioni e 614 pratica edilizia:** concessione gratuita per opere edilizie per sistemazione cascina da adibirsi ad abitazione rurale;
- **Concessione in sanatoria del 23.07.1985 n. 4455 registro concessioni e 614 pratica edilizia:** concessione edilizia in sanatoria per variante alla ristrutturazione edificio in sanatoria
- **Concessione gratuita per opere edilizie RC n. 4133 PE 614 del 09.04.84:** Concessione gratuita per opere edilizie per formazione nuovo portico ricovero attrezzi e cantina

- **Concessione gratuita per opere edilizie RC n. 4616 PE 614 del 10.04.86:** Concessione gratuita per opere edilizie per variante alla formazione nuovo portico ricovero attrezzi e cantina

Sono stati prodotti dal comune di Desenzano del Garda i seguenti certificati:

- **Certificato di agibilità prot. 2576 del 08.07.86 (per le pratiche 4133 e 4616)**
- **Certificato di abitabilità prot. 395 del 25.07.85 (per la pratica 3852)**

Fig. 45 – NCT - Mapp. 12 – sub. - - piano T, cat. D/10, Rc. € 12.394,00.

Costruzione i fabbricati rurali costituenti l'azienda agricola (stalle, mangimificio, pesa, etc.) sono stati costruiti in più interventi tra il 1969 e il 1988 con le seguenti concessioni e/o autorizzazioni:

- **Licenza di costruzione n. 486 reg. licenze PE n. 933 del 20.08.68:** licenza di costruzione per due capannoni agricoli (denominati corpo "A" e "B") e abitazione custode
- **Licenza di costruzione n. 574 reg. licenze PE n. 933 del 03.03.69:** licenza di costruzione per variante alla 486 del 1968;
- **Licenza di costruzione n. 1518 reg. licenze PE n. 1761 del 06.03.74:** licenza di costruzione per capannone allevamento suini
- **Concessione gratuita R.C. n. 4486 PE n. 1158 del 28.08.85:** concessione gratuita per opere edilizie per costruzione nuovo capannone (denominato corpo "C");
- **Concessione gratuita R.C. n. 4639 PE n. 1158 del 1986:** concessione gratuita per opere edilizie in variante alla 4486 del 1985;
- **Autorizzazione con decreto n. 229 ex art. 7 Legge 29.06.1939 n. 1497 prot n. 2284/88 del 06.09.88;**
- **Concessione gratuita per opere edilizie RC n. 5474 PE 2363 del 22.11.88:** concessione gratuita per opere edilizie per ampliamento capannone (corpo "C");
- **Concessione gratuita per opere edilizie RC n. 4487 PE 1157 del 28.08.85:** concessione gratuita per opere edilizie per nuova stalla allevamento vitelli (denominata corpo "D");
- **Concessione gratuita per opere edilizie RC n. 4632 PE 1157 del 02.05.86:** concessione gratuita per opere edilizie in variante alla 4487 del 1985;
- **Concessione gratuita per opere edilizie RC n. 5473 PE 1157 del 22.11.88:** concessione gratuita per opere edilizie per ampliamento stalla allevamento vitelli (denominata corpo "D");
- **Concessione gratuita R.C. n. 5293 PE n. 2006 del 19.04.88:** concessione gratuita per opere edilizie per costruzione nuovo capannone (denominato corpo "E");
- **Concessione gratuita R.C. n. 5294 PE n. 2007 del 19.04.88:** concessione gratuita per opere edilizie per costruzione nuovo capannone (denominato corpo "F");
- **Autorizzazione per opere edilizie n. 64 reg. aut e n. 1139 PE del 08.05.86:** autorizzazione per opere edilizie per costruzione cabina Enel.
- **Autorizzazione n. 1501 PE 3412 del 12.07.91:** autorizzazione per opere edilizie per isolamento e copertura zona raccolta liquami.

Sono stati prodotti dal comune di Desenzano del Garda i seguenti certificati di agibilità o sono presenti in archivio le seguenti richieste di agibilità:

- **Licenza d'uso prot. 5092 del 07.04.93 per le licenze edilizie 486/68 e 574/69;**
- **Agibilità prot. 2580 del 01.07.86 per le pratiche 4486/85 e 4639/86**
- **Richiesta di agibilità prot. 1155 del 23.04.92 per la pratica 5474/88**
- **Agibilità prot. 2578 del 01.07.86 per le pratiche 4487/85 e 4632/86**
- **Richiesta di agibilità prot. 1156 del 23.04.92 per la pratica 5473/88**
- **Richiesta di agibilità prot. 1336 del 31.05.91 per la pratica 5293/88**
- **Richiesta di agibilità prot. 1338 del 31.05.91 per la pratica 5294/88**
- **Agibilità prot. 2574 del 01.07.86 per la pratica 64/86**

5.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

Dal CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (allegato alla presente), prodotto dal Comune di Desenzano del Garda in data 24.12.2013 prot. 40144/6/2 (a seguito richiesta del sottoscritto in data 17/12/2013 a mezzo pec prot. 39.555) e dalle consultazioni con l'Ufficio Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano d/G (geom. Scotti) è emerso quanto esposto nel seguito.

I cespiti risultano essere terreni di tipo differente con un fabbricato rurale di piccole dimensioni, aventi la seguente destinazione urbanistica, che secondo il PGT vigente del Comune di Desenzano del Garda, approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 123 assunta dal 19 dicembre al 21 dicembre 2012, risulta ricadere parte in "aree agricole di tutela dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico" (regolamentati dall'art. 37ter del PGT), e parte ricadono in "aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico" (regolamentati dall'art. 37bis del PGT).

I mappali del lotto ricadono all'interno di zone soggette a vincolo di tutela paesaggistica specifico, ai sensi della Legge 1497/1939 (ora D.Lgs 42/2004 e sm.i.) e all'interno di ambiti soggetti a vincoli normativi di carattere geologico ai sensi della DGR 8/7374 del 28/05/2008, con la seguente suddivisione:

- Vincolo paesaggistico apposto con Verbale della Commissione Provinciale espresso il 25/09/1987 notificato con lettera della Regione Lombardia del 28/09/1987 prot. 31602:
 - o Fg. 40 Mappali 87, 88, 89, 91, 232
- Fasce ad alto grado di tutela del reticolo idrico principale di competenza regionale (All. A della DGR 7/13950 del 01/08/2003) e minore di competenza comunale (All. B della DGR 7/13950 del 01/08/2003):
 - o Fg. 40 mappale 87, 88, 90, 91, 232
 - o Fg. 45 mappale 16
- Aree di pertinenza dei corsi d'acqua – Fasce a medio grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale (All. B della DGR 7/13950 del 01/08/2003):
 - o Fg. 40 mappale 88, 89, 232
 - o Fg. 45 mappale 16

Gli interventi sul territorio comunale sono inoltre soggetti a verifica ed applicazione nelle Norme tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio secondo il PGT vigente.

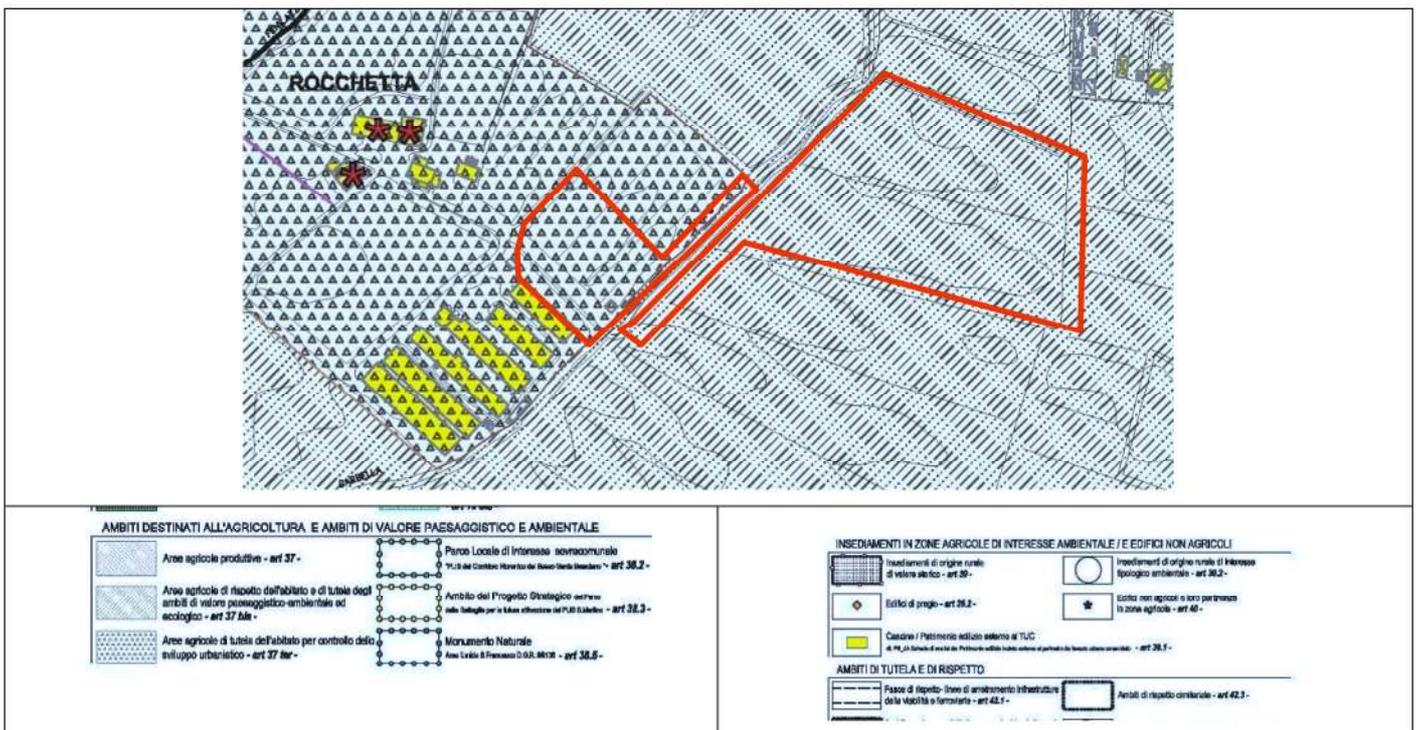


Figura 22 – Stralcio P.G.T. – Piano delle Regole – ambiti consolidati

La zona “agricola di rispetto dell’abitato” assume una importanza particolare in quanto caratterizza le parti del territorio di particolare pregio ambientale e paesaggistico e di rispetto dell’abitato destinate prevalentemente alle sole attività agricole di conduzione del fondo con limitate e circostanziate possibilità di trasformazione edificatoria anche per i titolari ex Art.59 L.R. 12/2005 e per le quali si prevedono la tutela, il recupero e la valorizzazione. Il titolo autorizzativo per la costruzione di nuovi edifici per la residenza dell’imprenditore agricolo e dei dipendenti dell’azienda, rilasciabile unicamente ai soggetti di cui all’art.60 della L.R. 12/2005 è subordinato alla dimostrazione di non poter soddisfare l’esigenza attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In quest’ambito sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d’uso:

- Residenza agricola (Rb)
- Residenza extra-agricola in ambiti agricoli (Rc) – *solo preesistenze*
- Produttivo extra-agricolo in ambiti agricoli (Pa) – *solo preesistenze*
- Allevamenti zootecnici familiari (Ab);
- Serre fisse (Ae1);
- Serre mobili (Ae2);
- Attività agrituristica (Af);
- Parcheggi pubblici (SPa);
- Verde pubblico (SPb).

L’area potrà essere computata ai fini volumetrici e di copertura per l’insediamento di attività agricole in “aree agricole produttive”, utilizzando gli indici di questi ultimi ambiti.

Sono ammesse le recinzioni dei terreni intorno alla residenza e ai manufatti agricoli con H_{max}=2,20 m. I cancelli dovranno essere arretrati rispetto al filo stradale di almeno 3 metri.

Si segnala che dal piano dei servizi, è in progetto la realizzazione di una rotonda (vedi figura seguente) all’incrocio tra la via Salvo d’Acquisto (che conduce dalla tangenziale al comune di Sirmione) e la strada sterrata che conduce agli immobili oggetto di pignoramento.

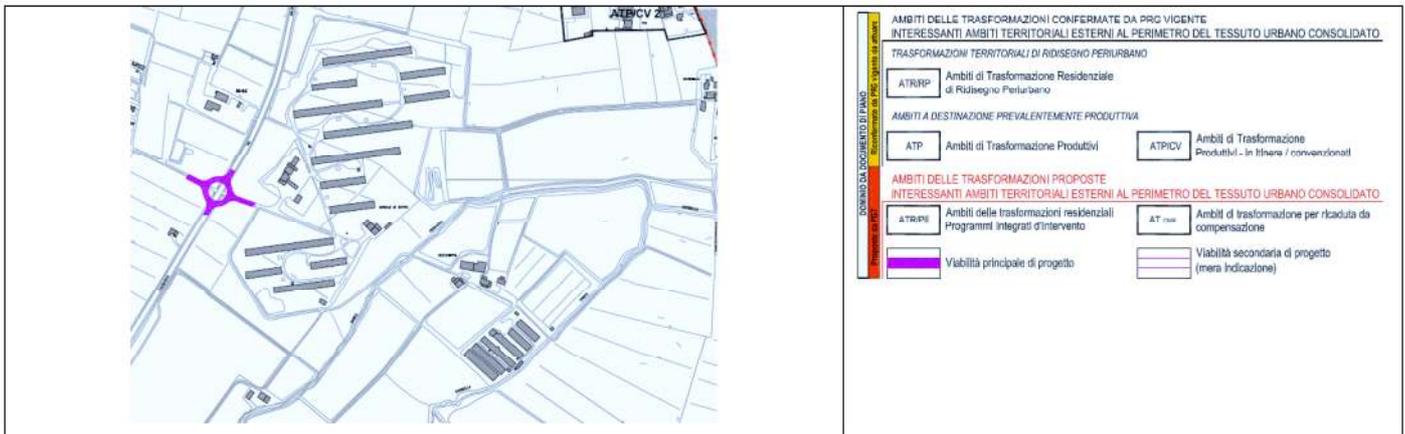


Figura 23 – Stralcio P.G.T. – Piano dei Servizi – ambiti consolidati

6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Fatta questa premessa per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si utilizza il metodo di stima sintetico comparativo.

Poiché il sottoscritto, a seguito di attenta analisi dell'andamento del mercato immobiliare locale, ritiene che l'ubicazione (periferica rispetto al territorio comunale), ed il contesto a forte vocazione agricola, (strutture ed impianti agricoli già attivi a pieno regime, vicinanza a sistemi di smaltimento reflui zootecnici, etc) non siano i più adatti per scarsa appetibilità per l'insediamento di attività di tipo ricettivo e ristorativo, di seguito **i cespiti vengono valutati prevalentemente in relazione ad un loro probabile utilizzo in ambito agricolo.**

Nel corso delle indagini effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili e terreni agricoli aventi analoghe tipologie ed ubicati nelle vicinanze di quelli in esame. Tra le fonti dalle quali si sono reperiti i dati per la stima si evidenziano:

- "Listino Numero 2 Anno XVIII aprile 2013 - ottobre 2013, della "Borsa Immobiliare di Brescia" (soc. ProBrixia).
- Indagini presso tecnici ed operatori specializzati nel settore agrario per fabbricati ed appezzamenti di terreni agricoli;
- operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare;
- Agenzia del territorio (osservatorio immobiliare).

6.1 DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Vengono elencati i fattori di equiparazione (espressi in termini percentuali), per gli spazi "secondari" o "accessori" degli immobili agli spazi principali degli stessi, di seguito adottati nel calcolo delle superfici commerciali.

1. balconi e terrazze scoperti → 25%;
2. balconi e terrazze coperti → 35%;
3. porticati e verande → 35%;
4. spazi esterni liberi esclusivi (giardino) → 10% (sino al 100% di slp) e 5% se oltre
5. soffitta → 35%;
6. Garage o cantina → 50%;

6.2 VALORI UNITARI MEDI DI MERCATO

6.2.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)

Valori terreni agricoli

Le indagini effettuate, sopra citate, hanno fornito i seguenti valori medi unitari (IVA esclusa) per unità di superficie agraria distinta per tipologia di terreno presente nelle aree oggetto di pignoramento.

bosco misto	15.700,00 €/ha
seminativo	52.700,00 €/ha
seminativo irriguo	78.400,00 €/ha
seminativo irriguo arborato	78.400,00 €/ha

Fabbricati

Le indagini effettuate, sopra citate, hanno fornito i seguenti valori medi unitari (IVA esclusa) per metro quadrato di superficie commerciale, che saranno corretti con opportuni “coefficienti di differenziazione” (Legge 392/1978) che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell’immobile in oggetto e meglio definiti per ciascun immobile in base alle sue reali caratteristiche.

- Per unità civili residenziali nuove/ristrutturate nel Comune di Remedello (BS), in zona semicentrale si assume un valore medio unitario di riferimento pari a **1.200 €/m²** di superficie lorda IVA esclusa.
- Per unità civili residenziali da ristrutturare, (vetustà oltre 41 anni), nel Comune di Remedello (BS), in zona semicentrale, si assume un valore medio unitario di riferimento pari a **300 €/m²** di superficie lorda IVA esclusa.
- Per fabbricati rurali produttivi similari, con analoga destinazione d'uso e di pari vetustà, siti in Remedello (BS) e zone limitrofe, si adotta un valore medio unitario di riferimento pari a **€ 200 €/m²**.
- Per stalle/porcilaie nuove, di tipologia analoga a quelle in esame (con attrezzature e dotazioni impiantistiche medie standard incluse) si assume un valore unitario medio di riferimento pari a di **400 €/m²** di superficie lorda IVA esclusa.
- Per vasche di raccolta liquami nuove (con attrezzature e dotazioni impiantistiche medie standard incluse) si assume un valore unitario medio di **120 €/m²** di superficie lorda IVA esclusa.
- Al gruppo di silos per stoccaggio cereali viene attribuito a forfait nello stato di fatto un valore a corpo pari a **3.000,00 €**.
- Alla cabina elettrica viene attribuito a forfait nello stato di fatto un valore a corpo pari a **4.000 €**
- Per la determinazione del valore medio di mercato dei manufatti in calcestruzzo, a servizio dell’attività produttiva agricola (p.e. locali tecnici, etc.), vista l’inesistenza di un mercato di -riferimento, non mi sono potuto avvalere dei due metodi classici di stima (metodo sintetico e metodo comparativo) proprio per l’impossibilità di acquisire i dati necessari all’analisi. Pertanto per questi è stato considerato il solo valore di produzione del bene, decurtandolo del deprezzamento dovuto alla vetustà ed all’obsolescenza. Facendo riferimento ai costi di costruzione parametrici pubblicati dal sole 24 ore (Consulente immobiliare), dai costi medi di produzione rilevati dal Prezziario Tipologico DEI 2013 (tipografia del Genio civile), confrontandoli con i dati reali indicati dalle imprese di costruzioni presenti sul territorio e con quelli di mia conoscenza si rileva che:

- *Opere in CA di modesta entità ad un piano fuori terra, con scavi di fondazioni contenuti, coperture non strutturali e senza rifiniture* **€/m² 200.00**
- *Opere in CA di entità fino a quattro piani fuori terra, con scavi di fondazioni contenuti, senza divisioni interne, senza pavimenti e rifiniture* **€/m² 350.00**

6.2.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

Valori terreni agricoli

Le indagini effettuate, sopra citate, hanno fornito i seguenti valori medi unitari (IVA esclusa) per unità di superficie agraria distinta per tipologia di terreno presente nelle aree oggetto di pignoramento.

bosco ceduo	11.600,00 €/ha
bosco misto	15.700,00 €/ha
prato irriguo	66.900,00 €/ha
seminativo	52.700,00 €/ha
seminativo irriguo	78.400,00 €/ha
vigneto	69.000,00 €/ha

Fabbricati

Le indagini effettuate, sopra citate, hanno fornito i seguenti valori medi unitari (IVA esclusa) per metro quadrato di superficie commerciale, che saranno corretti con opportuni "coefficienti di differenziazione" (Legge 392/1978) che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile in oggetto e meglio definiti per ciascun immobile in base alle sue reali caratteristiche.

- Per unità civili residenziali da ristrutturare, (vetustà oltre 41 anni), nel Comune di Remedello (BS), in zona semicentrale, si assume un valore medio unitario di riferimento pari a **300 €/m²** di superficie lorda IVA esclusa.
- Per fabbricati agricoli da ristrutturare (vetustà oltre 41 anni), con destinazione d'uso a stalle e depositi dell'attività, siti in Remedello (BS) e zone limitrofe, si adotta un valore medio unitario di riferimento pari a **€ 100 €/m²**.
- Per fabbricati rurali produttivi similari, con analoga destinazione d'uso e di pari vetustà, siti in Remedello (BS) e zone limitrofe, si adotta un valore medio unitario di riferimento pari a **€ 200 €/m²**.

6.2.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)Valori terreni agricoli

Alla luce del fatto che le coltivazioni della zona sono tutte principalmente a vigneto si è ritenuto di confrontare il valore unitario medio tra la tipologia catastale seminativo irriguo e/o arborato (ed effettivamente rilevata in loco) e la possibile conversione a vigneto, tenendo conto del costo di bonifica e riconversione, rilevato attraverso il prezzario regionale (allegato B della DGR 1861/2008) e colloqui con un agronomo. Le due stime sono similari e si è preso come indicativo il prezzo medio così come presentato nel seguito.

Seminativo irriguo e/o arborato	119.700,00 €/ha	→ 119.700,00 €/ha
Vigneto	149.750,00 €/ha	
Costi di bonifica e conversione	40.000,00 €/ha	→ 109.750,00 €/ha

Pertanto, in riferimento a tale rilevazione, si ritiene opportuno assumere un valore medio pari a **114.500,00 €/ha**.

Fabbricati

Le indagini effettuate, sopra citate, hanno fornito i seguenti valori medi unitari (IVA esclusa) per metro quadrato di superficie commerciale, che saranno corretti con opportuni "coefficienti di differenziazione" (Legge 392/1978) che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile in oggetto e meglio definiti per ciascun immobile in base alle sue reali caratteristiche.

- Per unità civili residenziali nuove/ristrutturate nel Comune di Desenzano del Garda (BS), in zona semicentrale si assume un valore medio unitario di riferimento pari a **2.500 €/m²** di superficie lorda IVA esclusa.
- Per fabbricati rurali produttivi similari, con analoga destinazione d'uso e di pari vetustà, siti in Desenzano del Garda (BS) e zone limitrofe, si adotta un valore medio unitario di riferimento pari a **€ 200 €/m²**.
- Per portici agricoli similari, con analoga destinazione d'uso e di pari vetustà, siti in Desenzano del Garda (BS) e zone limitrofe, si adotta un valore medio unitario di riferimento pari a **€ 300 €/m²**.
- Per stalle/porcilaie nuove, di tipologia analoga a quelle in esame (con attrezzature e dotazioni impiantistiche medie standard incluse) si assume un valore unitario medio di riferimento pari a di **400 €/m²** di superficie lorda IVA esclusa.

- Per manufatti di raccolta e trattamenti liquami nuovi (con attrezzature e dotazioni impiantistiche medie standard incluse) si assume un valore unitario medio di **150 €/m²** di superficie lorda IVA esclusa.
- Ai silos per stoccaggio cereali viene attribuito a forfait nello stato di fatto un valore a corpo pari a **3.000 €**.
- Alla cabina elettrica viene attribuito a forfait nello stato di fatto un valore a corpo pari a **8.000 €**
- Per la determinazione del valore medio di mercato dei manufatti in calcestruzzo, a servizio dell'attività produttiva agricola (p.e. locali tecnici, etc.), vista l'inesistenza di un mercato di riferimento, non mi sono potuto avvalere dei due metodi classici di stima (metodo sintetico e metodo comparativo) proprio per l'impossibilità di acquisire i dati necessari all'analisi. Pertanto per questi è stato considerato il solo valore di produzione del bene, decurtandolo del deprezzamento dovuto alla vetustà ed all'obsolescenza. Facendo riferimento ai costi di costruzione parametrici pubblicati dal sole 24 ore (Consulente immobiliare), dai costi medi di produzione rilevati dal Prezziario Tipologico DEI 2013 (tipografia del Genio civile), confrontandoli con i dati reali indicati dalle imprese di costruzioni presenti sul territorio e con quelli di mia conoscenza si rileva che:
 - *Opere in CA di modesta entità ad un piano fuori terra, con scavi di fondazioni contenuti, coperture non strutturali e senza rifiniture* €/m² 200.00
 - *Opere in CA di entità fino a quattro piani fuori terra, con scavi di fondazioni contenuti, senza divisioni interne, senza pavimenti e rifiniture* €/m² 350.00

6.2.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

Valori terreni agricoli

Alla luce del fatto che le coltivazioni della zona sono tutte principalmente a vigneto si è ritenuto di confrontare il valore unitario medio tra la tipologia catastale seminativo irriguo e/o arborato (ed effettivamente rilevata in loco) e la possibile conversione a vigneto, tenendo conto del costo di bonifica e riconversione, rilevato attraverso il prezziario regionale (allegato B della DGR 1861/2008) e colloqui con un agronomo. Le due stime sono simili e si è preso come indicativo il prezzo medio così come presentato nel seguito.

Seminativo irriguo e/o arborato	119.700,00 €/ha	→ <u>119.700,00 €/ha</u>
Vigneto	149.750,00 €/ha	
Costi di bonifica e conversione	40.000,00 €/ha	→ <u>109.750,00 €/ha</u>

Pertanto, in riferimento a tale rilevazione, si ritiene opportuno assumere un valore medio pari a **114.500,00 €/ha** per i terreni identificati come seminativi irrigui e/o arborati.

Le indagini effettuate hanno quindi fornito i seguenti valori medi unitari (IVA esclusa) per unità di superficie agraria distinta per tipologia di terreno presente nelle aree oggetto di pignoramento.

prato	66.050,00 €/ha
prato irriguo	85.450,00 €/ha
seminativo irriguo	114.500,00 €/ha
seminativo irriguo arborato	114.500,00 €/ha

6.3 FATTORI ESTRINSECI ED INTRINSECI INCIDENTI SUL VALORE DI MERCATO

Di seguito vengono elencati i coefficienti di differenziazione adottati per fabbricati e terreni agricoli in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi al fine di rettificare i valori medi rilevati sopra citati.

Per quanto riguarda la fertilità dei terreni, essendo di medio impasto, e vista la medesima zona agraria di appartenenza, è stata considerata costante.

6.3.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)Terreni agricoli

Tali coefficienti tengono conto della prossimità dei terreni agricoli rispetto ai fabbricati esistenti, della presenza di vincoli ed elementi penalizzanti come ad esempio la linea ferroviaria.

Cv	Prossimità del terreno alla cascina ed annessi agricoli	1,03
Cf	Presenza di linea ferroviaria o stradale con relativa fascia di rispetto (di superficie Sf) – confronto con S totale del mappale	0,99 se Sf < 20% Stot 0,97 se 20% Stot < Sf < 50% Stot 0,95 se Sf > 50% Stot
Ce	Presenza di linea elettrica o telefonica con piloni o strutture sul lotto di terreno	0,95 (linea attraversante il lotto) 0,98 (linea marginale al lotto)

Fabbricati

Di seguito si riportano i coefficienti di differenziazione considerati per i fabbricati a destinazione residenziale ed agricola

<i>Fu</i> fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	0,95÷0,98
<i>Ft</i> fattore relativo alla qualità tipologica	0,96÷0,98
<i>Fd</i> fattore relativo alle dimensioni dell'unità	0,90÷0,95
<i>Fq</i> fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	0,90
<i>Fp</i> fattore dotazione pertinenze comuni	0,98
<i>Fs</i> fattore relativo ai servizi di zona (carente)	0,97
<i>Fv</i> fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	0,81÷0,87

NOTA: per fabbricati rurali (costruiti più da più di 41 anni) il prezzo unitario medio tiene già conto della vetustà.

6.3.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)Terreni agricoli

Tali coefficienti tengono conto della prossimità dei terreni agricoli rispetto ai fabbricati esistenti, della presenza di vincoli ed elementi penalizzanti come ad esempio la linea ferroviaria.

Cv	Prossimità del terreno alla cascina ed annessi agricoli	1,03
Cf	Presenza di linea ferroviaria o stradale con relativa fascia di rispetto (di superficie Sf) – confronto con S totale del mappale	0,99 se Sf < 20% Stot 0,97 se 20% Stot < Sf < 50% Stot 0,95 se Sf > 50% Stot
Ca	Vincolo archeologico	0,95
Ce	Presenza di linea elettrica o telefonica con piloni o strutture sul lotto di terreno	0,95 (linea attraversante il lotto) 0,98 (linea marginale al lotto)

Fabbricati

Di seguito si riportano i coefficienti di differenziazione considerati per i fabbricati a destinazione residenziale ed agricola

<i>Fu</i> fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	0,98
<i>Ft</i> fattore relativo alla qualità tipologica	0,90
<i>Fd</i> fattore relativo alle dimensioni dell'unità	0,98
<i>Fq</i> fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	0,85
<i>Fp</i> fattore dotazione pertinenze comuni	0,95
<i>Fs</i> fattore relativo ai servizi di zona (carente)	0,90
<i>Fv</i> fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	-

NOTA: per fabbricati rurali (costruiti più da più di 41 anni) il prezzo unitario medio tiene già conto della vetustà.

6.3.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano(terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

Terreni agricoli

Tali coefficienti tengono conto della prossimità dei terreni agricoli rispetto ai fabbricati esistenti, della presenza di vincoli ed elementi penalizzanti come ad esempio la linea ferroviaria.

Cv	Prossimità del terreno alla cascina ed annessi agricoli	1,03
Cp	Vincolo paesaggistico ambientale e idrogeologico	0,97

Fabbricati

Di seguito si riportano i coefficienti di differenziazione considerati per i fabbricati a destinazione residenziale ed agricola

<i>Fu</i> fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	0,98
<i>Ft</i> fattore relativo alla qualità tipologica	0,96÷1,05
<i>Fd</i> fattore relativo alle dimensioni dell'unità	0,95÷0,99
<i>Fq</i> fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	0,90
<i>Fp</i> fattore dotazione pertinenze comuni	0,98
<i>Fs</i> fattore relativo ai servizi di zona (carente)	0,97
<i>Fv</i> fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	0,70÷0,81

6.3.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli)

Terreni agricoli

Tali coefficienti tengono conto della prossimità dei terreni agricoli rispetto ai fabbricati esistenti, della presenza di vincoli ed elementi penalizzanti come ad esempio la linea ferroviaria.

Cp	Vincolo paesaggistico ambientale e idrogeologico	0,97
Cg	Condotta interrata di fognatura con ispezioni in soprasuolo	0,97

Fabbricati

Di seguito si riportano i coefficienti di differenziazione considerati per i fabbricati a destinazione residenziale ed agricola

<i>Fu</i> fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	0,98
<i>Ft</i> fattore relativo alla qualità tipologica	0,96
<i>Fd</i> fattore relativo alle dimensioni dell'unità	0,98
<i>Fq</i> fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	0,90
<i>Fp</i> fattore dotazione pertinenze comuni	0,97
<i>Fs</i> fattore relativo ai servizi di zona (carente)	0,97
<i>Fv</i> fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	-

NOTA: per fabbricati rurali (costruiti più da più di 41 anni) il prezzo unitario medio tiene già conto della vetustà.

6.4 DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO

6.4.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)

Con le considerazioni esposte in premessa, di seguito viene calcolato il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto in esame.

Terreni agricoli

Nella tabella seguente è indicato il valore di mercato per i terreni agricoli.

Foglio	Particella	Tipologia di terreno	Valore medio unitario [€]	Superficie totale [m ²]	Cv	Cf	Ce	Valore medio unitario di mercato [€]	Valore totale [€]
15	37	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	16.490	1,00	0,95	1,00	€ 74.480,00	€ 122.817,52
4	4	Seminativo	€ 52.700,00	18.300	1,00	0,95	1,00	€ 50.065,00	€ 91.618,95
4	6	Sem. Irr. Arb.	€ 78.400,00	4.020	1,00	0,99	1,00	€ 77.616,00	€ 31.201,63
4	11/AA	Seminativo	€ 52.700,00	1.900	1,00	1,00	1,00	€ 52.700,00	€ 10.013,00
4	12	Seminativo	€ 52.700,00	7.760	1,03	1,00	0,98	€53.195,38	€ 41.279,61
4	22	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	2.710	1,03	1,00	1,00	€ 80.752,00	€ 21.883,79
4	23	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	1.820	1,00	1,00	0,98	€ 76.832,00	€ 13.983,42
4	24	Seminativo	€ 52.700,00	11.240	1,00	1,00	1,00	€ 52.700,00	€ 59.234,80
4	25	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	4.480	1,00	1,00	1,00	€ 78.400,00	€ 35.123,20
4	26	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	1.950	1,00	1,00	1,00	€ 78.400,00	€ 15.288,00
4	27	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	6.600	1,00	1,00	1,00	€ 78.400,00	€ 51.744,00
4	28	Sem. Irr. Arb.	€ 78.400,00	4.080	1,00	1,00	1,00	€ 78.400,00	€ 31.987,20
4	47	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	7.140	1,00	1,00	0,98	€ 76.832,00	€ 54.858,05
4	149	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	41.275	1,03	0,97	0,95	€ 76.762,85	€ 307.139,53
4	11/AB	Bosco misto	€ 15.700,00	170	1,00	1,00	1,00	€ 15.700,00	€ 266,90

Fabbricati agricoli:**Fg. 4 mapp. 201 sub. 2 Cat. D/10 – stalle/mangimificio/locali accessori/pertinenze**

Fattori intrinseci ed estrinseci considerati:

<i>Fu</i> fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	0,98
<i>Ft</i> fattore relativo alla qualità tipologica	0,98
<i>Fd</i> fattore relativo alle dimensioni dell'unità	0,98
<i>Fq</i> fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	0,90
<i>Fp</i> fattore dotazione pertinenze comuni	0,99
<i>Fs</i> fattore relativo ai servizi di zona (carente)	0,98
<i>Fv</i> fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	0,81

Porcilaie e Mangimificio

$$[(1.275,00 + 323,75) * 1,00 + 9.026,05 * 0,05] m^2 * (Fu * Ft * Fd * Fq * Fp * Fs * Fv) * 400 \text{ €/m}^2 = 2.050,05 * 0,66 * 400 = 541.213,20 \text{ €}$$
Locali accessori

$$[59,86 * 1,00 + 41,96 * 0,35] m^2 * (Fu * Ft * Fd * Fq * Fp * Fs * Fv) * 400 \text{ €/m}^2 = 74,55 * 0,66 * 400 = 19.681,20 \text{ €}$$
Cabina pesa (manufatto cls)

$$[9,20 * 1,00] m^2 * (\text{fattori}) * 200 \text{ €/m}^2 = 9,20 * 0,66 * 200 = 1.214,40 \text{ €}$$
Vasche di raccolta

$$[735,00 * 1,00] m^2 * (\text{fattori}) * 120 \text{ €/m}^2 = 735 * 0,66 * 120 = 58.212,00 \text{ €}$$

Porzione edificio rurale (per fabbricati rurali (costruiti più da più di 41 anni) il prezzo unitario medio tiene già conto della

vetustà)

$$[(135,58) * 1,00 + 41,20 * 0,50 + (135,58 + 81,30) * 0,35] m^2 * (Fu * Ft * Fd * Fq * Fp * Fs) * 300 \text{ €/m}^2 = 232,09 * 0,82 * 300 = 57.094,14 \text{ €}$$
Silos:

A corpo 3.000 €

Fg. 4 mapp. 201 sub. 3 Cat. A/3 – abitazione

Fattori intrinseci ed estrinseci considerati:

<i>Fu</i> fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	0,98
<i>Ft</i> fattore relativo alla qualità tipologica	0,97
<i>Fd</i> fattore relativo alle dimensioni dell'unità	0,96
<i>Fq</i> fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	0,90

<i>Fp</i> fattore dotazione pertinenze comuni	0,99
<i>Fs</i> fattore relativo ai servizi di zona (carente)	0,98
<i>Fv</i> fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	0,87

Abitazione

$$[(111,95+111,95) * 1,00+22,45*0,35] * (Fu*Ft*Fd*Fq*Fp*Fs*Fv) * 1.200,00 \text{ €/m}^2 = 231,76*0,69*1.200=191.897,28 \text{ €}$$

Fg. 4 mapp. 201 sub. 4 Cat. A/3 – abitazione

Fattori intrinseci ed estrinseci considerati:

<i>Fu</i> fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	0,98
<i>Ft</i> fattore relativo alla qualità tipologica	0,97
<i>Fd</i> fattore relativo alle dimensioni dell'unità	0,96
<i>Fq</i> fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	0,90
<i>Fp</i> fattore dotazione pertinenze comuni	0,99
<i>Fs</i> fattore relativo ai servizi di zona (carente)	0,98
<i>Fv</i> fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	0,81

Abitazione

$$[(102,70+102,70) * 1,00+8,15*0,35] * (Fu*Ft*Fd*Fq*Fp*Fs*Fv) * 1200,00 \text{ €/m}^2 = 208,25*0,65*1.200=162.435,00 \text{ €}$$

Fg. 4 mapp. 202 Cat. D/1 – cabina elettrica

A corpo 4.000 €

Valore complessivo di mercato LOTTO 1= 1.927.186,83 € (valore analitico) IVA esclusa → 1.927.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa

Nota:

Si precisa che i valori di mercato non comprendono gli arredi e le attrezzature mobili specifiche dell'attività agricola di cui sono dotati gli immobili.

6.4.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

Con le considerazioni espresse in premessa, di seguito viene calcolato il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto in esame.

Terreni agricoli

Nella tabella seguente è indicato il valore di mercato per i terreni agricoli.

Foglio	Particella	Tipologia di terreno	Valore medio unitario [€]	Superficie totale [m ²]	Cv	Cf	Ca	Ce	Valore medio unitario di mercato [€]	Valore totale [€]
3	7	Bosco misto	€ 15.700,00	770	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 15.700,00	€ 1.208,90
3	8	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	18.130	1,00	1,00	0,95	1,00	€ 74.480,00	€ 135.032,24
3	9	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	38.260	1,03	0,99	0,95	1,00	€ 75.947,26	€ 290.574,20
3	10	Bosco ceduo	€ 11.600,00	400	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 11.600,00	€ 464,00
3	14	Vigneto	€ 69.000,00	4.770	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 69.000,00	€ 32.913,00
3	15	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	126.830	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 78.400,00	€ 994.347,20
3	17	Bosco ceduo	€ 11.600,00	1.460	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 11.600,00	€ 1.693,60
3	23	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	107.660	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 78.400,00	€ 844.054,40
3	24	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	27.020	1,03	1,00	1,00	1,00	€ 80.752,00	€ 218.191,90
3	35	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	8.750	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 78.400,00	€ 68.600,00
3	37	Seminativo	€ 52.700,00	5.150	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 52.700,00	€ 27.140,50
3	41/AA	Seminativo	€ 52.700,00	12.000	1,03	1,00	0,95	0,98	€ 50.535,61	€ 60.642,73
3	45	Bosco misto	€ 15.700,00	20	1,00	1,00	0,95	1,00	€ 14.915,00	€ 29,83

3	47	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	930	1,00	1,00	0,95	0,98	€ 72.990,40	€ 6.788,11
3	49	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	24.250	1,03	1,00	1,00	1,00	€ 80.752,00	€ 195.823,60
3	51	Seminativo	€ 52.700,00	10.800	1,03	1,00	0,95	1,00	€ 51.566,95	€ 55.692,31
3	41/AB	Prato irriguo	€ 66.900,00	1.820	1,03	1,00	0,95	0,98	€ 64.152,42	€ 11.675,74

Fabbricati agricoli

Fg. 3 mapp. 68 sub. 2 Cat. F/2 – unità collabente (antico cascinale in stato di completo abbandono, fatiscente e soggetto a pericolo di crollo)

<i>Fu</i> fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	0,98
<i>Ft</i> fattore relativo alla qualità tipologica	0,90
<i>Fd</i> fattore relativo alle dimensioni dell'unità	0,98
<i>Fq</i> fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	0,85
<i>Fp</i> fattore dotazione pertinenze comuni	0,95
<i>Fs</i> fattore relativo ai servizi di zona (carente)	0,90
<i>Fv</i> fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	-

NOTA: per fabbricati rurali (costruiti più da più di 41 anni) il prezzo unitario medio tiene già conto della vetustà.

Residenza agricola

$$[(243,00+243,00+108,90)*1,00+15*0,50]*(Fu*Ft*Fd*Fq*Fp*Fs)*300 = 602,40*0,63*300€/m^2 = 113.853,60 €$$

Stalle e depositi

$$[(374,00*1,00+(264,70+134,50+376,30)*0,35+58,60*0,25+2.990,40*0,05]*(Fu*Ft*Fd*Fq*Fp*Fs)*100 = 809,59*0,63*100€/m^2 = 51.004,49 €$$

Totale fabbricato rurale = 164.858,49 €

Fg. 3 mapp. 68 sub. 3 Cat. C/2– Magazzini e locali deposito

<i>Fu</i> fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	0,98
<i>Ft</i> fattore relativo alla qualità tipologica	0,90
<i>Fd</i> fattore relativo alle dimensioni dell'unità	0,98
<i>Fq</i> fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	0,85
<i>Fp</i> fattore dotazione pertinenze comuni	0,95
<i>Fs</i> fattore relativo ai servizi di zona (carente)	0,90
<i>Fv</i> fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	-

NOTA: per fabbricati rurali (costruiti più da più di 41 anni) il prezzo unitario medio tiene già conto della vetustà.

Portico agricolo

$$[(150,00)*1,00] m^2 * (Fu*Ft*Fd*Fq*Fp*Fs) * 200 €/m^2 = 150*0,63*200 = 18.900,00 €$$

Valore complessivo di mercato LOTTO 2 = 3.128.630,75 € (valore analitico) IVA esclusa → 3.129.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa

Nota:

Si precisa che i valori di mercato non comprendono gli arredi e le attrezzature mobili specifiche dell'attività agricola di cui sono dotati gli immobili.

6.4.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

Con le considerazioni esposte in premessa, di seguito viene calcolato il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto in esame.

Terreni agricoli

Nella tabella seguente è indicato il valore di mercato per i terreni agricoli.

Foglio	Particella	Tipologia di terreno	Valore medio unitario [€]	Superficie totale [m ²]	Cv	Cp	Valore medio unitario di mercato [€]	Valore totale [€]
40	230	Semin. Irriguo	€ 114.500,00	583	1,03	0,97	€ 114.396,95	€ 6.669,34
40	231	Sem. Irr. Arb.	€ 114.500,00	6510	1,03	0,97	€ 114.396,95	€ 74.472,41
40	229	Semin. Irriguo	€ 114.500,00	6857	1,03	0,97	€ 114.396,95	€ 78.441,99

FabbricatiFg. 40 mapp. 78 cat. A/7Villino e spazi pertinenziali

Fattori intrinseci ed estrinseci considerati:

<i>Fu</i> fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	0,98
<i>Ft</i> fattore relativo alla qualità tipologica	0,98
<i>Fd</i> fattore relativo alle dimensioni dell'unità	0,98
<i>Fq</i> fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	0,90
<i>Fp</i> fattore dotazione pertinenze comuni	0,98
<i>Fs</i> fattore relativo ai servizi di zona (carente)	0,97
<i>Fv</i> fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	0,77

$$[(164,89+166,48) * 1,00+22,50*0,50 + 179,40*0,35 +45,05*0,25 + 92,89*0,35 + 802,25*0,05] \text{ m}^2 * (\text{fattori}) * 2.500$$

$$\text{€/m}^2 = 489,30 * 0,62 * 2.500 = 758.415,00 \text{ €}$$

Portico agricolo

Fattori intrinseci ed estrinseci considerati:

<i>Fu</i> fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	0,98
<i>Ft</i> fattore relativo alla qualità tipologica	0,97
<i>Fd</i> fattore relativo alle dimensioni dell'unità	0,99
<i>Fq</i> fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	0,90
<i>Fp</i> fattore dotazione pertinenze comuni	0,98
<i>Fs</i> fattore relativo ai servizi di zona (carente)	0,97
<i>Fv</i> fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	0,78

$$[(124,50*1,00 + 31,55*0,50 + 471,90*0,05] \text{ m}^2 * (\text{fattori}) * 300 \text{ €/m}^2 = 163,87 * 0,63 * 300 = 30.971,43 \text{ €}$$

Fg. 45 mapp. 12 Cat. D/10 – stalle/mangimificio/locali accessori/pertinenze

Fattori intrinseci ed estrinseci considerati:

<i>Fu</i> fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	0,98
<i>Ft</i> fattore relativo alla qualità tipologica (stalle)	0,98
<i>Fd</i> fattore relativo alle dimensioni dell'unità	0,98
<i>Fq</i> fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	0,90
<i>Fp</i> fattore dotazione pertinenze comuni (carente)	0,98
<i>Fs</i> fattore relativo ai servizi di zona (carente)	0,97
<i>Fv</i> fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	0,70:0,81

Fabbricato "A" (Fv=0,80)

$$[662,86+34,80*1,00] \text{ m}^2 * (\text{fattori}) * 400 \text{ €/m}^2 = 697,36 * 0,64 * 400 \text{ €/m}^2 = 178.524,16 \text{ €}$$

Fabbricato "B" (Fv=0,80)

$$[662,86*1,00] \text{ m}^2 * (\text{fattori}) * 400 \text{ €/m}^2 = 662,86 * 0,64 * 400 \text{ €/m}^2 = 169.692,16 \text{ €}$$

Fabbricato "C" (Fv=0,80)

$$[729,40+159,68*1,00] \text{ m}^2 * (\text{fattori}) * 400 \text{ €/m}^2 = 889,08 * 0,64 * 400 \text{ €/m}^2 = 227.604,48 \text{ €}$$

Fabbricato "D" (Fv=0,70 e Fv=0,81)

$$\text{Stalla} - [913,60*1,00] \text{ m}^2 * (\text{fattori}) * 400 \text{ €/m}^2 = 913,60 * 0,56 * 400 \text{ €/m}^2 = 204.646,40 \text{ €}$$

$$\text{Trattamento liquami} - [56,20*1,00] \text{ m}^2 * (\text{fattori}) * 150 \text{ €/m}^2 = 56,20 * 0,65 * 150 \text{ €/m}^2 = 5.479,50 \text{ €}$$

Fabbricato "E" (Fv=0,70)Stalla - $[1.118,15*1,00]m^2 * (\text{fattori}) * 400 \text{ €/m}^2 = 1.118,15 * 0,56 * 400 \text{ €/m}^2 = 250.465,60 \text{ €}$ Fabbricato "F" (Fv=0,80)Stalla - $[1.088,80*1,00]m^2 * (\text{fattori}) * 400 \text{ €/m}^2 = 1.088,80 * 0,64 * 400 \text{ €/m}^2 = 278.732,80 \text{ €}$ Silos:

A corpo 3.000 €

Cabina elettrica:

A corpo 8.000 €

Pertinenze $[8.184,37*0,05] m^2 * (\text{fattori}) * 400 \text{ €/m}^2 = 409,22 * 0,60 * 400 \text{ €/m}^2 = 98.212,80 \text{ €}$

Valore complessivo di mercato LOTTO 3= 2.373.328,07 € (valore analitico) IVA esclusa → 2.373.000,00 €
(valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa

Nota:

Si precisa che i valori di mercato non comprendono gli arredi e le attrezzature specifiche dell'attività agricola di cui sono dotati gli immobili.

6.4.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

Con le considerazioni esposte in premessa, di seguito viene calcolato il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto in esame.

Terreni agricoli

Nella tabella seguente è indicato il valore di mercato per i terreni agricoli.

Foglio	Particella	Tipologia di terreno	Valore medio unitario [€]	Superficie totale [m ²]	Cp	Cg	Valore medio unitario di mercato [€]	Valore totale [€]
40	87	Semin. Irriguo	€ 114.500,00	4160	0,97	0,97	€ 107.733,05	€ 44.816,95
40	88	Prato Irriguo	€ 85.450,00	3840	0,97	0,97	€ 80.399,91	€ 30.873,56
40	89	Semin. Irriguo	€ 114.500,00	17850	0,97	1,00	€ 111.065,00	€ 198.251,03
40	91	Prato	€ 66.050,00	810	0,97	1,00	€ 64.068,50	€ 5.189,55
40	232	Semin. Irriguo Arb.	€ 114.500,00	4970	0,97	1,00	€ 111.065,00	€ 55.199,31
45	16	Prato	€ 66.050,00	1070	0,97	1,00	€ 64.068,50	€ 6.855,33

Fg. 40 mapp. 90 – fabbricato rurale

Fattori intrinseci ed estrinseci considerati:

<i>Fu</i> fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	0,98
<i>Ft</i> fattore relativo alla qualità tipologica	0,96
<i>Fd</i> fattore relativo alle dimensioni dell'unità	0,98
<i>Fq</i> fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	0,90
<i>Fp</i> fattore dotazione pertinenze comuni	0,97
<i>Fs</i> fattore relativo ai servizi di zona (carente)	0,97
<i>Fv</i> fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	-

NOTA: per fabbricati rurali (costruiti più da più di 41 anni) il prezzo unitario medio tiene già conto della vetustà.

$[(26,00)*1,00]m^2 * (\text{fattori}) * .200 \text{ €/m}^2 = 26,00 * 0,78 * 200 = 4.056,00 \text{ €}$

Valore complessivo di mercato LOTTO 4= 345.241,72 € (valore analitico) IVA esclusa → 345.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa

6.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO

6.5.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)

In base a quanto sopra esposto, alle dinamiche del mercato immobiliare di zona ed ai tempi medi di vendita, ai fini della determinazione del valore di realizzo, si ritiene opportuno applicare al valore di mercato degli immobili un ulteriore coefficiente pari al 90% (→ fattore 0,90) del valore stimato.

Pertanto il valore di realizzo viene così determinato:

1.927.000,00 € x 0,90 (fattore) = 1.734.300,00 € (valore analitico) IVA esclusa

→ **1.734.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa**

6.5.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso di valore storico)

In base a quanto sopra esposto, alle dinamiche del mercato immobiliare di zona ed ai tempi medi di vendita, ai fini della determinazione del valore di realizzo, si ritiene opportuno applicare al valore di mercato degli immobili un ulteriore coefficiente pari al 90% (→ fattore 0,90) del valore stimato.

Pertanto il valore di realizzo viene così determinato:

3.129.000,00 € x 0,90 (fattore) = 2.816.100,00 € (valore analitico) IVA esclusa

→ **2.816.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa**

6.5.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano(terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

In base a quanto sopra esposto, alle dinamiche del mercato immobiliare di zona ed ai tempi medi di vendita, ai fini della determinazione del valore di realizzo, si ritiene opportuno applicare al valore di mercato degli immobili un ulteriore coefficiente pari al 90% (→ fattore 0,90) del valore stimato.

Pertanto il valore di realizzo viene così determinato:

2.373.000,00 € x 0,90 (fattore) = 2.135.700,00 € (valore analitico) IVA esclusa

→ **2.135.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa**

6.5.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

In base a quanto sopra esposto, alle dinamiche del mercato immobiliare di zona ed ai tempi medi di vendita, ai fini della determinazione del valore di realizzo, si ritiene opportuno applicare al valore di mercato degli immobili un ulteriore coefficiente pari al 90% (→ fattore 0,90) del valore stimato.

Pertanto il valore di realizzo viene così determinato:

345.000,00 € x 0,90 (fattore) = 310.500,00 € (valore analitico) IVA esclusa

→ **310.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa**

7 TITOLO DI PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Si espone di seguito il titolo di *proprietà* relativo agli immobili in oggetto alla data di trascrizione del pignoramento. In grassetto sono individuati gli esecutati.

7.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)

Fg. 15 mapp. 37 - Fg. 4 mapp. 4, 6, 11, 12, 22, 23, 24,25 26, 27,28, 47, 149, 201

- "omissis" nato a BRESCIA il 23/07/1964 "omissis" Proprietà per 34/108 in regime di separazione dei beni
- "omissis" nato a BRESCIA il 23/07/1964 "omissis" Proprietà per 102/108
- "**omissis**" nata a CASTENEDOLO il 20/08/1955 "omissis" Proprietà per 6/108

Fg. 4 mapp. 202

- "omissis" nato a CASTENEDOLO il 31/10/1957 "omissis" Proprietà per 17/108
- "omissis" nato a BRESCIA il 23/07/1964 "omissis" Proprietà per 51/108
- "omissis" nata a CASTENEDOLO il 25/03/1956 "omissis" Proprietà per 17/108
- "**omissis**" nata a CASTENEDOLO il 20/08/1955 "omissis" Proprietà per 6/108
- "omissis" nata a BRESCIA il 24/08/1954 "omissis" Proprietà per 17/108

7.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

Tutti i mappali

- "omissis" nato a Castenedolo il 31/10/1957 "omissis" Proprietà per 51/108
- "omissis" nato a Brescia il 23/07/1964 "omissis" Proprietà per 34/108 in regime di separazione dei beni
- "**omissis**" nata a Castenedolo il 20/08/1955 "omissis" Proprietà per 6/108
- "omissis" nata a Brescia il 24/08/1954 "omissis" Proprietà per 51/108

Si segnala che in data 13 novembre 2013 è stato sottoscritto un atto transattivo preliminare di compravendita (allegato alla presente) tra i sig.ri "omissis" , "omissis" , "omissis" , "omissis" (assistiti dall'avv. Manfredi Romano) e "omissis" (assistita dall'avv. Luigi Gritti), stipulato per definire le controversie pendenti avanti il Tribunale di Brescia; nello specifico i sig. ri "omissis" promettono di trasferire alla sig.ra "omissis" gli immobili (individuati nel lotto 2) così distinti: Fg. 3 mapp. 41, 68, 14 previo frazionamento e atto definitivo (da stipularsi presso il notaio Valotti Laura). Si specifica che l'atto in oggetto prevedeva la definizione del passaggio di proprietà entro il 31 dicembre 2013. Da telefonate intercorse con lo studio del notaio Valotti, è emerso che ad oggi non è ancora stato stipulato alcun atto di compravendita tra la parti.

7.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano(terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

Fg. 40 mapp. 78

- "**omissis**" nata a CASTENEDOLO il 20/08/1955 "omissis" Proprietà per 1/9
- "**omissis**" nata a CASTENEDOLO il 11/04/1934 "omissis" Proprietà per 8/9

Fg 40 mapp. 230

- "**omissis**" nato a VISANO il 25/06/1961 "omissis" Proprietà per 1/1

Fg 40 mapp. 229

- "omissis" nato a BRESCIA il 11/03/1959 "omissis" Proprietà per 1/1 (indicazione sulle visure storiche)

NOTE: il mappale deriva dai soppressi mappali 80 ed 81 del fg 40. Dalle ispezioni ipotecarie dei mappali 80 ed 81 si rileva che su questi è presente la dichiarazione di successione del padre "omissis" (trascrizione del 22/10/2001 R.P. 24917 e R.G. 39552), in forza della quale la sig.ra "omissis" è divenuta proprietaria di 1/9. Gli atti cronologicamente riportati sulle visure catastali non vedono comparire la Sig.ra "omissis" che rimane comunque proprietaria di 1/9. E' pertanto errata l'intestazione delle visure catastali e dovrà essere prodotta nuova voltura o voltura di rettifica per l'aggiornamento della banca dati catastale.. È stato richiesto a un geometra professionista un preventivo per lo svolgimento di tale pratica, il cui costo è stimato in una cifra variabile tra i 100 € e i 150 € (valori bollati esclusi).

Fg. 40 mapp. 231

- "omissis" nata a BRESCIA il 13/02/1965 "omissis" Proprietà per 1/1 (indicazione sulle visure storiche)
NOTE: il mappale deriva dai soppressi mappali 80 ed 81 del fg 40. Dalle ispezioni ipotecarie dei mappali 80 ed 81 si rileva che su questi è presente la dichiarazione di successione del padre "omissis" (trascrizione del 22/10/2001 R.P. 24917 e R.G. 39552), in forza della quale la sig.ra "omissis" è divenuta proprietaria di 1/9. Gli atti cronologicamente riportati sulle visure catastali non vedono comparire la Sig.ra "omissis" che rimane comunque proprietaria di 1/9. E' pertanto errata l'intestazione delle visure catastali e dovrà essere prodotta nuova voltura o voltura di rettifica per l'aggiornamento della banca dati catastale.. È stato richiesto a un geometra professionista un preventivo per lo svolgimento di tale pratica, il cui costo è stimato in una cifra variabile tra i 100 € e i 150 € (valori bollati esclusi).

Fg. 45 mapp. 12

- "omissis" nato a VISANO il 25/06/1961 "omissis" Proprietà per 8/9
- "omissis" nata a CASTENEDOLO il 20/08/1955 "omissis" Proprietà per 1/9

Si segnala che la sig.ra "omissis" è deceduta in data 18/06/2013, come comunicato dal Comune di Desenzano del Garda che ha rilasciato al sottoscritto certificato di morte

7.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

Tutti i mappali

- "omissis" nato a VISANO il 25/06/1961 "omissis" Proprietà per 1/1

8 FORMALITA' (vincoli ed elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli)

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

Da Ispezione Ipotecaria effettuata in data 17/12/2013 (ripetuta in data 13/01/2013), è emerso che a carico degli immobili oggetto di pignoramento, risultano pubblicati i vincoli e formalità pregiudizievoli elencati nel seguito.

8.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)

1. TRASCRIZIONE del 29/12/1992 - Registro Particolare 23638 Registro Generale 35625 Pubblico ufficiale LECHI LUIGI Repertorio 72335 del 02/12/1992 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 07/06/1993 - Registro Particolare 10390 Registro Generale 14467 Pubblico ufficiale LECHI LUIGI Repertorio 74677 del 11/05/1993 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
3. TRASCRIZIONE del 31/05/1996 - Registro Particolare 10728 Registro Generale 16610 Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA CALINI Repertorio 32250 del 18/05/1996 SCRITTURA PRIVATA DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
4. TRASCRIZIONE del 20/06/1995 - Registro Particolare 11769 Registro Generale 16648 Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 8/2081 del 25/07/1990 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 14/05/1996 - Registro Particolare 9479 Registro Generale 14768 Pubblico ufficiale BARZELLOTTI BRUNO Repertorio 54100 del 06/10/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
6. ISCRIZIONE del 11/06/1996 - Registro Particolare 2758 Registro Generale 17814 Pubblico ufficiale BARZELLOTTI BRUNO Repertorio 56330 del 06/06/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 218 del 17/01/1998
7. Rettifica a ISCRIZIONE del 17/01/1998 - Registro Particolare 218 Registro Generale 1302 Pubblico ufficiale BARZELLOTTI BRUNO Repertorio 56330 del 06/06/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2758 del 1996
8. TRASCRIZIONE del 19/12/2000 - Registro Particolare 28350 Registro Generale 48036 Pubblico ufficiale SENINI SERGIO Repertorio 108481 del 01/12/2000 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
9. TRASCRIZIONE del 22/10/2001 - Registro Particolare 24917 Registro Generale 39552 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 95/58 del 15/01/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
10. TRASCRIZIONE del 09/11/2004 - Registro Particolare 34704 Registro Generale 58156 Pubblico ufficiale SENINI SERGIO Repertorio 115910/25462 del 28/10/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
11. TRASCRIZIONE del 10/02/2006 - Registro Particolare 4189 Registro Generale 7271 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 18/2006 del 21/01/2006 DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
12. TRASCRIZIONE del 13/11/2009 - Registro Particolare 28275 Registro Generale 47988 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 43/186 del 22/09/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
13. TRASCRIZIONE del 29/12/2009 - Registro Particolare 32973 Registro Generale 55869 Pubblico ufficiale VALOTTI LAURA Repertorio 3629/1847 del 11/12/2009 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
14. TRASCRIZIONE del 29/12/2009 - Registro Particolare 32974 Registro Generale 55870 Pubblico ufficiale VALOTTI LAURA Repertorio 3629/1847 del 11/12/2009 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
15. ISCRIZIONE del 19/07/2012 - Registro Particolare 4349 Registro Generale 25862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1444 del 05/07/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
16. ISCRIZIONE del 01/10/2012 - Registro Particolare 5825 Registro Generale 33900 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7557/2012 del 26/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
17. ISCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare 5876 Registro Generale 34147 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7455/2012 del 21/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
18. ISCRIZIONE del 26/11/2012 - Registro Particolare 6986 Registro Generale 40630 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ TRIBUNALE Repertorio 12510 del 17/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
19. ISCRIZIONE del 23/04/2013 - Registro Particolare 2191 Registro Generale 14371 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3255 del 18/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
20. TRASCRIZIONE del 05/07/2013 - Registro Particolare 15973 Registro Generale 23015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9390 del 14/06/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

21. TRASCRIZIONE del 19/09/2013 - Registro Particolare 21905 Registro Generale 31513 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11948/2013 del 23/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le formalità sopra riportate sono collegate ai mappali del lotto nel modo seguente:

- Fg. 15 mapp. 37: formalità dalla 1, 2, dalla 4 alla 20 comprese
- Fg 4 mapp. 4, 6, 11, 12, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 47, 201 (sub. 2): formalità 1, 2, 4, dalla 6 alla 21 comprese.
- Fg. 4 mapp. 201 (sub. 3): formalità dalla 12 alla 21 comprese;
- Fg. 4 mapp. 201 (sub. 4), 202: formalità dalla 12 alla 21 comprese;
- Fg. 4 mapp. 149: formalità dalla 1 alla 4 comprese, dalla 6 alla 21 comprese.

8.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

1. TRASCRIZIONE del 20/06/1995 - Registro Particolare 11769 Registro Generale 16648 Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 8/2081 del 25/07/1990 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 16/10/1995 - Registro Particolare 18627 Registro Generale 27406 Pubblico ufficiale BARZELLOTTI BRUNO Repertorio 54100 del 06/10/1995 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
NOTA: locazione decaduta con successivo acquisto (vedi trascrizione del 11/06/1996 - Registro Particolare 11506 Registro Generale 17813)
3. TRASCRIZIONE del 14/05/1996 - Registro Particolare 9479 Registro Generale 14768 Pubblico ufficiale BARZELLOTTI BRUNO Repertorio 54100 del 06/10/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
4. TRASCRIZIONE del 11/06/1996 - Registro Particolare 11506 Registro Generale 17813 Pubblico ufficiale BARZELLOTTI BRUNO Repertorio 56329 del 06/06/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. ISCRIZIONE del 11/06/1996 - Registro Particolare 2758 Registro Generale 17814 Pubblico ufficiale BARZELLOTTI BRUNO Repertorio 56330 del 06/06/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 218 del 17/01/1998
6. Rettifica a ISCRIZIONE del 17/01/1998 - Registro Particolare 218 Registro Generale 1302 Pubblico ufficiale BARZELLOTTI BRUNO Repertorio 56330 del 06/06/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2758 del 1996
7. TRASCRIZIONE del 22/10/2001 - Registro Particolare 24917 Registro Generale 39552 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 95/58 del 15/01/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
8. TRASCRIZIONE del 09/11/2004 - Registro Particolare 34705 Registro Generale 58157 Pubblico ufficiale SENINI SERGIO Repertorio 115910/25462 del 28/10/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
9. TRASCRIZIONE del 10/02/2006 - Registro Particolare 4189 Registro Generale 7271 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 18/2006 del 21/01/2006 DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
10. TRASCRIZIONE del 13/11/2009 - Registro Particolare 28275 Registro Generale 47988 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 43/186 del 22/09/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

11. TRASCRIZIONE del 29/12/2009 - Registro Particolare 32973 Registro Generale 55869 Pubblico ufficiale VALOTTI LAURA Repertorio 3629/1847 del 11/12/2009 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
12. TRASCRIZIONE del 29/12/2009 - Registro Particolare 32974 Registro Generale 55870 Pubblico ufficiale VALOTTI LAURA Repertorio 3629/1847 del 11/12/2009 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
13. ISCRIZIONE del 19/07/2012 - Registro Particolare 4349 Registro Generale 25862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1444 del 05/07/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
14. ISCRIZIONE del 01/10/2012 - Registro Particolare 5825 Registro Generale 33900 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7557/2012 del 26/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
15. ISCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare 5876 Registro Generale 34147 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7455/2012 del 21/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
16. ISCRIZIONE del 26/11/2012 - Registro Particolare 6986 Registro Generale 40630 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ TRIBUNALE Repertorio 12510 del 17/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
17. ISCRIZIONE del 23/04/2013 - Registro Particolare 2191 Registro Generale 14371 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3255 del 18/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
18. TRASCRIZIONE del 05/07/2013 - Registro Particolare 15973 Registro Generale 23015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9390 del 14/06/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
19. TRASCRIZIONE del 19/09/2013 - Registro Particolare 21905 Registro Generale 31513 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11948/2013 del 23/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le formalità sopra riportate sono collegate ai mappali del lotto nel modo seguente:

- Fg. 3 mapp. 7, 8, 9, 10, 14, 15, 17, 23, 24, 35, 37, 45, 47, 49, 51: formalità dalla 1 alla 10 comprese, dalla 13 alla 19 comprese
- Fg. 3 mapp. 41/AA, 41/AB: formalità 2, dalla 4 alla 7 comprese, 10, dalla 13 alla 19 comprese
- Fg. 3 mapp. 41: formalità dalla 1 alla 9 comprese, 11, 12, 14, 19
- Fg 3 mapp. 68 (ex mapp. 11, 12, 13): formalità dalla 1 alla 9 comprese
- Fg 3 mapp. 68 (sub. 2 e sub. 3): dalla 10 alla 19 comprese.

Si segnala che in data 13 novembre 2013 è stato sottoscritto un atto transattivo preliminare di compravendita (allegato alla presente) tra i sig.ri "omissis" , "omissis" , "omissis" , "omissis" (assistiti dall'avv. Manfredi Romano) e "omissis" (assistita dall'avv. Luigi Gritti), stipulato per definire le controversie pendenti avanti il Tribunale di Brescia; nello specifico i sig. ri "omissis" promettono di trasferire alla sig.ra "omissis" gli immobili (individuati nel lotto 2) così distinti: Fg. 3 mapp. 41, 68, 14 previo frazionamento e atto definitivo (da stipularsi presso il notaio Valotti Laura). Si specifica che l'atto in oggetto prevedeva la definizione del passaggio di *proprietà* entro il 31 dicembre 2013.

Da telefonate intercorse con lo studio del notaio Valotti, è emerso che ad oggi non è ancora stato stipulato alcun atto di compravendita tra la parti.

8.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

1. TRASCRIZIONE del 19/12/2000 - Registro Particolare 28350 Registro Generale 48036 Pubblico ufficiale SENINI SERGIO Repertorio 108481 del 01/12/2000 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 22/10/2001 - Registro Particolare 24917 Registro Generale 39552 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 95/58 del 15/01/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE del 29/05/2002 - Registro Particolare 14522 Registro Generale 23144 Pubblico ufficiale SENINI SERGIO Repertorio 111550 del 20/05/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 01/08/2008 - Registro Particolare 22526 Registro Generale 37048 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6303 del 11/07/2008 DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
5. ISCRIZIONE del 06/10/2008 Registro Particolare 10242 Registro Generale 45857 Pubblico ufficiale POZZOLI MARCO Repertorio 45775/17850 del 22/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
6. ISCRIZIONE del 22/07/2010 – Registro Particolare 8014 Registro Generale 31131 Pubblico Ufficiale Notaio POZZOLI MARCO Repertorio 48012/19487 del 13/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ~~7. ISCRIZIONE del 16/12/2010 – Registro Particolare 12982 Registro Generale 51684 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 14/2210 del 10/12/2010 IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS 46/99 E DAL D. LGS 193/01~~

Documenti successivi correlati:

- ~~1. Annotazione n. 6411 del 20/11/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)~~
8. ISCRIZIONE del 19/07/2012 - Registro Particolare 4349 Registro Generale 25862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1444 del 05/07/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
9. ISCRIZIONE del 01/10/2012 - Registro Particolare 5825 Registro Generale 33900 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7557/2012 del 26/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
10. ISCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare 5876 Registro Generale 34147 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7455/2012 del 21/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
11. ISCRIZIONE del 26/11/2012 - Registro Particolare 6986 Registro Generale 40630 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ TRIBUNALE Repertorio 12510 del 17/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
12. ISCRIZIONE del 23/04/2013 - Registro Particolare 2190 Registro Generale 14370 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3255 del 18/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
13. ISCRIZIONE del 23/04/2013 - Registro Particolare 2191 Registro Generale 14371 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3255 del 18/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
14. TRASCRIZIONE del 05/07/2013 - Registro Particolare 15972 Registro Generale 23014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9390 del 14/06/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
15. TRASCRIZIONE del 05/07/2013 - Registro Particolare 15973 Registro Generale 23015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9390 del 14/06/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

16. TRASCRIZIONE del 19/09/2013 - Registro Particolare 21905 Registro Generale 31513 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11948/2013 del 23/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le formalità sopra riportate sono collegate ai mappali del lotto nel modo seguente:

- Fg. 45 mapp. 12: formalità 1, 2, 5, dalla 6 alla 16 comprese;
- Fg. 40 mapp. 230: formalità 1, 5, 6, dalla 8 alla 16 comprese;
- Fg. 40 mapp. 231 formalità 8, 10, 13, 15, 16;
- Fg. 40 mapp 78: formalità 2, 3, dalla 8 alla 11 comprese, 13, 15, 16;
- Fg. 40 mapp. 229: formalità 4, dalla 8 alla 10 comprese, 13, 15, 16.

Si segnala che la sig.ra "omissis" è deceduta in data 18/06/2013, come comunicato dal Comune di Desenzano del Garda che ha rilasciato al sottoscritto certificato di morte

8.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

1. TRASCRIZIONE del 19/12/2000 - Registro Particolare 28350 Registro Generale 48036 Pubblico ufficiale SENINI SERGIO Repertorio 108481 del 01/12/2000 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 22/10/2001 - Registro Particolare 24917 Registro Generale 39552 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 95/58 del 15/01/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. ISCRIZIONE del 06/10/2008 Registro Particolare 10242 Registro Generale 45857 Pubblico ufficiale POZZOLI MARCO Repertorio 45775/17850 del 22/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. ISCRIZIONE del 22/07/2010 – Registro Particolare 8014 Registro Generale 31131 Pubblico Ufficiale Notaio POZZOLI MARCO Repertorio 48012/19487 del 13/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
5. ISCRIZIONE del 19/07/2012 - Registro Particolare 4349 Registro Generale 25862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1444 del 05/07/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. ISCRIZIONE del 01/10/2012 - Registro Particolare 5825 Registro Generale 33900 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7557/2012 del 26/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
7. ISCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare 5876 Registro Generale 34147 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7455/2012 del 21/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
8. ISCRIZIONE del 26/11/2012 - Registro Particolare 6986 Registro Generale 40630 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ TRIBUNALE Repertorio 12510 del 17/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
9. ISCRIZIONE del 23/04/2013 - Registro Particolare 2190 Registro Generale 14370 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3255 del 18/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
10. ISCRIZIONE del 23/04/2013 - Registro Particolare 2191 Registro Generale 14371 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3255 del 18/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
11. TRASCRIZIONE del 05/07/2013 - Registro Particolare 15972 Registro Generale 23014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9390 del 14/06/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

12. TRASCRIZIONE del 05/07/2013 - Registro Particolare 15973 Registro Generale 23015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9390 del 14/06/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
13. TRASCRIZIONE del 19/09/2013 - Registro Particolare 21905 Registro Generale 31513 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11948/2013 del 23/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le formalità sopra riportate sono collegate a tutti i mappali del lotto.

9 CONCLUSIONI

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

Brescia, lì 03 febbraio 2014

Il C.T.U.

Ing. Enrico Bosetti

10 ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica;
2. Verbale di sopralluogo (18/01/2014);
3. Verbale di sopralluogo (25/01/2014)
4. Certificato di Destinazione Urbanistica (Comune di Remedello);
5. Certificato di Destinazione Urbanistica (Comune di Visano);
6. Certificato di Destinazione Urbanistica (Comune di Desenzano del Garda);
7. Certificato di abitabilità (Comune di Remedello)
8. Certificato di abitabilità (Comune di Desenzano del Garda)
9. Planimetrie catastali ed estratti mappa.

10.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.1.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)



Foto 1 e 2 – Vista cabina elettrica e strada di accesso all'azienda



Foto 3 e 4 Vista silos in lamiera e strada di accesso all'azienda e mangimificio e pesa



Foto 5 e 6 – Vista Fig. 4 mapp. 149 con linea elettrica aerea e lato nord fabbricato rurale



Foto 7 e 8 – Vista lato ovest fabbricato rurale e piazzale interno



Foto 9 e 10 – Vista serbatoio GPL e vasche raccolta liquami



Foto 11 e 12 – Vista terreno Fig. 3 mapp 149 da lato est e terreno agricolo Fig. 3 mapp 47

10.1.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)



Foto 13 e 14 – Vista terreni e unità collabente da angolo nord-est del Fig. 3 mapp. 9



Foto 15 – Vista unità collabente da angolo nord-est del Fig. 3 mapp. 9 e terreni confinanti con l'unità collabente a nord



Foto 16 e 17 – Cannello di accesso alla stradella che conduce all'unità collabente e sistema di approvvigionamento idrico



Foto 18 e 19 – Vista dei terreni Fig. 3 mapp. 9e 51 e del Fig. 3 mapp. 47



Foto 20 e 21 – Vista unità collabente angolo nord-ovest e lato nord



Foto 22 e 23 – Vista unità collabente angolo sud-ovest e lato sud



Foto 24 e 25 – Vista unità collabente portico e copertura pericolante



Foto 26 e 27 – Vista portico agricolo (g. 3 mapp. 68 sub. 3) - lato sud e copertura



Foto 28 e 29 – Vista porticato agricolo (lato nord) e vigneto posto sul retro (Fig. 3 mapp. 14)



Foto 30 e 31 – Vista terreno agricolo Fig. 3 mapp. 37



Foto 32 e 33 – Vista terreno agricolo Fig. 3 mapp. 23 da strada privata di accesso