

STUDIO TECNICO
GEOM. LUIGI FOLLI
VIA DEL PANORAMA, 11
25087 SALO' (BS)
Tel.: 0365 40019 Fax: 0365 482284
Cell.: 328 0766414
E mail: luigi.folli@geopec.it

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n. 854/2015

CREDITORE PROCEDENTE:



CONTRO:

//omissis//

con sede in



Magistrato: Dr.ssa VINCENZA AGNESE
Data dell'udienza d'incarico e giuramento 04.02.2016
Determinazione modalità di vendita udienza del 20.05.2016

Dati generali del bene (lotto unico)

Quota di proprietà 100%
Immobili siti nel Comune di Lonato del Garda (BS), Via Civetta n°2.
Distinti in Catasto dei Terreni, foglio n.72, mappali n°85-86-87-88, foglio n.76, mappali n°21-22-23-61
Distinto in Catasto dei Fabbricati, Sez. Urb. NCT, foglio n.72, mappale n° 148, foglio n.76, mappale n° 95 sub 1 e sub 2
Valore stimato €3.250.000,00. (Euro tremilioniduecentocinquantamila/00).
Valore quota pignorata €3.250.000,00. (Euro tremilioniduecentocinquantamila/00).

Divisibilità dell'immobile: no; trattasi di azienda agricola ed agrituristica con vincoli d'inedificabilità e di destinazione d'uso.

Problematiche e/o note particolari:

- l'immobile è affittato con contratto di locazione con scadenza 24/03/2025, la svalutazione commerciabilità per immobile locato è valutata € 640.000,00;
- per le opere eseguite dall'affittuario, si dovrà riconoscere un risarcimento stimato in € 2.050.000,00;
- il fabbricato rurale cascina ed accessori non sono accatastati all'urbano; negli altri fabbricati sono state eseguite opere in difformità dai vari permessi e/o senza autorizzazione, sanabili previa richiesta di concessione in sanatoria; le planimetrie catastali sono incomplete ed in parte non corrispondono allo stato attuale. Costo complessivo valutato € 50.000,00.

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI

PIGNORATI

Es. Imm. N° 854/2015 RG (Udienza 20/05/2016).

Relazione peritale di stima dei beni immobili di proprietà della //omissis// siti nel Comune di Lonato del Garda (BS), Via Civetta n°2.

Premesse:

Con Ordinanza di nomina in data 22/12/15 l'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Brescia, Dr.ssa Vincenza Agnese, nominava Esperto per la stima dei beni pignorati, relativi al procedimento emarginato in epigrafe, il sottoscritto geom. Folli Luigi, residente a Salò, via del Panorama n°11, tel. 0365 40019, cell. 3280766414, fax 0365 482284, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n°2038 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale al n°121.

All'udienza del 04/02/16, veniva conferito l'incarico di stima al sottoscritto che dopo aver accettato, prestava il giuramento di rito con l'impegno a depositare la perizia almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata al 20.05.2016.

Operazioni peritali:

Ad evasione dell'incarico affidato, si provvedeva ad effettuare le operazioni di rito presso i pubblici uffici: Agenzia del Territorio sezione di Salò, Conservatoria dei registri di Salò, ufficio tecnico del Comune di Lonato. Previo preavviso con lettera raccomandata A.R. ai proprietari, veniva comunicata la data di sopralluogo per il giorno 25/02/2016; per l'assenza del proprietario alla data fissata, il sopralluogo veniva rinviato al 21/03/16; fu così possibile

accedere alle unità oggetto di stima e raccogliere dati, misure ed informazioni concernenti lo stato dei luoghi; con la raccolta dei dati e informazioni reperite in Comune, avendo espletato completamente gli accertamenti necessari, vennero chiuse le operazioni peritali.

Risposta ai quesiti:

- A -

Verifica completezza documenti di cui all'art.567 cpc.

Agli atti della procedura esecutiva risulta allegato il certificato notarile. A completamento della documentazione si allegano estratti mappa (allegato n°1), visura attuale per soggetto (allegato n°2) e visure storiche (allegato n°3).

- B -

1) Identificazione dei beni da stimare:

Gli immobili da stimare, riguardano un'azienda agricola ed agrituristica composta da fabbricati e terreni di superficie complessiva m² 228.860,00; si trovano in Comune di Lonato del Garda, via Civetta n°2; detti beni sono così censiti:

Catasto dei Fabbricati foglio n.72 (l'estratto della visura per soggetto riporta erroneamente il foglio n. 76)

mappale n° 148, via Civetta n°2, piano S1-T, categoria D/10, rendita catastale € 1.912,00. Si evidenzia che il mappale n°148 (ente urbano) è derivato dalla soppressione al catasto terreni foglio n° 72 del mappale n°94 di m² 11.570.

Catasto dei Fabbricati foglio n.76

mappale n° 95 sub 1, via Civetta n°2, piano T-1, categoria D/10, rendita catastale € 20.160,00.

mappale n° 95 sub 2, via Civetta n°2, piano T, categoria A/2, classe 4,

consistenza vani 3,5, sup. catastale m² 79 (più aree scoperte m² 71) rendita catastale € 271,14.

Si evidenzia che i mappali n°95 sub 1 e sub2 (ente urbano) sono derivati dalla soppressione al catasto terreni foglio n° 76 del mappale n°24 di m² 115.370.

Catasto dei Terreni foglio n.72

Mappale n° 85, qualità seminativo arborato classe 2, m² 45.000, reddito dominicale € 244,03, reddito agrario € 267,27

Mappale n° 86, qualità vigneto classe 1, m² 1.340, reddito dominicale € 19,72, reddito agrario € 9,34

Mappale n° 87, fabbricato rurale, m² 2.040

Mappale n° 88, fabbricato rurale, m² 180

Catasto dei Terreni foglio n.76

Mappale n° 21, qualità vigneto, classe 1, m² 7.980, reddito dominicale € 117,46, reddito agrario € 55,64

Mappale n° 22, qualità vigneto, classe 1, m² 8.850, reddito dominicale € 130,26, reddito agrario € 61,70

Mappale n° 23, qualità pascolo, classe 1, m² 700, reddito dominicale € 0,72, reddito agrario € 0,36

Mappale n° 61, qualità seminativo, classe 2, m² 35.830, reddito dominicale € 194,30, reddito agrario € 212,80

Gli immobili che compongono l'azienda agricola confinano a nord/ovest con via Civetta, a nord/est con via Madonna della Scoperta, a sud/est con i mappali n°30 e n°62 del foglio n.76, a sud/ovest con fosso irriguo.

Si allegano le planimetrie catastali degli immobili censiti al catasto fabbricati (allegato n°4).

2) Descrizione dei beni:

Trattasi di azienda agricola ed agrituristica composta da fabbricati e terreni, come risulta dalla planimetria della proprietà di cui all'allegato n°5. I fabbricati sono così composti:

a- cascina Palazzina; fabbricato rurale censito con il mappale n.87 di m² 2.040; l'edificio è di vecchia costruzione ma in buone condizioni, poiché è stato oggetto di importanti opere di ristrutturazione negli anni dal 1996 al 2005 (rifacimento del tetto, pavimenti, serramenti e impianti); l'edificio costituisce il corpo storico e principale della proprietà adibito ad uso agrituristico con ristorante, n°5 camere e n°1 suite per ospiti, appartamento dei proprietari; la palazzina si sviluppa in parte su tre piani e in parte su due piani, tutti fuori terra; le stanze al piano terra sono adibite ad uso uffici, soggiorno e sale pranzo, cucina, dispensa, servizi e ripostigli; al primo piano, a cui si accede con scala interna, si trovano n° 3 camere con servizi per gli ospiti e l'appartamento composto da sala, soggiorno, cucina, n.3 camere, n.3 bagni, stanze guardaroba e ripostigli; al secondo piano si trovano n.2 camere con servizi e n.1 suite; al piano terra antistante alla palazzina si trova un ampio terrazzo con pergolato con a lato una zona di servizi igienici nascosta da piante sempreverdi; sul lato posteriore della cascina si trova una veranda chiusa con vetrata. Le superfici delle parti che compongono l'immobile sono:

- piano terra : corpo palazzina m²394,20, corpo servizi igienici m²13,60, veranda m²94,00, terrazza pergolato m²145,00, corpo servizi igienici esterni m²46,00;
- primo piano: corpo palazzina m²394,20, veranda m²13,60;
- secondo piano: corpo palazzina m²171,00.

Si allegano le planimetrie di rilievo dello stato attuale dell'immobile, poiché non esistono le planimetrie catastali; infatti l'unità non è censita al catasto urbano, ma solo come fabbricato rurale al catasto terreni. (allegato n.6).

b- corpo accessorio cascina; fabbricato rurale censito con il mappale n.88 di m² 180; l'edificio è di vecchia costruzione ma in buone condizioni, poiché è stato oggetto di importanti opere di ristrutturazione negli anni dal 1997 al 2005; costituisce un corpo accessorio adibito ad uso agriturismo con sala e ripostigli al piano terra nella parte ad un piano, mentre nella parte a due piani è stato formato un centro benessere con sauna, bagno vapore e doccia scozzese al piano seminterrato, e zona massaggi al piano primo; completano la struttura un pozzo non attivo e la terrazza pergolato. Le superfici delle parti che compongono l'immobile sono: piano terra m² 175,00, piano primo m² 40,00, terrazza pergolato m² 68,00 (questa terrazza catastalmente insiste sul mappale n.148). Si allegano le planimetrie di rilievo dello stato attuale del fabbricato, poiché non esistono le planimetrie catastali; infatti l'unità non è censita al catasto urbano, ma solo come fabbricato rurale al catasto terreni. (allegato n.7).

c- deposito interrato; sul mappale n°148 è stato realizzato nel 2008 un fabbricato di m² 200 di cui alla planimetria catastale allegata al n.4 pag. 1 e 2; la struttura è in C.A. con solaio prefabbricato con soprastante copertura a giardino; il deposito ha un accesso carraio in piano e un accesso pedonale con scala esterna con copertura in vetro.

d- piscina e locale deposito; sul mappale n°85, in confine con i m.li 86 e 21, è stata realizzata nel 1998 una piscina con vasca di m² 105,00; a monte della piscina a circa m.20 di distanza è stato realizzato un rustico ad uso locale deposito di m² 20,00 di superficie; (allegato n.8).

e- casa del custode; trattasi del mappale n.95 sub 2 di cui alla planimetria catastale allegata al n.4 pag.7; il fabbricato è di nuova costruzione, realizzato nel 2008/2010, vicino all'ingresso dell'azienda; consiste in una casetta unifamiliare ad un piano per il custode con un locale ad uso ufficio/reception con ampio portico, un altro portico al lato opposto a cui è stato annesso un corpo ad uso servizi. L'immobile è realizzato con muratura in blocchi termoisolanti, tetto in legno, serramenti in pvc termoisolanti, riscaldamento a pavimento con caldaia a gas. Le superfici delle parti che compongono l'immobile sono:unità abitativa più locale annesso m² 88,40, i portici m² 51,60+10,50 e il corpo servizi m² 17,30. Si integra la planimetria catastale con piantina di rilievo del corpo servizi (non accatastato) e calcolo superfici (allegato n.9).

f- corpo 1, deposito; trattasi del corpo 1 del mappale n.95 sub 1 di cui alla planimetria catastale allegata al n.4 pag.5; il fabbricato è di nuova costruzione, realizzato nel 2004 e completato fino al tetto; provvisoriamente accatastato come locali di deposito, in realtà sarebbe destinato a costituire un blocco di camere con servizi per aumentare l'attività ricettiva del complesso. L'immobile è realizzato con blocchi termoisolanti, tetto in legno, travi in ferro. La superficie complessiva è di m² 1.036,66 (allegato n.10).

g- corpo 2, capannone ad uso fienile; trattasi del capannone accatastato come corpo 2 del mappale n.95 sub 1 di cui alla planimetria catastale allegata al n.4 pag.6; il fabbricato, che è stato costruito nel 1997, è stato realizzato con struttura in C.A. prefabbricato e copertura con tegoloni prefabbricati. La superficie complessiva è di m² 1.605,56 (allegato n.10).

h- corpo 3, pozzo artesiano; accatastato come corpo 3 del mappale n.95 sub 1,

trattasi di manufatto in C.A. costruito con il pozzo artesiano nel 1997, la cui acqua viene usata per irrigazione.

i- corpo 4, ex cabina enel; accatastato come corpo 4 del mappale n.95 sub 1, trattasi di ex cabina enel adattata al piano terra ed al 1° piano a cui si accede con scaletta interna ad uso deposito, al 2° piano ricavato sopra il tetto della ex cabina ad uso ufficio.

l- ripostiglio sullo stagno; trattasi di un manufatto con muri in pietra e tetto in legno ad uso ripostiglio deposito.

m- terreni; all'ingresso della proprietà sul lato sinistro è stata attrezzata un'area di circa m² 4.000 ad uso parcheggio con impianto d'illuminazione; le aree attorno alla cascina sono mantenute a prato inglese con vari cespugli e piante, i terreni restanti sono quasi totalmente ad uso seminativo (prato) con alcune zone alberate e la zona a lato cascina corrispondente al mappale n.21 ad uso vigneto/frutteto/orto.

g- varie; accessi e recinzioni: alla proprietà si entra dalla via Civetta con accesso libero al parcheggio; dal parcheggio attraverso il portone con apertura automatica si accede alla cascina e all'interno dell'azienda, le recinzioni ai confini sono costituite da siepi, cespugli a alberature di vario tipo; *impianto d'irrigazione:* l'impianto viene alimentato con il pozzo artesiano e permette di irrigare il giardino attorno alla cascina e le coltivazioni; *impianto idraulico:* l'impianto idraulico per uso domestico viene alimentato con un pozzo a pompa sommersa di m.70 di profondità, antistante alla cascina; *fognature:* le acque nere vengono smaltite da n°3 fosse biologiche, collegate a n°2 vasche di decantazione e n°3 fosse perdenti; *impianti di riscaldamento:* le caldaie degli impianti di riscaldamento sono alimentate con bomboloni a gas; le camere

ospiti della cascina sono alimentate con pompa di calore sia per il riscaldamento che per l'aria condizionata.

A completamento della descrizione si allega documentazione fotografica, (allegati n°11 e n°12)

3) Identificazione pregressa dei beni.

Gli immobili sono pervenuti //omissis//, codice fiscale 0351040233, con sede in Peschiera del Garda (VR), per l'intera quota, con atto di compravendita, da //omissis//, del 01/02/2008, rep. 135042 del Notaio Gianni Tufano di Brescia, trascritto a Brescia il 28/02/2008 ai n.i 9442/5782.

Dall'esame dei documenti e dai rilievi effettuati in loco si conferma la correttezza dei dati del pignoramento, ma si segnalano le seguenti anomalie e/o difformità:

a- come risulta anche dalla certificazione notarile nell'atto di pignoramento vengono richiamati al foglio n.72 il mappale n.94 e al foglio n.76 il mappale n.24; trattasi di mappali soppressi poiché trasferiti al catasto fabbricati dove hanno generato corrispondenza dello stato di fatto con le planimetrie e dati catastali e della loro corrispondenza ai dati dei registri immobiliari. Da ciò deriva che nell'atto di pignoramento non sono menzionati i fabbricati esistenti su detti mappali.

b- manca l'accatastamento all'urbano dei fabbricati rurali di cui ai mappali n.87 e n.88; infatti dal 2012 con il DL 201/2011 è entrato in vigore l'obbligo di censire al catasto urbano tutti gli immobile classificati come fabbricati rurali al catasto terreni.

- C -

Stato di possesso dei beni.

La società proprietaria degli immobile ha affittato, con accordo ai sensi dell'art.45 legge n°203/1982, al Sig. //omissis// parte dell'azienda (foglio 72 i m.li 85-86-87-88-148; foglio 76 i m.li 21-23, parte del n°61 e parte del n°95) con contratto di locazione della durata di anni 15 dal 25/03/2010 (allegato n°13), con scadenza al 24/03/2025 e possibilità di rinnovo per ulteriori n°15 anni; il corrispettivo pattuito è di € 6.910,00 annuali. Il contratto è stato registrato il 02/04/2010 al n°3733 serie 3.

La società affittò alla Sig.a //omissis// la parte dell'azienda (foglio 76, m.li 22, parte del n°61 e parte del n°95) con contratto di locazione della durata di anni 15 dal 25/03/2010 (allegato n°14), con scadenza al 24/03/2025 e possibilità di rinnovo per ulteriori n°15 anni; il corrispettivo pattuito è di € 1.842,00 annuali. Il contratto è stato registrato il 02/04/2010 al n°3734 serie 3. Successivamente in data 04/12/2012 pr.0225732 il contratto è stato ceduto al Sig. //omissis//.

La società affittò alla Sig. //omissis// la parte dell'azienda (foglio 76, parte del n°95) con contratto di locazione della durata di anni 15 dal 25/03/2010 (allegato n°15), con scadenza al 24/03/2025 e possibilità di rinnovo per ulteriori n°15 anni; il corrispettivo pattuito è di € 1.842,00 annuali. Il contratto è stato registrato il 02/04/2010 al n°3735 serie 3. Successivamente in data 04/12/2012 pr.0225729 il contratto è stato ceduto al Sig. //omissis//. Di conseguenza risulta che tutta l'azienda è attualmente affittata al Sig. //omissis// con un corrispettivo annuale complessivo pari ad €10.594,00.

La congruità del canone va valutata in funzione dei miglioramenti e delle opere eseguite dall'affittuario nel periodo dal 1996 al 2015, in cui sono stati eseguiti i lavori di ristrutturazione alla cascina, i vari fabbricati, la piscina e le opere di sistemazioni esterne.

- D -

1) Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Con “ Atto unilaterale di vincolo d’inedificabilità e di destinazione d’uso del 31/07/2007 rep. 134048/12210 del Notaio Gianni Tufano di Brescia, il Sig. //omissis// in qualità di proprietario, vincolò la superficie complessiva dei terreni pari a m² 228.860,00 ai fini dell’applicazione degli artt. 59 e 60 della L.R. n.12/2005, per cui la superficie massima delle costruzioni esistenti e/o da edificare è consentita fino ad un massimo del 3% della superficie dei fondi vincolati e quindi fino ad un massimo di m² 6.865,80, mantenendo tutta l’azienda ad esclusivo uso agricolo-agrituristico. (allegato n°16).

2) Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

A carico degli immobili suddetti, risultano pubblicate presso l'Agenzia del Territorio le seguenti formalità:

Trascrizioni contro:

- *verbale di pignoramento immobiliare*, trascritto a Brescia il 07/08/2015 ai n.ri 28210/18230 contro //omissis// - atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 22/07/2015, rep. n°10016/2015 a favore di [REDACTED]

- *pignoramento immobiliare* n°5585 del 13/04/2010, trascritto a Brescia il 07/05/2010 ai n.ri 19059/10996 contro //omissis//, a favore di [REDACTED]

relativo ai terreni identificati in Lonato (BS) Fg. 72 part. 85-86-87-88-94.

- *pignoramento immobiliare* n°17725 del 21/10/2010, trascritto a Brescia il

16/11/2010 ai n.ri 47142/27161 contro //omissis//, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relativo agli

immobili oggetto della procedura esecutiva.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 11/09/08 ai n.ri 41706/9509 a favore di [REDACTED] contro //omissis//” a garanzia del contratto di mutuo fondiario del 09/09/08 rep. n° 136231/13258 del Notaio Gianni Tufano.

- E -

Verifica regolarità edilizia ed urbanistica:

Premesso che nel vigente PGT, piano delle regole, gli immobili sono classificati in “ Aree di salvaguardia“ come risulta dal certificato di destinazione urbanistica che riporta in dettaglio per ogni mappale le classificazioni previste dai documenti di piano del P.G.T. (allegato n°17), dalla verifica eseguita all’Ufficio Tecnico Comunale di Lonato, risulta, elencata per ogni corpo di fabbrica, la seguente situazione edilizia/urbanistica:

a- cascina Palazzina m.le 87; la cascina è un fabbricato di vecchia costruzione. Il 12.11.1996 venne rilasciata la concessione edilizia n.166/96 per sistemazione edificio ad uso agriturismo a cui seguì la comunicazione inizio attività n.27/96 del 24.01.1996 pr.861, per il rifacimento servizi igienici, intonaci e pavimenti. Al termine dei lavori venne rilasciato il certificato di abitabilità pr. 15596/96 del 19.12.1996 rilasciato al Sig. //omissis//. Successivamente con comunicazione inizio lavori per opere interne del 24/05/2001 pr.9712, vennero sistemate le camere al 1° e 2° piano. Per la veranda venne presentata istanza di sanatoria in data 08/09/2005 con P.E. n. P-

269-2005. Per i servizi igienici esterni venne presentata istanza di condono il 10.12.2004, pr. 24950, p.e. n. C – 138 -2004. (allegati n°18). Come già segnalato al punto 3 – b, manca l'accatastamento all'urbano.

b- corpo accessorio cascina m.le 88; questo corpo è un fabbricato rurale di vecchia costruzione. Non risultano pratiche edilizie; come già segnalato al punto 3 – b, manca l'accatastamento all'urbano.

c- deposito interrato; la costruzione del deposito venne autorizzata con permesso di costruire n. P -89-2007 pr.5624/07 del 12-11-2007 rilasciato al Sig. //omissis// (allegato n.19). L'opera realizzata risulta difforme solo nella posizione della scala di accesso posta sul lato sud-est anziché sul lato nord-est. L'unità è accatastata (m.le 148) e corrisponde allo stato attuale.

d- piscina e locale deposito; la piscina venne autorizzata con concessione edilizia n.1997/96 pr. 3175/97 del 10/02/1998, rilasciata al Sig. //omissis//. (allegato n.20) Il locale deposito è stato costruito senza autorizzazioni. Entrambi gli immobili non sono accatastati.

e- casa del custode; la costruzione della casa venne autorizzata con permesso di costruire n. P -89-2007 pr.5624/07 del 12-11-2007 rilasciato al Sig. //omissis// (allegato n.19). L'opera realizzata non è conforme al progetto approvato infatti è più larga di cm.80, il portico dal lato est è più lungo di m.5,60, i servizi sull'angolo ovest non erano previsti; l'unità è accatastata (m.le 95 sub 2) e corrisponde allo stato attuale, manca però il corpo servizi aggiunto nell'angolo ovest.

f- corpo 1, deposito; la costruzione del deposito, a seguito dell'annullamento della pratica P 362/2004 che prevedeva la formazione di camere ad uso struttura agrituristica è stata poi autorizzata con permesso di costruire in

sanatoria n° P -295-2006 pr. 19601/06 del 21-12-2006 (allegato n.21). L'opera realizzata non è conforme al progetto approvato, in quanto pur rispettando la superficie di progetto presenta difformità interne ed esterne; l'unità è accatastata con il m.le 95 sub 1 corpo 1 che corrisponde allo stato attuale.

g- corpo 2, capannone ad uso fienile; il capannone venne costruito con permesso di costruire n. P1-89-2007 del 15/05/2008 che costituisce variante in corso d'opera al P.C. 89/2007 del 12/11/2007 (allegato n.22). Il capannone realizzato presenta differenze nei tamponamenti perimetrali rispetto al progetto approvato; l'unità è accatastata (m.le 95 sub 1 corpo 2) e corrisponde allo stato attuale.

h- corpo 3, pozzo artesiano; realizzato nel 1997, trattasi di locale tecnico non soggetto a pratiche edilizie; l'unità è accatastata con il m.le 95 sub 1 corpo 3.

i- corpo 4, ex cabina enel; trattasi di cabina enel dismessa, non risultano pratiche edilizie, perciò dovrà essere oggetto di sanatoria; l'unità è accatastata con il m.le 95 sub 1 corpo 4.

l- ripostiglio sullo stagno; trattasi di manufatto uso agricolo non soggetto a pratiche edilizie; manca l'accatastamento.

Conclusione: dato che la superficie massima delle costruzioni esistenti e/o da edificare è consentita fino ad un massimo del 3% della superficie dell'azienda e quindi fino ad un massimo di m² 6.865,80, le opere eseguite in difformità dai vari permessi e/o senza autorizzazione, risultano sanabili previa richiesta di concessione in sanatoria (a seguito di accertamento di conformità ex artt.36 D.P.R.380/01). Ad autorizzazioni ottenute, saranno da ripresentare le planimetrie catastali.

- F -

Formazione dei lotti.

In seguito all'atto unilaterale di vincolo d'inedificabilità e di destinazione d'uso del 31/07/2007 di cui al punto –D- 1, tutto il terreno e fabbricati sono vincolati all'uso agricolo/agrituristico. Di conseguenza si ritiene che sia per preservare i diritti di edificabilità acquisiti, sia per non sminuire il valore della proprietà, risulta necessario considerare l'azienda come un lotto unico ed indivisibile.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determinazione del valore commerciale dell'immobile.

L'immobile consiste in fabbricati e terreni che formano un'azienda agricola ed agrituristica in zona periferica del comune di Lonato. Trattasi di buona posizione poiché l'azienda si trova in un luogo tranquillo immerso nella natura della campagna collinare morenica, con il vantaggio di essere a pochi chilometri di distanza dal lago di Garda, dato che la proprietà si trova vicino ai comuni di Desenzano del Garda e Sirmione.

La stima dei corpi di fabbrica che compongono l'immobile, è effettuata in base ai criteri costruttivi, al tipo e qualità delle finiture, alla presenza e dotazione dei vari impianti tecnologici, al periodo di costruzione, alla loro consistenza, nonché delle loro condizioni attuali sopra descritte; si è inoltre tenuto conto della valorizzazione della proprietà derivata dall'esistenza dell'azienda agrituristica e quindi dei prezzi per la compravendita di aziende agricole/agrituristiche nel comune di Lonato e limitrofi, confrontati anche con le quotazioni dei listini immobiliari di Brescia e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; si è anche tenuto conto delle difficoltà e del momento di crisi attuale del mercato immobiliare. Pertanto, si procede al

calcolo della consistenza commerciale:

a- cascina Palazzina; s.l. piano terra, 1° e 2° =	m ²	973,00
verande m ² 107,60 x 25% =	m ²	26,90
terrazza pergolato m ² 145,00 x 10% =	m ²	14,50
corpo servizi m ² 46,00 x 25% =	m ²	11,50
giardino circa m ² 1300 x 5% =	m ²	65,00
b- corpo accessorio cascina;	m ²	215,00
terrazza pergolato m ² 68,00 x 10% =	m ²	6,80
c- deposito interrato; m ² 200,00 x 50% =	m ²	100,00
d- piscina e locale deposito; m ² 105,00 x 25% =	m ²	26,25
deposito circa m ² 20,00 x 25% =	m ²	5,00
e- casa del custode;	m ²	88,40
portici m ² 62,10 x 25%	m ²	15,50
servizi m ² 17,30 x 50%	m ²	8,65
f- corpo 1, deposito; m ² 1.035,66 x 40%	m ²	414,20
g- corpo 2, capannone ad uso fienile;		
m ² 1.605,56 x 50%	m ²	802,70
h- corpo 4, ex cabina enel; m ² 40,00 x 50%	<u>m²</u>	<u>20,00</u>
Totale consistenza commerciale =	<u>m²</u>	<u>2.793,40</u>

Calcolo valore fabbricati : mq. 2.793,40 x € 1.300,00 = € 3.631.420,00.= che si arrotonda ad € 3.630.000,00.

A quest'importo vanno aggiunti i seguenti manufatti e il valore dei terreni

i- corpo 3, pozzo artesiano; a corpo € 30.000,00

l- pozzo acqua potabile; a corpo € 40.000,00

m- ripostiglio sullo stagno; a corpo € 5.000,00

n- parcheggio; $m^2 4.000,00 \times 40,00 = \text{€ } 160.000,00$

f- terreni ad orto/frutteto/ vigneto $m^2 8.000,00 \times 30,00 = \text{€ } 240.000,00$

g- terreno seminativo (superficie catastale al netto di fabbricati, aree già computate e strade) $m^2 210.000,00 \times 9,00 = \text{€ } 1.890.000,00$.

Il valore complessivo della proprietà risulta quindi di € 3.630.000 + 30.000 + 40.000 + 5.000 + 160.000 + 240.000 + 1.890.000 = € 5.995.000,00 che si arrotonda ad **€ 5.990.000,00.=**

All'importo complessivo si deducono:

- **i costi necessari per i progetti di sanatoria**, con oneri e sanzioni per le difformità riscontrate e le pratiche di accatastamento, che vengono **valutati complessivamente in € 50.000,00**

- **la svalutazione sulla commerciabilità per immobile locato** che viene **valutata complessivamente in anni 8 x € 80.000,00 = € 640.000,00**

- **il risarcimento che si dovrà riconoscere all'affittuario** per i costi sostenuti per le migliorie apportate alla proprietà, con costruzione dei vari fabbricati, manutenzioni straordinarie, attrezzature ed arredi, piantumazioni, ecc., vengono valutati complessivamente pari al 50% dell'importo stimato per l'azienda, escluso il terreno seminativo; si ottiene quindi $\text{€ } 5.990.000,00 - 1.890.000,00 = \text{€ } 4.100.000,00 \times 50\% = \text{€ } 2.050.000,00$.

Il valore finale di stima dell'immobile risulta quindi di € 5.990.000,00 – € 50.000,00 - € 640.000,00 – € 2.050.000,00 = € 3.250.000 (diconsi Euro tremilioniduecentocinquantamila/00).

Con quanto sopra esposto, ritenendo d'aver compiutamente espletato l'incarico affidato, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti che il

Sig. Giudice ritenesse necessari.

Salò, 20 aprile 2016

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Luigi Folli

Allegati:

- (1) estratto mappa
- (2) visura catastale attuale per soggetto
- (3) visure catastali storiche
- (4) planimetrie catastali
- (5) planimetria proprietà
- (6) a- planimetria cascina
- (7) b- planimetria corpo accessorio cascina
- (8) d- planimetria piscina e deposito
- (9) e- planimetria casa custode
- (10) f/g- planimetria corpo 1 e 2
- (11) documentazione fotografica cascina
- (12) documentazione fotografica azienda
- (13) contratto locazione //omissis//
- (14) contratto locazione //omissis// e cessione e //omissis//
- (15) contratto locazione //omissis// e cessione a //omissis//
- (16) atto vincolo inedificabilità e destinazione d'uso
- (17) certificato destinazione urbanistica
- (18) pratiche edilizie cascina

- (19) p.d.c. deposito interrato e casa custode
- (20) concessione edilizia piscina
- (21) p.d.c. deposito corpo 1
- (22) p.d.c. capannone fienile corpo 2