

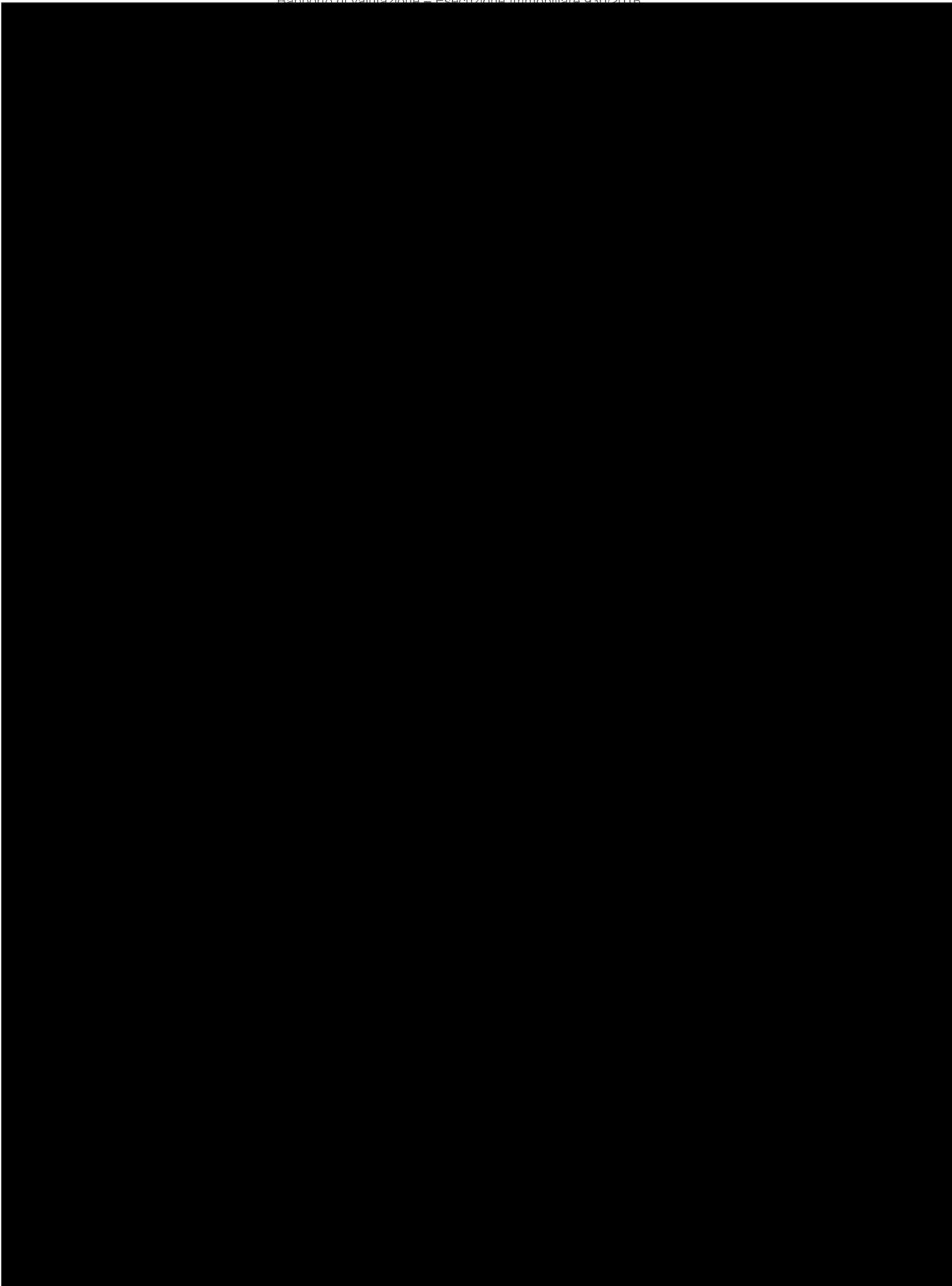
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Es. Imm. 930/2016

riunita alla n° 1055/2015

Giudice Dott.ssa Vincenza Agnese





PREMESSA

Il presente elaborato ha per oggetto edifici e strutture per attività florovivaistica (serre, magazzini e terreni) siti in comune di Palazzolo sull'Oglio in via Venezia n. 41 ed in piena proprietà del sig. [REDACTED]

OPERAZIONI PERITALI

27/10/2016 - Primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare (documentazione fotografica allegato 01).

02/11/2016 – Deposito richiesta di accesso agli atti e Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Palazzolo sull'Oglio.

15/11/2016 - Secondo sopralluogo presso gli Immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare (documentazione fotografica allegato 01).

21/11/2016 - Presa visione titoli autorizzativi e ritiro C.D.U. (allegato C) presso Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Palazzolo sull'Oglio.

09/12/2016 – Ritiro copia dei titoli autorizzativi (allegato E) presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Palazzolo sull'Oglio.

Dall'elaborato precedente riferito all'Esec. Imm 1055/2015 si sono recuperati il "Certificato di Residenza – Stato di Famiglia" e "L'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio" dell'esecutato (allegato D).

Nel periodo a disposizione sono inoltre stati acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia i documenti catastali aggiornati (allegato A e B).

3

DOCUMENTAZIONE DI CUI ART. 567 C.P.C.

1. La verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. ha dato esito positivo.
2. Gli immobili risultano di proprietà di [REDACTED] come da certificato notarile a firma del Dr. Notaio Roco Mancuso presente in atti:
 - Compravendita per atto a rogito Notaio Langella del 27/12/2010 trascritto a Brescia il 12/01/2011 al n. 517 del registro particolare per la piena proprietà in regime di separazione dei beni (vedi allegato B);
3. Nell' Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Zandobbio, risulta che il sig. Alberto Cedei è coniugato in regime di separazione dei beni (vedi allegato D).

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Identificazione del bene

Gli immobile oggetto di esecuzione sono così identificati (vedi allegato A):

Comune di Palazzolo sull'Oglio – Provincia di Brescia

Catasto fabbricati sezione NCT - foglio 42 – particella 194 – Cat. D/10 – Rend. € 15.621,00

Confini (vedi allegato A):

- a nord con il mappale 118 di altra proprietà;
- a sud con mappale di altra proprietà;
- ad est con i mappale 122 di altra proprietà;
- ad ovest con il mappale 120 di altra proprietà.

Descrizione attuale del bene

Trattasi di strutture di diverse tipologie e destinazioni a servizio dell'attività florovivaistica svolta. Si trovano nella zona nord ovest del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio, tra la frazione di San Pancrazio ed il fiume Oglio che segna il confine provinciale tra Brescia e Bergamo. Il centro del paese dista circa 5 km, mentre il casello autostradale di Palazzolo S/O sulla A4 è a soli 3 km. Brescia si raggiunge in circa 30 minuti di automobile. Il contesto è quello tipicamente agricolo, campi pianeggianti e fabbricati rurali isolati. Alla proprietà si accede da nord tramite una strada a carreggiata molto stretta, inizialmente asfaltata che in prossimità dell'ingresso diventa in terra battuta. Gli immobili si presentano in discrete condizioni di manutenzione, funzionanti e funzionali all'attività svolta

4

Per chiarezza si procede con la descrizione dei singoli immobili costituenti l'oggetto dell'Esecuzione Immobiliare così come individuati nell'allegato 02.

A - B – C: Trattasi di serre a capanna in ferro, vetro e vetroresina/policarbonato con rete di protezione in copertura, per un totale di 12 campate, realizzate in tre fasi distinte ma con tipologia molto simile tra loro. Ad oggi tutte funzionanti. Nel dettaglio:

A - Serra realizzata per prima negli anni 1983-84, formata da 4 campate per un'estensione di m 50,46 x 53,75 e altezza interna 3 metri, completa di impianto di irrigazione, illuminazione, teli mobili per ombreggiamento, pavimento in battuto di cemento, bancali fissi in muratura riscaldati, struttura in ferro per appendere cesti e impianto di termoventilazione con ventilconvettori (vedi allegato 01). Con la serra è stata realizzata l'avanserra in lato nord est, una struttura a capanna, in ferro e vetro, con pavimento in battuto di cemento, altezza interna di m 4,30 e aperture sui due

lati più corti. Da qui si accede alle serre vere e proprie (vedi allegato 01). La superficie complessiva della serra e avanserra è di mq 2.440.

B - Serra realizzata nel 1988, formata da 2 campate per un'estensione di m 21,05 x 52,32 pari ad una superficie coperta di mq 1.101,30, altezza interna 3 metri, completa di impianto di irrigazione, illuminazione, teli mobili per ombreggiamento, pavimento in battuto di cemento, piano di lavoro a terra riscaldato, struttura in ferro per appendere cesti e impianto di termoventilazione con ventilconvettori (vedi allegato 01).

C - Serra realizzata nel 1991, formata da 6 campate con passo più stretto rispetto alle altre (circa la metà) per un'estensione di m 38,80 x 53,75 pari ad una superficie coperta di mq 2.030,00, altezza interna 3 metri, completa di impianto di irrigazione, illuminazione, teli mobili per ombreggiamento, pavimento in battuto di cemento, piano di lavoro a terra riscaldato, struttura in ferro per appendere cesti e impianto di termoventilazione con ventilconvettori (vedi allegato 01).

D - Piccolo capannone realizzato negli anni 1989-1990 con struttura prefabbricata, pareti di tamponamento esterno e divisorie interne in prismi di cemento e aperture a fascia orizzontale in vetro nella parte più alta, copertura e lattonerie in lamiera, pavimentazione interna in battuto di cemento, porte di ingresso in ferro, superficie coperta di mq 324,50, altezza interna sotto trave di m 4.50 e m 6.10 al colmo. Ha subito una modifica nell'anno 2012 per ricavare il locale caldaia e la zona di deposito del cippato in lato sud. All'interno si trovano un locale deposito con ingresso da nord, un locale magazzino con ingresso pedonale da ovest, un magazzino per lo stoccaggio del cippato con ingresso carraio da ovest, una zona di carico del cippato e la centrale termica con ingresso da sud. Da est si può accedere ai locali spogliatoi e servizi per gli addetti ricavati all'interno dello stesso capannone con altezza interna netta di m 2.60. All'interno della centrale termica è stata installata nel 2012 una caldaia a biomassa da 700 KW con relativi filtri, serbatoi e quadri elettrici (vedi allegato 01).

5

E - Edificio in muratura, cemento armato a vista, utilizzato come centrale termica, realizzato negli anni 1983-1984 contestualmente alla serra A, con una superficie coperta di mq 67.60 e copertura piana impermeabilizzata con guaina. Costituito da due locali con pavimentazione in battuto di cemento, all'interno vi si accede tramite porte in ferro e vetro posizionate in lato est. Nel locale principale si trova una caldaia a gasolio da KW 1500 mentre i quadri di comando sono nel locale più piccolo. All'esterno, protetto da una struttura in ferro e lamiera (pareti e copertura) si trova il serbatoio (vedi allegato 01). Nella pratica edilizia depositata presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Palazzolo sull'Oglio era prevista anche la realizzazione di una copertura a protezione del passaggio dai locali servizi e spogliatoi alla serra che non è stato realizzato.

F - Corte esclusiva a servizio dell'attività con accesso da via Venezia con una superficie scoperta pari a mq 9.936,50 di cui mq 4.236,50 in terra battuta e ghiaia con piccole porzioni in battuto di cemento direttamente al servizio dell'attività di florovivaistica (allegato 02 lettera F) e mq 5.700 coltivati (vedi allegato 02 lettera F1).

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE PREGRESSA DEL BENE

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili, dalle ricerche eseguite presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del comune di Palazzolo sull'Oglio e l'Agenzia del Territorio di Brescia, sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla documentazione catastale depositata (allegato 02 ed A).

Nella planimetria catastale non è indicata:

- la zona servizi all'interno del capannone e la parete interna che divide il deposito a nord con il magazzino centrale per le attrezzature;
- la struttura fissa in ferro e lamiera dove è collocato il serbatoio di gasolio (vedi punto D).

Le difformità evidenziate nella planimetria catastale non sono comunque in contrasto con la destinazione d'uso degli immobili previste dallo strumento urbanistico comunale e indicate dal titolo abilitativo assentito.

6

Considerate le difformità sopra evidenziate e dovendo procedere alla loro regolarizzazione catastale con l'aggiornamento delle planimetrie, si possono quantificare costi a carico dell'aggiudicatario dell'immobile per la pratica catastale pari ad € 1.000 onnicomprensivi (spese tecniche, tasse, bolli).

STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano:

- [REDACTED], residente in via Pozze n. 95 – 25031 [REDACTED] beni (allegato D).

- occupati ed utilizzati per l'attività florovivaistica direttamente dall'esecutato.
- pervenuti all'esecutato con atto (vedi certificato notarile in atti ed allegato B) di compravendita del 12/01/2011 - Registro Particolare 517 Registro Generale 918 Pubblico [REDACTED]

Valore locativo degli immobili: preso atto dei luoghi, della posizione, dello stato di manutenzione, delle dimensioni e caratteristiche, della tipologia, delle parti comuni, a seguito di accurate indagini

di mercato e sulla base dell'esperienza maturata, può essere fissato per l'intero compendio immobiliare **un canone di locazione pari a = 1.500 €/mese** (18.000 euro annui).

Presso gli Uffici del Registro non risultano titoli o contratti di locazione registrati.

Da precisare che il valore di locazione di immobili agricoli/produttivi/artigianali è strettamente legato alla tipologia di lavorazioni ed al fatturato che l'attività produce. Non potendo avere a disposizione tali dati il valore qui indicato è calcolato parametricamente con riferimento a valori medi per immobili simili che andrà aggiornato in fase di contrattazione.

FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'esame della documentazione agli atti e dalle ricerche effettuate l'immobile risulta gravato dai seguenti vincoli (certificato notarile in atti e allegato B):

- ISCRIZIONE del 28/05/2012 - Registro Particolare 3032 Registro Generale 18809 Pubblico ufficiale CAPALDO FRANCESCA Repertorio 495/383 del 25/05/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 3622 del 25/06/2012
- ISCRIZIONE del 25/06/2012 - Registro Particolare 3622 Registro Generale 22332 Pubblico ufficiale CAPALDO FRANCESCA Repertorio 495/383 del 25/05/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3032 del 2012
- ISCRIZIONE del 28/01/2015 - Registro Particolare 323 Registro Generale 2796 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1777/2215 del 26/01/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
- TRASCRIZIONE del 01/09/2016 - Registro Particolare 21274 Registro Generale 34510 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11563 del 20/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7

Aggiornamento delle trascrizioni ed iscrizioni presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al 28/12/2016

Gli immobili risultano inoltre gravati dai seguenti vincoli di (allegato B):

- di “non edificazione” ai sensi della L.R. 12/2005 Regione Lombardia, art. 59 comma 6 (ex L.R. 93/1980 art. 2 comma 5) con atto Dr. Notaio Mauro Braca trascritto alla conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia il 23/12/1983 al n. 28381 Reg. Gen. E n. 20485 Part. e allegato alla Concessione edilizia n. 11886 del 1984
- servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL di cui all'atto in data 8 febbraio 1984 n. 40305 di repertorio e in data 21 febbraio 1984 n. 40327 di repertorio Dr. Notaio Mauro Barca di Brescia, registrato a Brescia il 15 marzo 1984 n.ri 7134/5481

Spese condominiali: gli immobili non costituiscono “condominio”, per cui non vi sono spese da ripartire o in sospeso.

REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA

Gli immobile identificati al foglio 42 mappale 194 sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli autorizzativi acquisiti presso il Comune di Palazzolo sull'Oglio – Settore Sportello dell'Edilizia (allegato E):

- Concessione Edilizia n. 11886 del 04/01/1984 per costruzione serra e casa di abitazione per imprenditore agricolo rilasciata a [REDACTED] (allegato 02 - immobili A e E);
- Concessione Edilizia n. 8760 del 05/09/1984 per variante in sanatoria al progetto di cui alla C.E. n. 11886 del 04/01/1984 rilasciata al [REDACTED] (allegato 02 - immobili A e E);
- Certificato di Agibilità del 30/01/1986 per l'edificio adibito a serra per produzione di floricoltura specializzata rilasciata al [REDACTED] (allegato 02 - immobili A e E);
- Concessione Edilizia n. 2065 del 21/03/1988 per ampliamento serra rilasciata al sig. Giovanni Cadei (allegato 02 - immobile B);
- Concessione Edilizia n. 9213 del 27/07/1989 per costruzione di avanserra rilasciata al sig. Giovanni Cadei (allegato 02 - immobili D)
- Concessione Edilizia n. 13156 del 13/11/1990 in variante alla C.E. n. 9213 del 27/07/1989 per nuove finestrate e aperture rilasciata al [REDACTED] (allegato 02 - immobili D)
- Concessione Edilizia n. 6036 del 12/07/1991 per ampliamento serre rilasciata al sig. Giovanni Cadei (allegato 02 - immobili C)
- Permesso di Costruire n. 313/2012 del 07/03/2013 per la realizzazione di un nuovo locale caldaia a servizio delle serre ricavato all'interno dell'immobile esistente ed adibito a deposito rilasciata al [REDACTED] (allegato 02 - immobile B)

Al momento della presa visione atti presso l'Ufficio Tecnico di Palazzolo sull'Oglio, in data 11 novembre 2016, non risultano pratiche edilizie o istanze di sanatoria in sospeso.

Nel Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Palazzolo sull'Oglio approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 21/07/2012 gli immobili ricadono in (vedi allegato C):

- Sistema Ambientale – Ambiti di Valore Agronomico-Ambientale parte come zona "SA: Aree di salvaguardia ambientale" e per una piccola parte in corrispondenza dell'ingresso al lotto in via Venezia "Strada" – art 61 NTA vigenti

Ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/2005 nelle aree in oggetto, sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, nonché per l'esercizio dell'attività agromeccanica.

La destinazione d'uso degli immobili così come potuto rilevare in loco, sono compatibili con quelle prevista dallo strumento urbanistico comunale e indicate dai titoli edilizi.

9

Potenzialità edificatoria:

Ai sensi dell'art. 61 NTA vigenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione con il seguente parametro edilizio: 0.02 mq / mq per attività di florovivaismo.

Le nuove abitazioni rurali non potranno avere SLP maggiore di 130 mq ma la loro costruzione è ammessa solo qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente nel centro aziendale. Nel caso in oggetto l'esigenza abitativa è già stata risolta per cui non sono ammissibili nuove costruzioni o ampliamenti a destinazione residenziale.

Non sono consentite nuove serre ma in deroga ai parametri sopra riportati, le serre esistenti al momento dell'adozione del PGT (21/07/2012) possono essere ampliate una tantum fino ad un massimo del 20% della superficie coperta dalle stesse.

Nel caso in esame è quindi ammesso un ampliamento pari a:

mq fino a mq 5.963,50 (serre) x 20% = 1.114,26 mq approssimato a mq 1.100 di serre.

Da precisare che nelle zone classificate agricole qualunque tipo di intervento può essere realizzato dal solo imprenditore agricolo o dal titolare / legale rappresentante dell'impresa agricola.

Difformità alle concessioni amministrative

Dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, viste le tavole depositate presso l'Ufficio Tecnico e le planimetrie catastali, gli immobili oggetto di esecuzione risultano regolarmente autorizzati e realizzati. Solo la protezione in ferro e lamiera del serbatoio (allegato 02 - immobile E) non è presente in nessun documento ma, viste le N.T.A. vigenti, si ritiene possa essere sanato e regolarizzato.

Per quanto riguarda la messa a norma dal punto di vista edilizio / urbanistico si rende necessario procedere ad un rilievo dettagliato dell'immobile, alla predisposizione della pratica in sanatoria e al pagamento dell'oblazione e del contributo di costruzione. Operazioni che si possono quantificare in € 2.000 onnicomprensivo (spese tecniche, sanzioni, bolli, diritti segreteria, contributo di costruzione).

Possiamo affermare che per quanto riguarda gli immobili oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, solo il vano per il serbatoio di gasolio risulta non conforme ai titoli autorizzativi, ma comunque sanabile e regolarizzabile sia dal punto di vista edilizio urbanistico che catastale.

10

Si ritiene che le opere difformi evidenziate siano condonabili a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta artt. 40 della legge 47/85 e 46, comma 5°, del D.P.R. 380/01 compatibilmente con i tempi necessari al deposito della richiesta di sanatoria ed al rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte del comune di Palazzolo sull'Oglio.

Requisiti ruralità: Gli immobili oggetto della presente esecuzione, da quanto acquisito presso gli uffici competenti, hanno i requisiti di ruralità previsti dall'art. 9 comma 3 bis e 3 ter della legge 557/1993.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Alla luce di quanto disposto dall'art. 577, trattandosi di immobili in zona agricola, la cui edificazione è subordinata all'attività agricola e assentita al solo imprenditore agricolo, con un rapporto diretto tra fabbricati e terreni, non si ritiene possibile procedere alla suddivisione in lotti. La formazione di più lotti andrebbe in contrasto con la normativa di riferimento e potrebbe arrecare notevole pregiudizio alla vendita.

Precisato che per le colture florovivaistiche le stime si effettuano con riferimento al terreno nudo (seminativo, seminativo irriguo ecc.) con il soprassuolo stimato a parte, si procederà alla

valutazione separata dei terreni, dei fabbricati pertinenziali e delle serre. Il valore del compendio immobiliare sarà la somma dei valori stimati, dedotte le spese per la regolarizzazione catastale ed urbanistico-edilizia.

LOTTO UNICO costituito da terreni di tipo seminativo classe 2, serre e accessori strumentali all'azienda, identificati al NCT foglio 42 – mappale 194 – categoria D/10 – Rendita € 15.621,00

VALORE DEL BENE E COSTI

Dimensionamento e stima

Per la determinazione del valore dei beni si deve procedere al dimensionamento degli immobili attraverso il rilievo e la documentazione acquisita (allegato 02).

La presente stima viene effettuata con metodo comparativo ed è stata determinata tenendo conto dei valori di mercato in regime di libera compravendita di beni immobili simili ubicati nel medesimo territorio comunale, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobile in analisi.

Terreno – seminativo;

La superficie complessiva del terreno individuato con l'attuale mappali 194 del foglio 42 NCT del comune di Palazzolo sull'Oglio, è catastalmente pari a mq 15.900 (vedi allegato A e 02).

La tipologia di coltura del terreno, come riportato sulle schede catastali storiche è di tipo seminativo (vedi allegato A)

Come previsto dalla vigente normativa in materia, il parametro di riferimento per le valutazioni sarà la superficie unitaria al metro quadrato, ed in particolare la **Superficie territoriale** – S.terr che risulta pari a **mq 15.900** (vedi allegato 02).

Considerato tutto quanto sopra esposto, lo stato dei terreni, il fondo, la presenza di canali per l'irrigazione, il contesto in cui sono ubicati, lo stato di possesso, i vincoli legati alla classificazione in zona agricola ed alle limitazioni per l'imprenditore agricolo, a seguito di accurate indagini di mercato e sulla base dell'esperienza maturata, il valore unitario dei terreni oggetto di stima può essere fissato in **5,00 euro/mq**. Pertanto il valore del terreno è pari a:

S.terr. x €/mq = mq 15.900 x euro/mq 5,00 = € 79.500 approssimato a **€ 80.000**

Serre e accessori strumentali all'attività

Per le serre la stima prende come parametro di riferimento la **Superficie Coperta (Sc)** realizzata (vedi allegato 02):

• Serra A =	2.440,00 mq
• Serra B =	1101,30 mq
• Serra C =	2.030,00 mq
• Capannone D =	324,50 mq
• <u>Centrale termica E =</u>	<u>67,70 mq</u>
TOTALE Superficie Coperta Serre e accessori =	5.963,50 mq

Si considerano le superficie di serre e costruzioni accessorie di pari qualità, per evitare errori dovuti al notevole sbilanciamento di superfici. Il rapporto è di 5.571,30 mq di serra a fronte di 392,20 mq di strutture che corrispondono al 7% del totale.

Considerato tutto quanto sopra esposto, il terreno di pertinenza, il periodo di fabbricazione, lo stato di manutenzione, il contesto in cui sono ubicati, lo stato di possesso, la potenzialità edificatoria residua, i vincoli legati alla classificazione in zona agricola e le limitazioni per il solo imprenditore agricolo, gli impianti esistenti e il loro grado di funzionamento alla rapida svalutazione di strutture come le serre che nell'arco di pochi anni vedono il loro valore abbattersi quasi completamente, a seguito di accurate indagini di mercato e sulla base dell'esperienza maturata, il valore unitario dei beni oggetto di stima può essere fissato in **95 euro/mq**. Pertanto il valore complessivo degli immobili in oggetto può essere fissato in:

12

S.Comm. x €/mq = mq 5.963,50 x euro/mq 95 = € 566.532,50 approssimato a **€ 566.000**

LOTTO UNICO - Stima

Il valore complessivo degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare che andranno a costituire il LOTTO UNICO di vendita è dato dalla somma dei tre valori sopra riportati, detratti i costi per la regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica. Per cui:

• Terreno seminativo arborato	€ 80.000,00
• <u>Serre ed accessori</u>	<u>€ 566.000,00</u>
• Totale	€ 646.000,00

A detrarre

• Spese per accatastamento	€ 1.000
• <u>Spese per regolarizzazione edilizio urbanistica</u>	<u>€ 2.000</u>
• Totale detrazioni	€ 3.000

Valore del **LOTTO UNICO** pari a = € 646.000 - € 3.000 = **€ 643.000**

CONCLUSIONI

Visto quanto sopra riportato,

Visti gli immobili oggetto di **Es. Imm. n° 930 /2015**, promossa da **“INTESA SAN PAOLO S.P.A.”**,
contro il sig. **ALBERTO CADEI**, riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 1055/2015;

si stima

per gli immobili ubicati in comune di Palazzolo sull'Oglio per la quota di proprietà 1/1 del sig.
Alberto Cadei – **LOTTO UNICO** - foglio 42 – particella 194 - Cat. D/10 - Rend. € 15.621,00

un valore pari a **euro 643.000**

Brescia 30 dicembre 2016

Il C.T.U.
arch. Gianni Bontempi



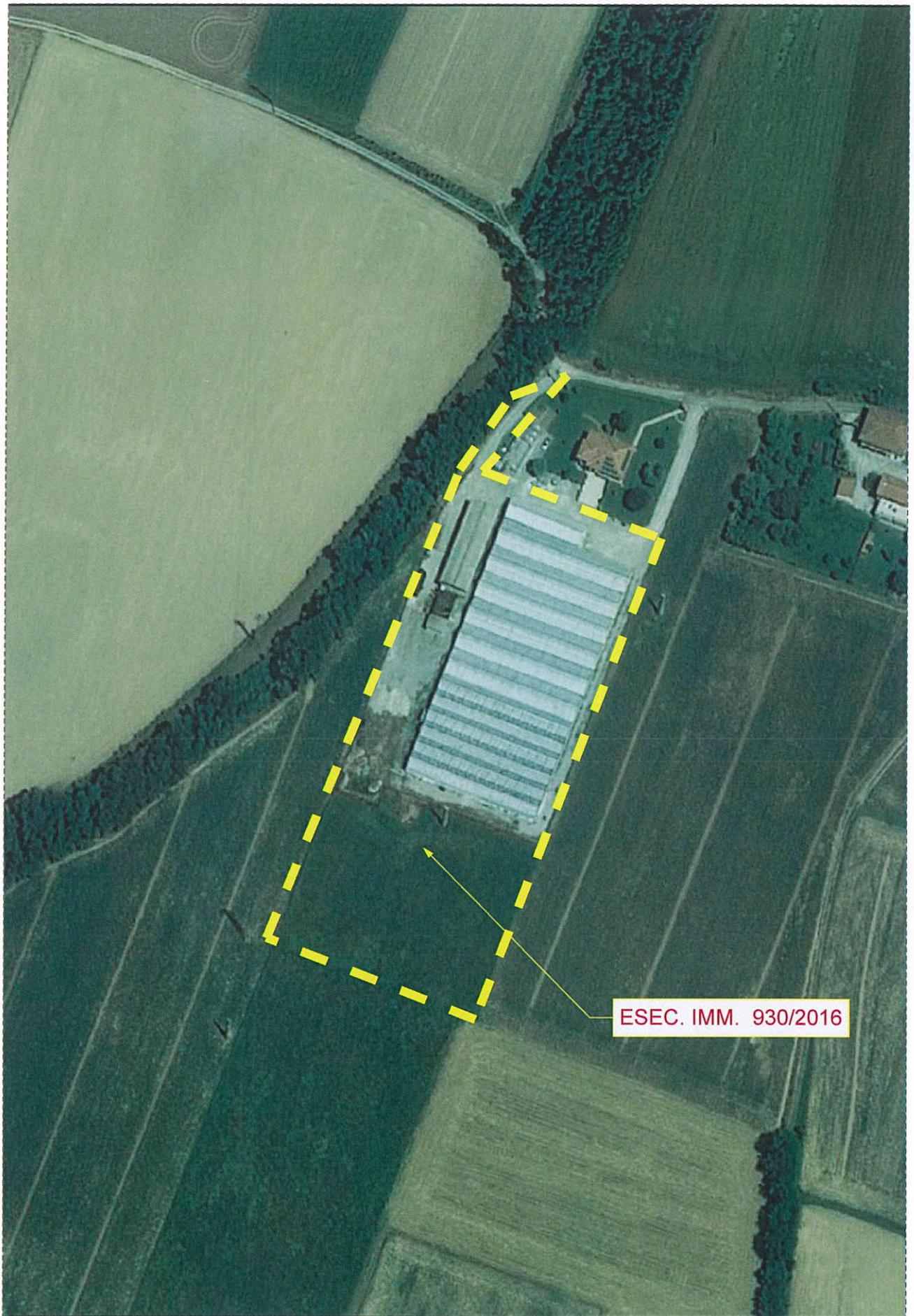
13

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

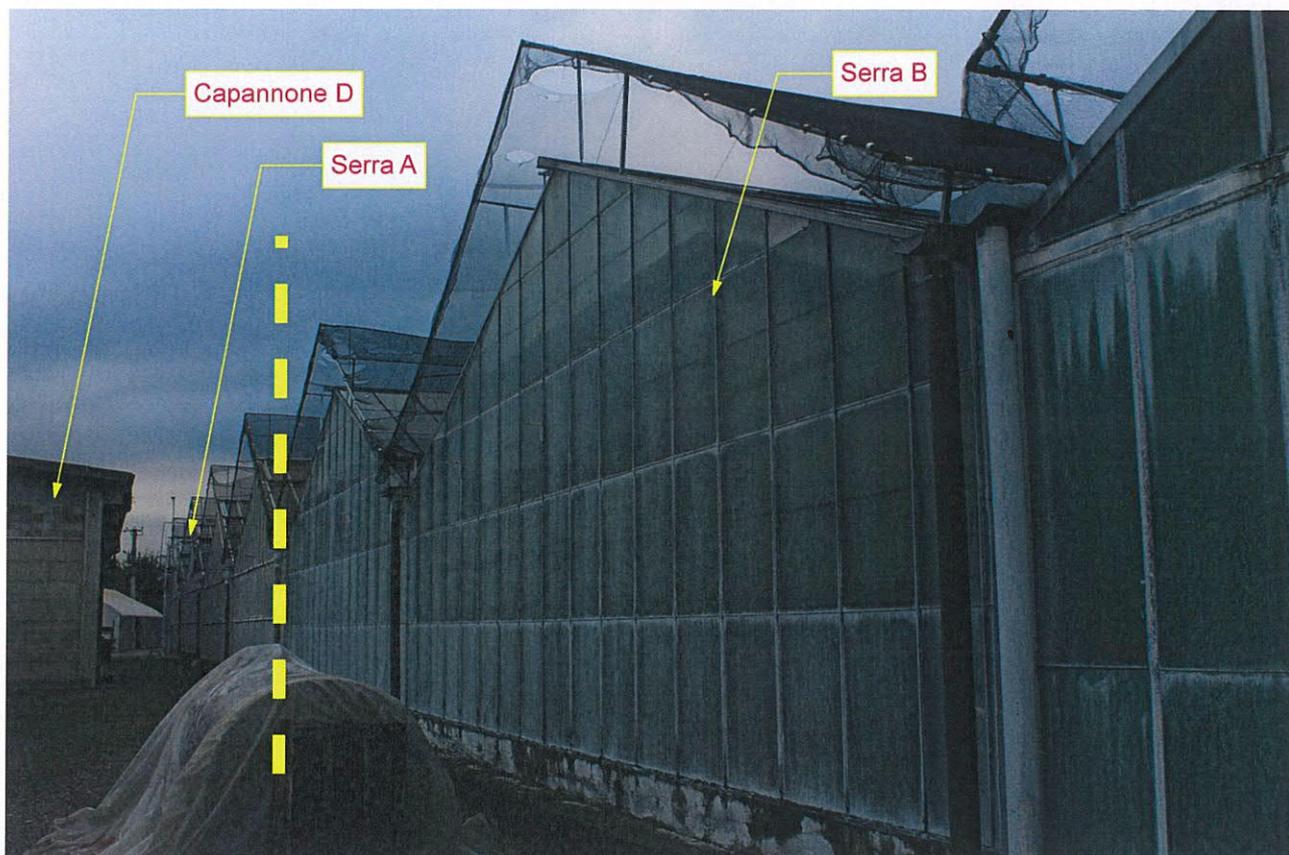
- Allegato 01 – Documentazione fotografica
- Allegato 02 – Schema grafico individuazione immobili
- Allegato A – Estratto mappa, visure, planimetrie
- Allegato B – Ispezioni ipotecarie e atti di vincolo
- Allegato C – Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato D – Documenti ufficio anagrafe
- Allegato E – Titoli autorizzativi edilizio/urbanistici



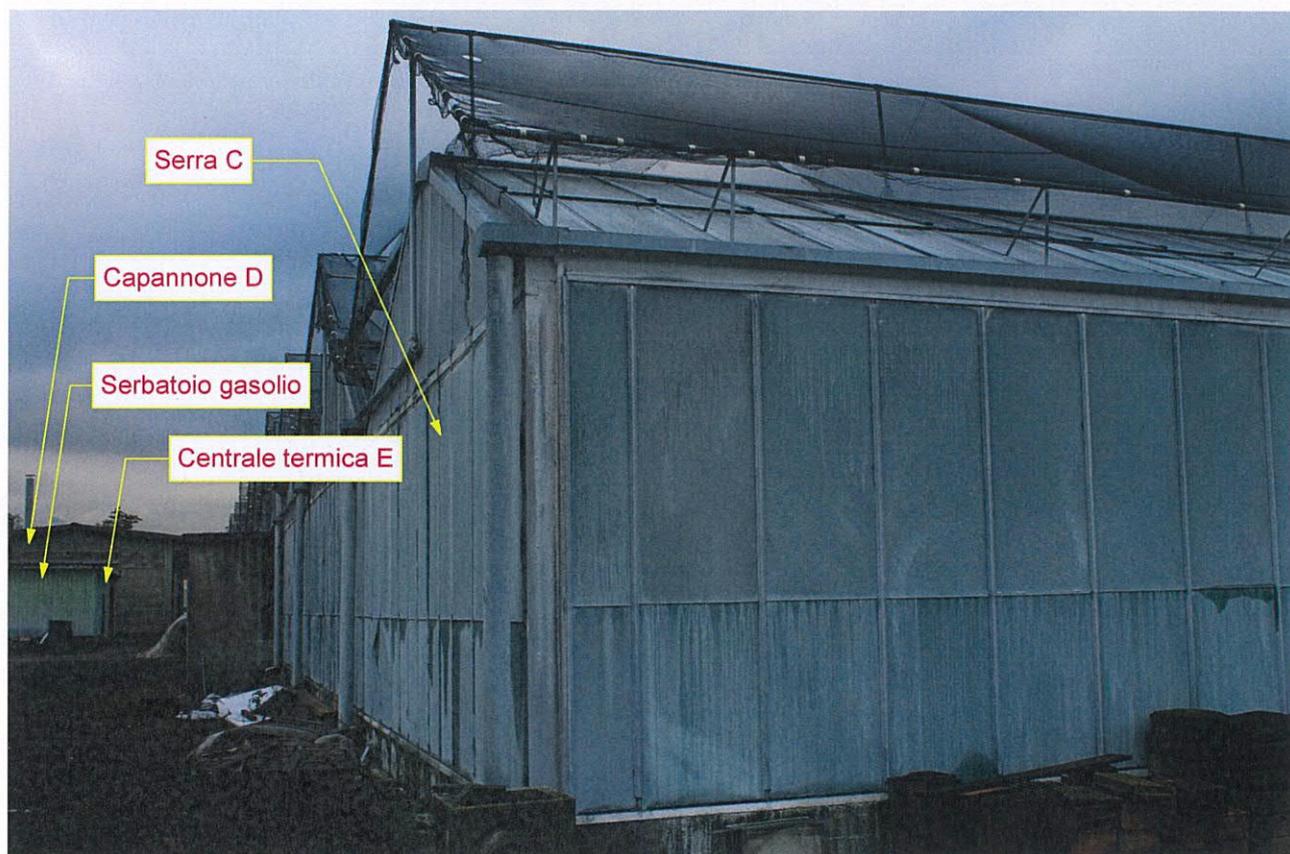
INDIVIDUAZIONE IMMOBILI ESEC. IMM 930/2016



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI ESEC. IMM 930/2016



01 - Serre



02 - Serre



03 - Serre lato sud



04 - Serre in dettaglio



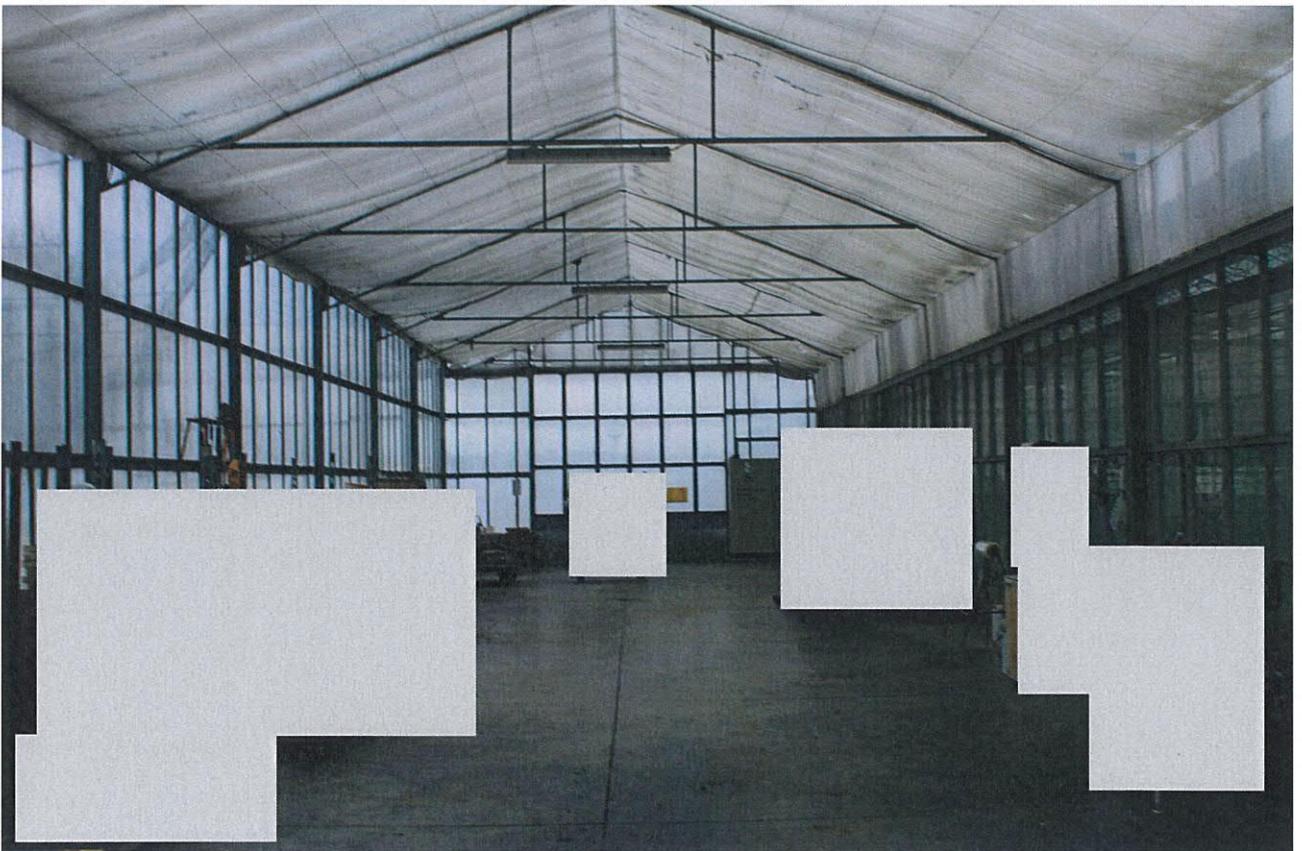
05 - Serre A - interno



06 - Serre A - interno



07 - Serre A - interno dettaglio bancali riscaldati



08 - Serre A - interno avanserra



09 - Serre B - interno



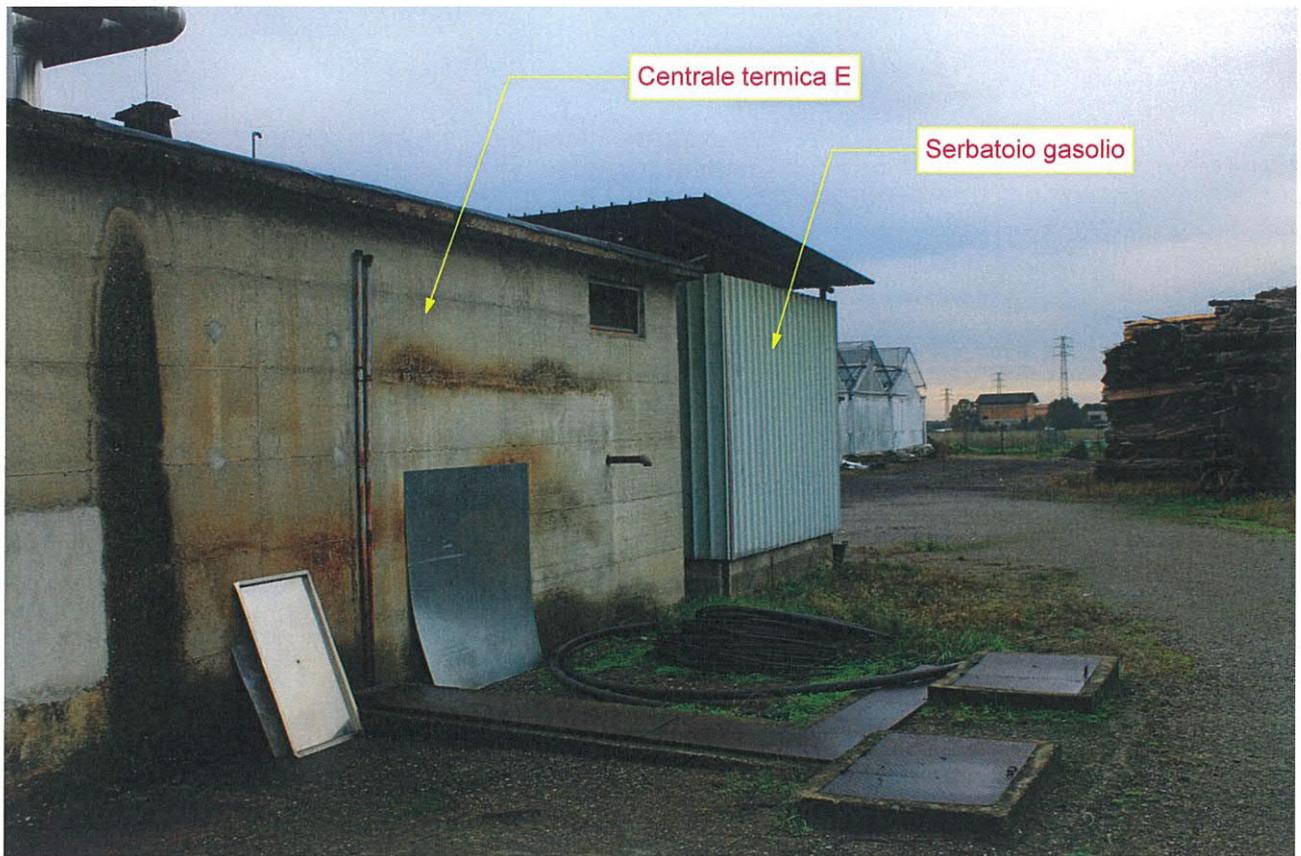
10 - Serre B - interno



11 - Serre C - interno



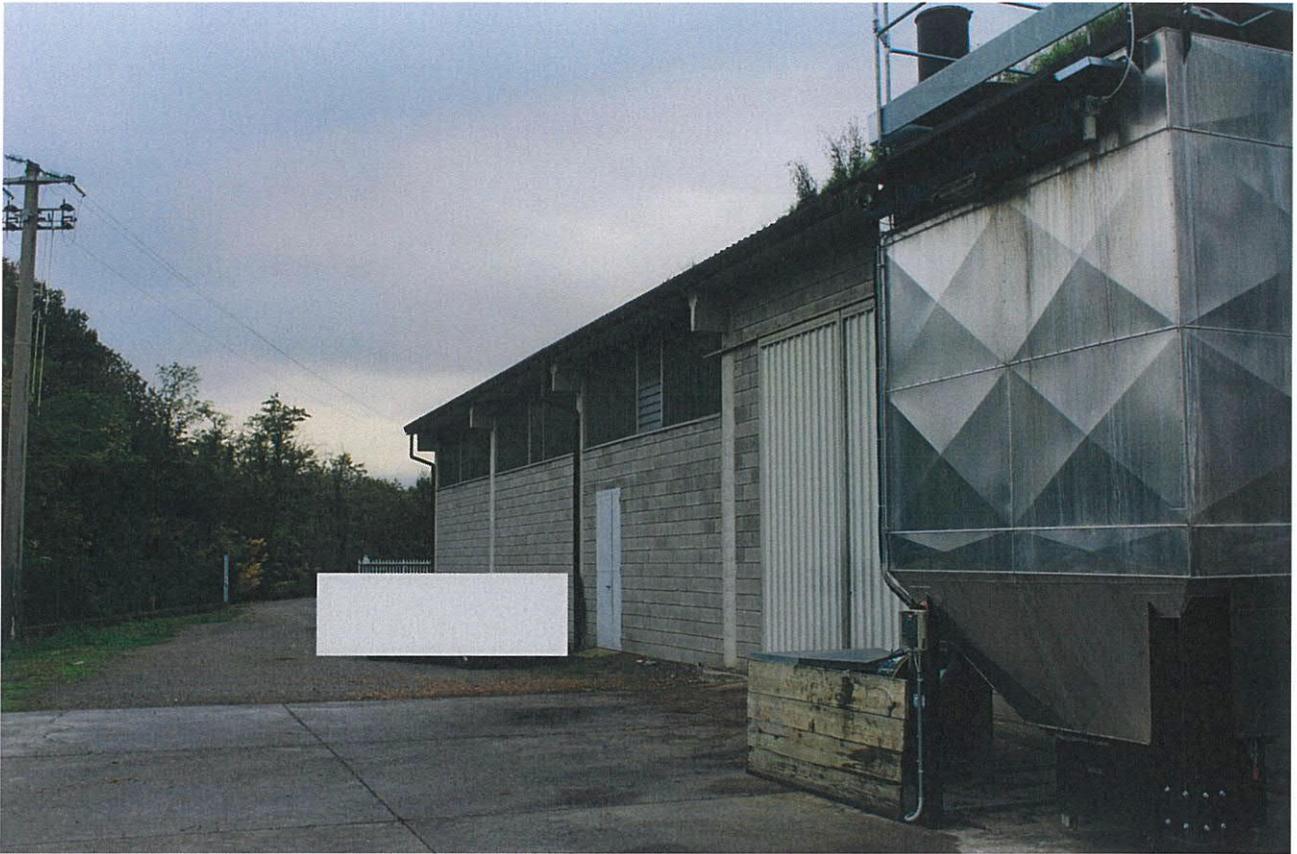
12 - Serre C - interno



13 - Centrale termica E e serbatoio gasolio



14 - Centrale termica E e serbatoio gasolio ingresso lato sud est



15 - Capannone D



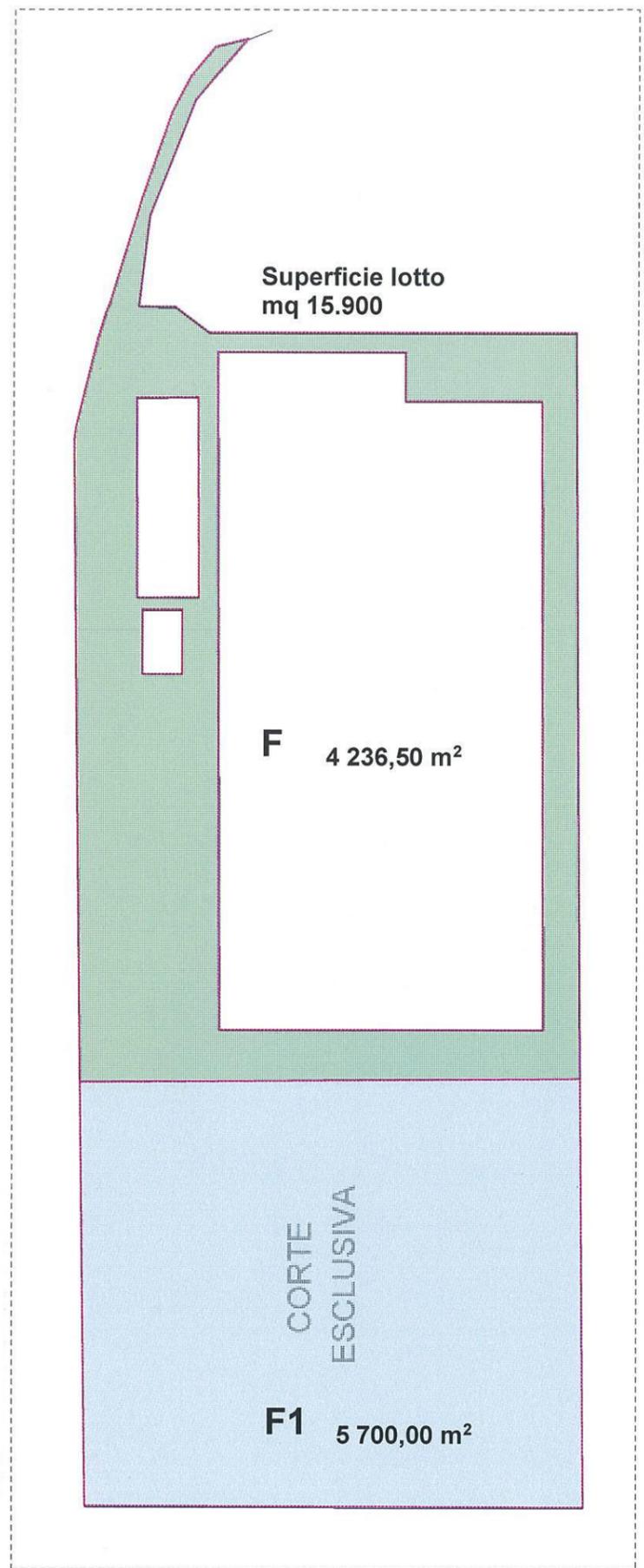
16 - Capannone D ingresso centrale termica



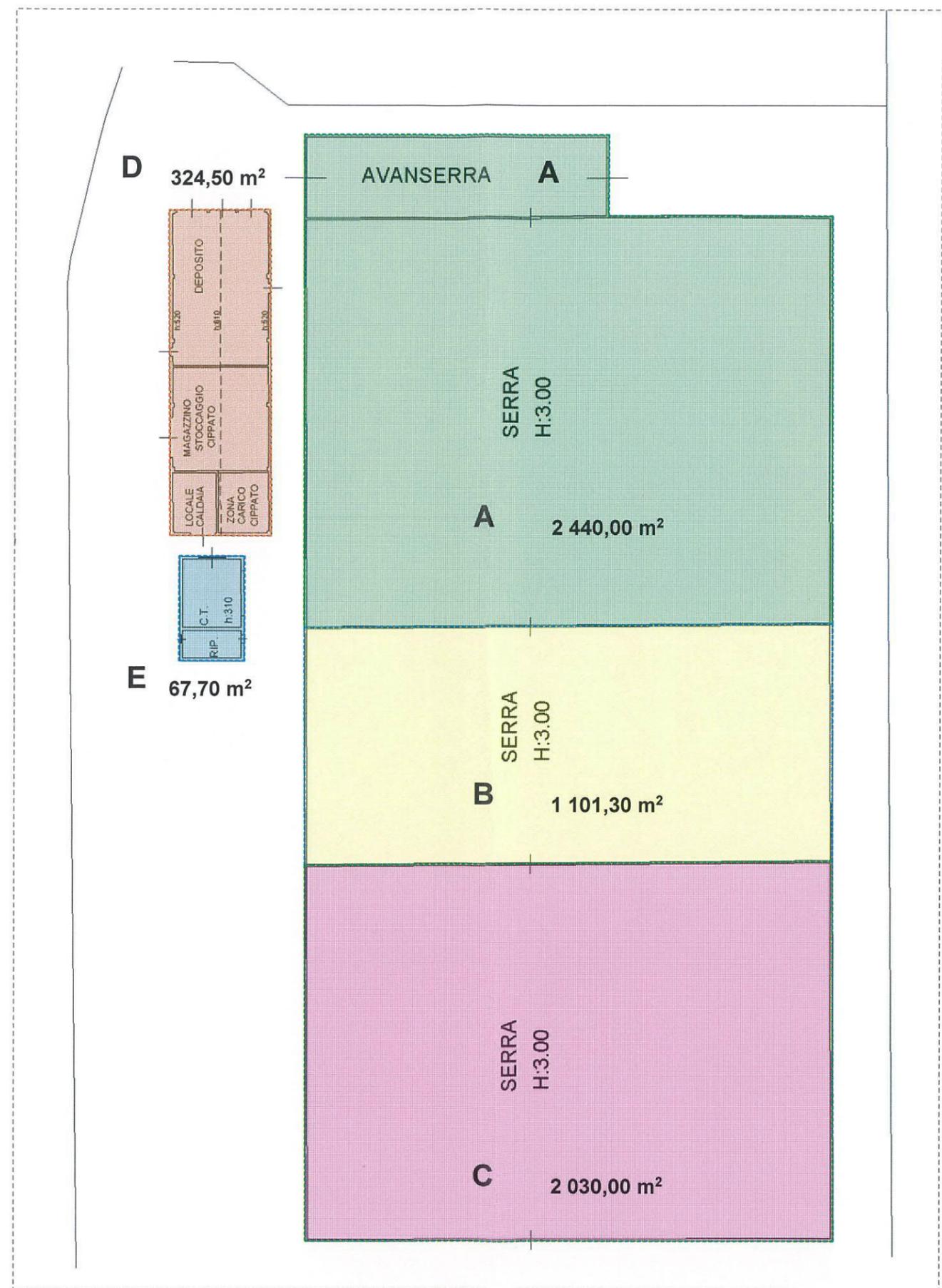
17 - Corte esclusiva - dettaglio porzione coltivata



18 - Corte esclusiva - La parte in terra battuta a servizio dell'attività e la parte coltivata



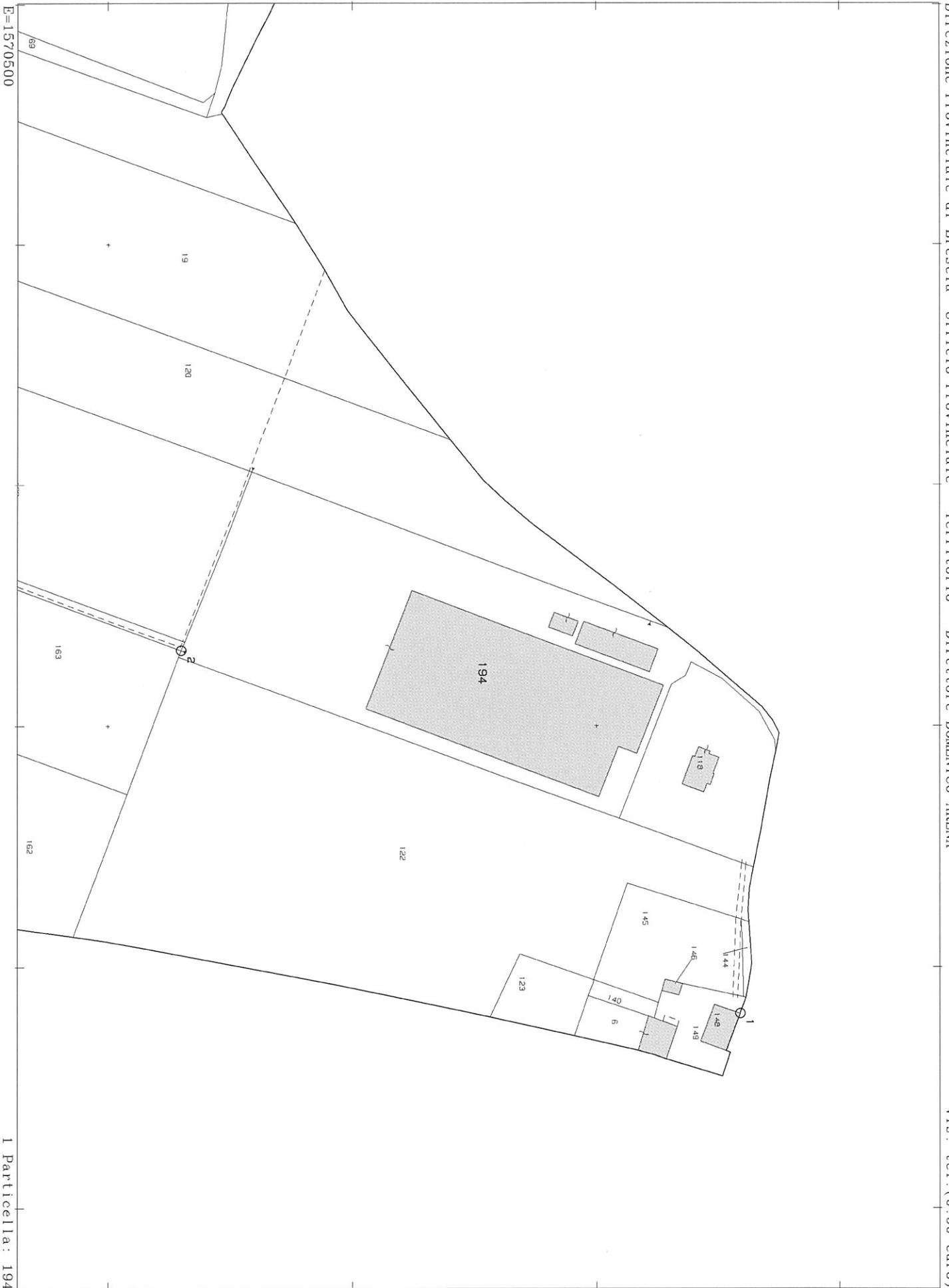
Superficie Territoriale



Superficie Coperta

N=5051400

E=1570500



I Particella: 194

Compilata da:
Fagnoli Giuliano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia
N. 03835

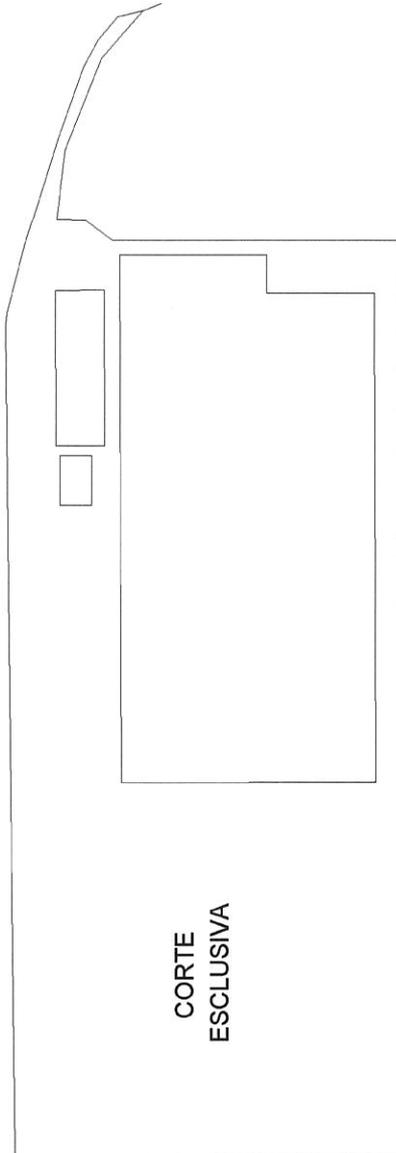
Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 42
Particella: 194
Subalterno:

Dichiarazione protocollo n. BS0071857 del 04/04/2013
Planimetria di u.i.n. in Comune di Palazzolo Sull'oglio
Via Venezia
civ. 41

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Scheda n. 11
Scala 1: 1000

PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti