

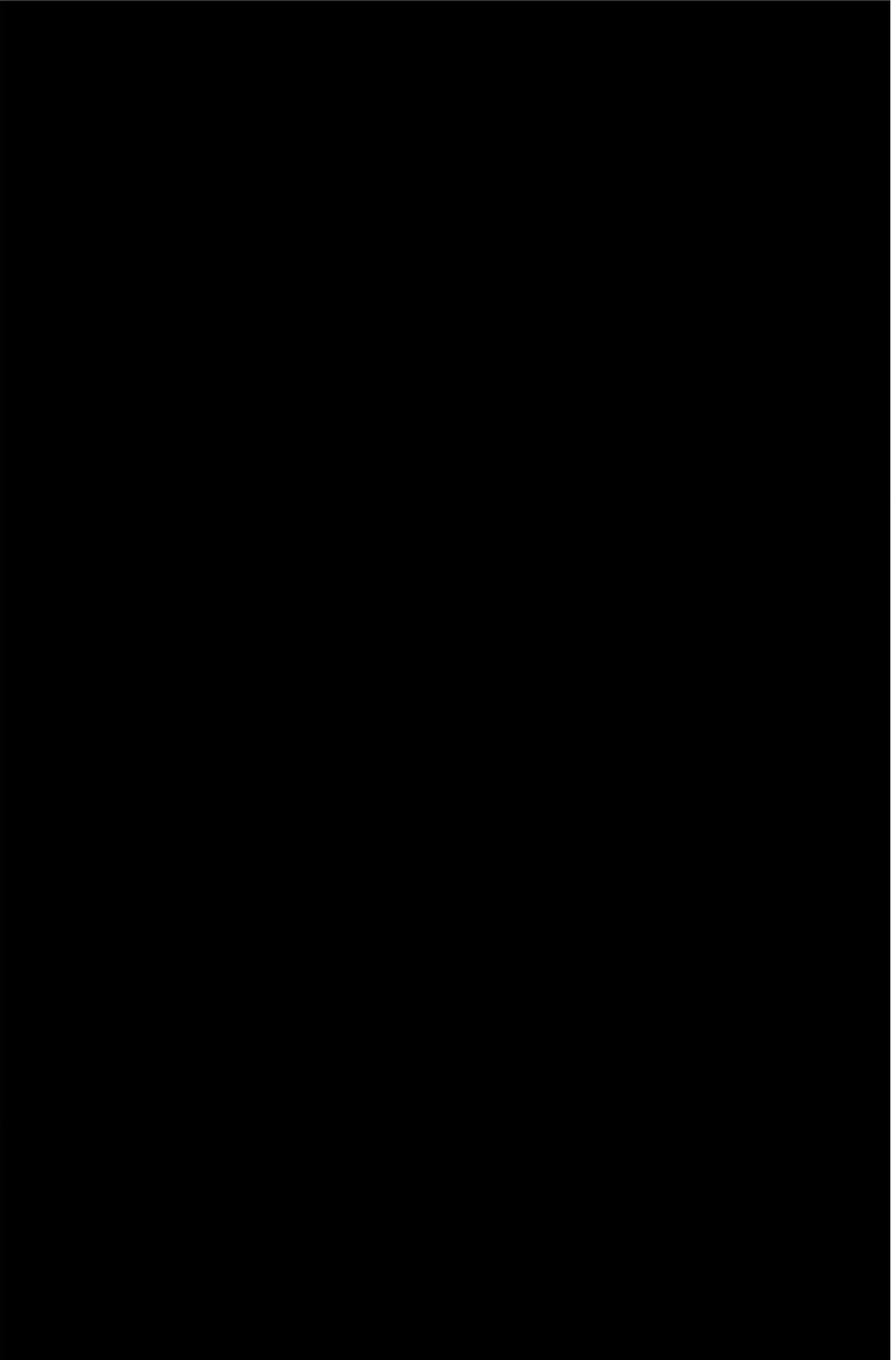
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Es. Imm. n° 1055/2015**

**Giudice Dott.ssa Vincenza Agnese**



**ANAGRAFICA**



Mail - agb.studio@libero.it;

Pec - gianni.bontempi@archiworldpec.it;

Iscritto all'ordine degli Architetti di Brescia al n. 2044.

## **DATE**

|  |            |
|--|------------|
| Nomina dell'esperto:                                     | 01/03/2016 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento:           | 12/04/2016 |
| Data della consegna del rapporto di valutazione:         | 12/06/2016 |
| Udienza per la determinazione delle modalità di vendita: | 13/07/2016 |

## **PREMESSA**

Per la mancata disponibilità della proprietà (da me contattata con lettera raccomandata A/R inviata in data 19/04/2016 e mai ritirata) non è stato possibile effettuare un sopraluogo all'interno degli immobili in oggetto e il rapporto di valutazione è stato predisposto sulla base della documentazione acquisita. Le quote e le misure indicate di seguito, possono quindi scostarsi dalla realtà. In tutti i casi è stata considerata la situazione più sfavorevole per ridurre al minimo le possibilità di errore.

3

## **OPERAZIONI PERITALI**

18/04/2016 – Deposito richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello dell'Edilizia del Comune di Capriolo.

19/04/2016 – Con lettera raccomandata è stata richiesta la disponibilità al sig. Alberto Cadei di poter effettuare un sopraluogo presso gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione per procedere con un rilievo dettagliato ed esaustivo dei fabbricati. Raccomandata mai ritirata.

03/05/2016 - Presa visione titoli autorizzativi presso lo Sportello dell'Edilizia del Comune di Capriolo (allegato C). Contestualmente è stato effettuato il sopraluogo con rilievo fotografico dall'esterno (allegato 01).

10/05/2016 – Ritiro copia dei titoli autorizzativi presso lo Sportello dell'Edilizia del Comune di Capriolo (allegato C).

10/05/2016 - Ritiro "Certificato di Residenza – Stato di Famiglia" presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Capriolo (allegato D).

23/05/2016 - Ritiro "Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio" presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Zandobbio (allegato D).

Nel periodo a disposizione sono inoltre stati acquisiti presso l'Agenzia del Territorio i documenti catastali aggiornati ed effettuate le ispezioni ipotecarie di verifica (allegato A e B).

## 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 immobile risultano di proprietà del sig. [REDACTED] quota di 1/1 e così provenienti (vedi allegato B1):
  - Successione legittima in morte del sig. [REDACTED] denuncia trascritta a Brescia con formalità n.ro 12892/1969;
  - Atto di compravendita in data 6/03/1968 rep. 20134/5499 notaio Mauro Barca;
  - Successione legittima in morte [REDACTED] 15838/1976;
  - Atto di assegnazione di quota a stralcio e cessione di quote in data 27/10/1976 notaio Mauro Barca;
3. Nell' Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Zandobbio, si evidenzia che il sig. Alberto Cadei è coniugato in regime di separazione dei beni (vedi allegato D).

4

## IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

### Identificazione del bene

Gli immobile oggetto di esecuzione sono così identificati (vedi allegato A) in Comune di Capriolo – provincia di Brescia al Catasto fabbricati sezione NCT:

- **foglio 25 – particella 12**

- sub alterno 01 – Cat. A/3 – Cl. 4 – Cons. 6 vani – Sup. Cat. 127 mq – Rend. € 275,79
- sub alterno 02 – Cat. A/3 – Cl. 4 – Cons. 6,5 vani – Sup. Cat. 219 mq – Rend. € 298,77
- sub alterno 04 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. 35 mq – Sup. Cat. 35 mq – Rend. € 65,07
- sub alterno 07 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 106 mq – Sup. Cat. 115 mq – Rend. € 164,23
- sub alterno 08 – Cat. D/10 – Rend. € 14.036,20

- **foglio 25 – particella 30 - Cat. D/10 – Rend. € 6.457,50**

Confini (vedi allegato A):

- mappale 12 a nord con i mappali 15-16-154 di altra proprietà;  
a sud con il mappale 30 della stessa proprietà ed i mappali 264-402-400 di altra proprietà;  
ad est con i mappali 204-29 di altra proprietà;  
ad ovest con i mappali 473-495-494 di altra proprietà.
- mappale 30 a nord con il mappale 12 della stessa proprietà;  
a sud con il mappale 32 di altra proprietà;  
ad est con il mappale 31 di altra proprietà;  
ad ovest con il mappale 264 di altra proprietà.

### **Descrizione attuale del bene**

Trattasi di immobili di varie tipologie e destinazioni. Si trovano nella zona ovest del territorio comunale di Capriolo, tra il centro abitato e il fiume Oglio che segna il confine provinciale tra Brescia e Bergamo. Il centro del paese dista circa 2 km, mentre il casello autostradale di Palazzolo S/O sulla A4 è a soli 4 km. Brescia si raggiunge in circa 30 minuti di automobile. Il contesto è quello tipicamente agricolo, campi pianeggianti e fabbricati rurali isolati con caratteristiche peculiari della zona: corti comuni e porticati.

Come già indicato non è stato possibile effettuare un sopralluogo all'interno degli immobili per cui ci si limiterà alla descrizione dell'esterno e di quanto è desumibile dalle tavole di progetto e dalla documentazione acquisita. Per chiarezza si procede con la descrizione dei singoli sub alterni (vedi allegati 01 – 02 – A):

- Foglio 25 – particella 12 - Sub alterno 01

Trattasi di appartamento residenziale, al piano terra di edificio a tre piani (compreso sottotetto), con accesso da corte comune in parte pavimentata, in parte lasciata a verde, ben tenuta e curata con cancelli e ringhiere in ferro. L'ingresso pedonale è protetto da una pensilina in legno. L'appartamento, indipendente rispetto ai piani superiori, ha superficie lorda di pavimento di 160 mq con due bagni, una cucina, una zona giorno e tre camere oltre al disimpegno centrale. Il fronte est è protetto da un portico a forma triangolare. All'esterno l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, tinteggiato, con inserti e dettagli in mattoni a vista, lattonerie in lamiera preverniciata, portico in legno, ante e serramenti in legno, manto di copertura in coppi di laterizio. Gli ultimi lavori di ristrutturazione risalgono al 1992 mentre gli spazi esterni sono stati oggetto di intervento nel 2000.

- Foglio 25 – particella 12 - Sub alterno 02

Trattasi di appartamento a destinazione residenziale, al piano primo dell'edificio di cui sopra, con accesso dalla corte comune (vedi descrizione precedente) dove una scala esterna posizionata in

lato sud conduce alla loggia esclusiva. L'appartamento ha superficie lorda di pavimento di 160 mq con due bagni, una cucina, una zona giorno, due camere ed un ripostiglio oltre al disimpegno centrale. Il sottotetto non risulta raggiungibile dall'interno anche se la presenza di serramenti lascia pensare ad un suo utilizzo.

- Foglio 25 – particella 12 - Sub alterno 04

Trattasi di ambiente completamente interrato, con accesso dalla corte comune e superficie di circa 50 mq.

- Foglio 25 – particella 12 - Sub alterno 06

Con il sub alterno 06 viene indicata tutta la porzione di area comune sia ai fabbricati residenziali che a quelli dedicati all'attività dell'azienda agricola. La zona residenziale è stata pavimentata e sistemata a giardino, si presenta ben curata e mantenuta, mentre nella zona dedicata all'attività sono stati ricavati i percorsi interni e le aree per il deposito di materiali.

- Foglio 25 – particella 12 - Sub alterno 07

Trattasi di edificio catastalmente identificato come autorimessa ma che nelle tavole delle pratiche edilizie risulta diviso in due parti: quella ad est ad uso autorimessa, quella ad ovest ad uso ripostigli/magazzino a servizio della residenza. La porzione adibita ad autorimessa ha due ingressi separati e accesso dalla corte comune, mentre quella rimanente ha un portico e quattro aperture. All'esterno l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, tinteggiato, con inserti e dettagli in mattoni a vista, lattonerie in lamiera preverniciata, portico in legno, copertura in legno e manto in coppi di laterizio. All'esterno, sul lato est, è posizionato un caminetto per la cucina all'aperto. Il portico è collegato al fabbricato residenziale.

- Foglio 25 – particella 12 - Sub alterno 08

Trattasi di strutture di diverse tipologie e destinazioni ma tutte a servizio dell'attività florovivaistica svolta. L'accesso è da via Pozze. La loro realizzazione risale agli anni 60-70 poi regolarizzata con condono edilizio del 1986. Per una migliore individuazione dei diversi corpi di fabbrica vedi schema allegato 02.

A – trattasi di edificio in muratura realizzato nel 1974 con copertura in tegole su struttura a muricci e tavelloni e travetti in c.a., porta d'ingresso in ferro, intonacato ma non tinteggiato. Costruito in aderenza all'immobile identificato al subalterno 07 è formato da due ambienti utilizzati come ripostiglio/magazzino.

B – trattasi di serra a tunnel in tubolari di ferro e telo plastico trasparente, di forma rettangolare, lunghezza circa 60 m e altezza laterale di m 1,80. Attualmente risulta coperta solo in parte.

C – trattasi di edificio in muratura, ad un piano, con porticato in ferro e copertura in lastre di fibrocemento realizzato nel 1976. La porzione a nord è chiusa sui quattro lati e vi si trovano l'officina, il deposito ed i servizi igienici.

D – trattasi di serra a capanna costituita da sei campate, con struttura in tubolari di ferro, pareti in vetroresina/policarbonato, telo plastico e vetro, con rete protettiva antigrandine in copertura e altezza laterale di m 2,70. Dall'esterno la struttura sembra in discrete condizioni di manutenzione.

E – trattasi di locale in muratura ad un piano fuori terra realizzato nel 1969 dove si trova la centrale termica ed un piccolo ripostiglio. Gli esterni sono intonacati ma non tinteggiati, lattonomie in lamiera preverniciata, copertura con manto di guaina impermeabile e serramenti in ferro e vetro. Due canne fumarie ed una torretta si elevano al di sopra dei locali.

F – trattasi di costruzione in muratura ad un piano fuori terra realizzato nel 1983 dove si trovano due locali adibiti ad ufficio. Gli esterni sono intonacati e tinteggiati di bianco, lattonomie in lamiera preverniciata color grigio chiaro, copertura con manto di guaina impermeabile, serramenti in legno protetti da inferriate.

G – trattasi di serra a capanna con altezza laterale di m 2,40, realizzata con struttura in acciaio, pareti in vetroresina/policarbonato e telo protettivo antigrandine. La copertura è parzialmente apribile per il ricircolo dell'aria.

H – trattasi di serra a capanna con altezza laterale di m 2,70, tre campate, realizzata con struttura in acciaio, pareti in vetroresina e telo plastico trasparente. Sulle testate a nord sono presenti tre macchine per il ricircolo d'aria interno.

H – trattasi di tunnel che mette in collegamento le serre identificate alla lettera H e D. I due accessi sui lati est ed ovest sono chiusi da serramenti in ferro e vetro. La struttura in tubolari di acciaio è chiusa con pannelli di vetroresina/policarbonato mentre la copertura è stata realizzata con pannelli di lamiera.

- Foglio 25 – particella 30

Trattasi di serra a semi tunnel con tre campate, realizzata in ferro, pannelli di vetroresina/policarbonato, telo plastico trasparente e completa di aperture sui due lati lunghi esterni. l'immobile non ha un accesso diretto dalla pubblica via e per raggiungerlo è necessario transitare dal mappale 12, confinante in lato nord e della stessa proprietà.

### **Identificazione e descrizione pregressa del bene**

Nonostante il mancato sopralluogo all'interno degli immobili, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia ed Urbanistica del comune di Capriolo e l'Agenzia del Territorio di Brescia, sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla documentazione catastale depositata (vedi allegato 01 – A - C).

- Foglio 25 – particella 12 - Sub alterno 01 – appartamento piano terra.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto degli immobili e neanche alle planimetrie di progetto depositate in comune. La distribuzione interna è stata modificata e non viene riportato il portico che si ritiene essere a tutti gli effetti di pertinenza esclusiva dell'appartamento. La scheda del sub alterno 1 deve quindi essere aggiornata.

- Foglio 25 – particella 12 - Sub alterno 02 – appartamento piano primo e sottotetto.

Come per il sub alterno 01 la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto degli immobili e neanche alle tavole di progetto depositate in comune. La distribuzione interna è stata modificata e non viene riportata la loggia di pertinenza esclusiva. La scheda del sub alterno 2 deve quindi essere aggiornata.

- Foglio 25 – particella 12 - Sub alterno 04 – locale interrato.

Trattandosi di ambiente completamente interrato non è stato possibile visionarlo neanche dall'esterno. La scheda del sub alterno 4 deve quindi essere verificata ed aggiornata.

- Foglio 25 – particella 12 - Sub alterno 06 – corte comune ai sub alterni 1-2-4-7-8.

Come bene comune non censibile non ha una planimetria catastale specifica, nell'elaborato planimetrico è comunque correttamente individuato.

- Foglio 25 – particella 12 - Sub alterno 07 - autorimessa e ripostigli ad uso della residenza.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto degli immobili e neanche alle planimetrie depositate in comune. In catasto l'intero immobile è adibito ad autorimessa mentre attualmente una porzione è utilizzata come ripostigli/magazzino a servizio della residenza. La scheda del sub alterno 7 deve quindi essere aggiornata.

- Foglio 25 – particella 12 - Sub alterno 08 – serre, locale uffici, officina, centrale termica.

La planimetria catastale è del 2011 e da quanto potuto visionare dall'esterno sembra conferme allo stato di fatto dei luoghi ed alle planimetrie allegare alle pratiche edilizie. Da verificare la distribuzione interna per stabilire l'effettiva correttezza della documentazione

- Foglio 25 – particella 30 – serra.

Anche in questo caso la planimetria catastale è stata depositata nel 2011 e sembra conferme allo stato di fatto dei luoghi ed alle planimetrie allegare alle pratiche edilizie. Da verificare la distribuzione interna degli immobili.

Le difformità evidenziate nelle planimetrie catastali non sono in contrasto con la destinazione d'uso degli immobili previste dallo strumento urbanistico comunale e indicate dal titolo abilitativo assentito.

Considerate le difformità sopra evidenziate, dovendo procedere alla loro regolarizzazione catastale con l'aggiornamento delle planimetrie, si possono quantificare costi a carico dell'aggiudicatario dell'immobile pari ad **€ 3.000** onnicomprensivi (spese tecniche, tasse, bolli).

## STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano di proprietà del s [REDACTED] la quota di 1/1, residente in via Pozze n. 95 – 25031 Capriolo (Bs), coniugato in regime di separazione dei beni (allegato D).

Da quanto potuto visionare dall'esterno, gli immobili sono occupati ed utilizzati, sia la parte residenziale che quella destinata all'attività florovivaistica, ma non è possibile stabilire da chi, da quanto tempo e con che tipo di vincoli.

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

9

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato parte per successione e parte per acquisto da privati (vedi allegato B1). La provenienza dei beni è la seguente:

- successione legittima in morte del signor [REDACTED] bertasì a Capriolo il 4 gennaio 1965, come da denuncia di successione regolarmente registrata all'Ufficio Registro di Iseo al n. 76 del vol. 123; trascritta Brescia con formalità n.ro 12892/1969;
- atto di compravendita a rogito Notaio Mauro Barca di Brescia in data 6 marzo 1968 Rep. 20134/5499 registrato a Brescia il 13 marzo 1968 n. 1678 e trascritto il 27 marzo 1968 ai n.ri 5798/3892
- successione legittima in morte del signor [REDACTED] 13 aprile 1976, come da denuncia di successione regolarmente registrata all'Ufficio Registro di Bergamo il 29 luglio 1976; trascritta a Brescia con formalità n.ro 15838/1976;
- atto di assegnazione di quota a stralcio del Notaio Mauro Barca di Brescia in data 27 ottobre 1976 Rep. 31248/9895, trascritto a Brescia il 24 novembre 1976 ai n.ri 18676/14689.

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 = 3.000 €/mese** (36.000 euro annui).

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 ed 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 (allegato B e in atti):

- ISCRIZIONE del 05/05/2005 - Registro Particolare 5404 Registro Generale 23327  
Pubblico ufficiale CALIENDO STEFANO Repertorio 51651/11446 del 28/04/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1165 del 26/02/2013 (ATTO MODIFICATIVO DI CLAUSOLE DI RAPPORTO DI MUTUO)  
2. Annotazione n. 1819 del 09/04/2014 (ATTO MODIFICATIVO DI CLAUSOLE DI RAPPORTO DI MUTUO)

- ISCRIZIONE del 19/11/2009 - Registro Particolare 11124 Registro Generale 48837  
Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 138775/14383 del 12/11/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 25/02/2013 - Registro Particolare 959 Registro Generale 6584  
Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 145011/16896 del 14/02/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 22/10/2015 - Registro Particolare 22972 Registro Generale 36079  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 11810/2015 del 21/09/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Aggiornamento delle trascrizioni ed iscrizioni presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al 01/06/2016

Oltre alle formalità sopra indicate durante le operazioni peritali è emerso che gli immobili oggetto di esecuzione sono stati assoggettati al vincolo 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 tre atti distinti:

- Atto di costituzione di vincolo del 11 aprile 1990, Notaio Mauro Barca registrato a Brescia il 13 aprile 1990 mod. 2 Priv. Aut..
- Atto di costituzione di vincolo del 10 luglio 1996, Notaio Mauro Barca registrato a Brescia il 15 luglio 1996 al n. 61451 di Rep.
- Atto di costituzione di vincolo del 4 marzo 1998, Notaio Stefano Caliendo registrato a Brescia il 24 marzo 1998 al n. di Rep. 42243.

Spese condominiali: le unità residenziali (sub alterni 01 e 02) con parti comuni non costituiscono “condominio”, per cui non vi sono spese da ripartire o in sospeso.

## **REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA**

Gli immobile identificati al foglio 25 mappale 12:

- sub alterno 01 appartamento piano terra;
- sub alterno 02 appartamento piano primo;
- sub alterno 04 locale interrato;
- sub alterno 07 autorimesse e ripostigli di pertinenza delle abitazioni;

sono stati costruiti prima del 1967 e ristrutturati nel 1992.

Le serre e gli accessori identificati al foglio 25 mappale 12:

- sub alterno 08 serre ed accessori;

sono stati realizzati negli anni '70 e '80 e regolarizzati nel 1985.

Le serre identificate al foglio 25 mappale 30 sono state realizzate nel 1990.

La realizzazione degli immobili di cui sopra è avvenuta in forza dei seguenti titoli autorizzativi acquisiti presso il Comune di Capriolo – Settore Sportello dell'Edilizia (allegato C):

- Domanda di sanatoria n. W 187 / 1985 del 30 settembre 1986 per opere abusive consistenti in serre, locali di sgombero, locale caldaia, depositi e uffici;
- Rilascio concessione in sanatoria per le opere edilizie di cui sopra in data 14 febbraio 1986;
- Rilascio certificato di agibilità in data 14 febbraio 1989 per le opere di cui sopra;
- Concessione Edilizia n. 1763 / 1990 avente ad oggetto la costruzione di nuova serra per floricoltura sul mappale 30 del foglio 25;
- Concessione Edilizia 2092/92 per sistemazione di fabbricato esistente (residenza imprenditore agricolo);
- Denuncia di Inizio Attività n. 3519 / 2000 per opere di straordinaria manutenzione e sistemazione cortile esterno

Al momento della presa visione atti presso l'Ufficio Tecnico di Capriolo in data 10 maggio 2016, non risultano pratiche edilizie o istanze di sanatoria in sospeso.

Nel Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Capriolo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 19/12/2013 gli immobili ricadono in (vedi allegato E):

- Zona AGR11 – Aree agricole produttive – N.T.A. art. 40 e 41 - parzialmente ricadenti in fasce di “Rispetto stradale” e di “Rispetto viabilità di salvaguardia di progetto” come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (E)

Si tratta di aree destinate all'attività agricola le cui destinazioni d'uso principale ammesse sono le residenze agricole, i depositi e le strutture a servizio dell'azienda agricola, le serre fisse, gli allevamenti zootecnici famigliari e gli agriturismi.

La destinazione d'uso degli immobili così come potuto rilevare in loco, sono compatibili con quelle prevista dallo strumento urbanistico comunale e indicate dal titolo abilitativo assentito.

#### Potenzialità edificatoria:

art. 40.2 NTA vigenti – *“...Per gli edifici esistenti non adibiti all'attività agricola (residenziale o produttiva) che si intendono mantenere nello stato di fatto verificato alla data del 22.11.1984, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché, 86 di 95 per quelli ad uso residenziale, l'ampliamento fino al 10% dei valori esistenti di volume e superficie coperta.*

12

*I cambi di destinazione d'uso da destinazione agricola, compresa la residenza agricola, alle diverse destinazioni ammesse dalla specifica disciplina d'area sono consentiti dopo 10 anni dalla dismissione dell'azienda agricola o dall'ultima erogazione di qualsiasi finanziamento al sostegno dell'attività agricola, nonché dal mancato utilizzo ad uso agricolo o dalla dismissione ad uso agricolo dei fabbricati esistenti. Il mancato utilizzo ad uso agricolo deve essere dimostrato con idonea documentazione..*

*E' ammessa la realizzazione di ricoveri attrezzi con una slp non superiore a 12,00 mq a fronte di una superficie di pertinenza minima pari a 1.500 mq. Al raggiungimento della superficie minima di pertinenza possono concorrere anche aree non contigue a quella sulla quale sarà realizzato il fabbricato, purchè ricomprese nel territorio comunale e classificate come aree agricole di salvaguardia o aree di salvaguardia...”*

art. 41 NTA vigenti *“...nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della LR 12/05...”*

Dall'analisi effettuata e dalla lettura delle N.T.A. per la parte residenziale è ammesso un ampliamento del 10% per gli edifici esistenti non adibiti all'attività agricola (residenziale o

produttiva) che si intendono mantenere nello stato di fatto verificato alla data del 22.11.1984. In questo caso l'ultimo intervento di ristrutturazione è del 1992 e quindi non è applicabile l'ampliamento di cui sopra (art. 40.2 NTA)

Ammesso invece un ampliamento del 5% (art. 41) rispetto al volume preesistente alla data di adozione del vigente P.G.T. (08/06/2013) che in questo caso, calcolando il volume residenziale esistente pari a circa 1.300 mc, (tabella allegato 03), equivale ad un ampliamento di 65 mc, per una superficie di 22 mq.

Può essere invece realizzato un piccolo locale per ricovero attrezzi da 12 mq.

Anche per le costruzioni strumentali allo svolgimento dell'attività come, serre, depositi, centrali termiche, uffici, officine, non è possibile alcun ampliamento in quanto sono già stati superati i limiti consentiti. Considerando una superficie della proprietà pari a mq 20.260 (vedi pratiche edilizie allegato C) il 40% di superficie copribile con serre fisse è già stato raggiunto - circa 8.250 mq.

Con i dati a nostra disposizione, senza un rilievo preciso degli immobili, considerata la conformazione dei lotti e la loro organizzazione, visti gli schemi grafici qui in allegato 02 e la tabella in allegato 03, la potenzialità edificatoria residua risulta molto limitata e difficilmente sfruttabile. Da precisare inoltre che nelle zone classificate agricole qualunque tipo di intervento può essere realizzato dal solo imprenditore agricolo ed al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola.

13

Conteggi che fanno riferimento alle dimensioni dei soli immobili oggetto di esecuzione. Nel caso l'azienda (attuale proprietaria o acquirente) avesse dimensioni diverse, superiori rispetto ai 20.260 mq qui conteggiati, le conclusioni potrebbero subire delle modifiche anche sostanziali.

#### Difformità alle concessioni amministrative

Premesso che tutti i fabbricati oggetto di esecuzione sono stati realizzati previo presentazione di pratica edilizia o concessione in sanatoria postuma e che quindi risultano tutti denunciati sia presso il Comune di Capriolo che l'Agenzia del Territorio, dal confronto tra il rilievo fotografico effettuato, le tavole depositate presso l'Ufficio Tecnico e le planimetrie catastali, sono emerse numerose difformità. Analizzando i singoli immobili si segnala che:

- Foglio 25 – particella 12 - Sub alterno 01 / 02 – 07 – residenza, autorimessa e ripostigli.

Opere autorizzate con Concessione Edilizia 2092/92: il prospetto est dell'edificio principale ha una copertura diversa rispetto a quella rappresentata sulle tavole di progetto, le aperture previste ad arco sono rettangolari, i pilastri del portico e della loggia sono in mattoni e non in legno ed il fronte

nord è rivestito con mattoni faccia a vista e non pietra. Anche la distribuzione interna probabilmente non è conforme alle tavole di progetto in quanto manca l'indicazione di come si accede al sottotetto. La corte comune esterna, oggetto di D.I.A. n. 3519/2000, non risulta conforme al disegno depositato in quanto il raccordo tra il muro dell'ingresso pedonale ed il muro di cinta lungo via Pozze è smussato e non ad angolo retto. In corrispondenza dell'ingresso pedonale è stata inoltre realizzata una pensilina in legno di protezione dagli agenti atmosferici. Le difformità evidenziate tuttavia non modificano i parametri edilizi ed urbanistici dell'intervento e si ritiene possano essere regolarizzate con una pratica edilizia in sanatoria.

- Foglio 25 – particella 30 – serra autorizzata con Concessione Edilizia n. 1763/1990.

Il fabbricato appare conforme a quanto previsto nelle tavole di progetto depositate, ma durante il rilievo si è notata la presenza di macchinari molto ingombranti, in lato nord ed est, che non sono stati dichiarati in nessuna sede. Anche in questo caso, trattandosi certamente di macchinari necessari all'attività ed al funzionamento corretto della serra si ritiene siano regolarizzabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (salvo verifica ed ottenimento di autorizzazione di deroga alle distanze dai confini di proprietà).

Per quanto riguarda la messa a norma dal punto di vista edilizio urbanistico si rende necessario procedere ad un rilievo dettagliato dei singoli immobili, alla predisposizione della pratica in sanatoria e al pagamento dell'oblazione e del contributo di costruzione. Operazioni che si possono quantificare in € 12.000 onnicomprensivo (spese tecniche, sanzioni, bolli, diritti segreteria, contributo di costruzione).

14

**Nota Bene:** durante il sopralluogo e dall'analisi delle ortofoto acquisite tramite il portale della Provincia di Brescia, si è evidenziata la presenza di tre serre a semitunnel nella zona ovest del mappale 12 che non trovano riscontro in nessuna pratica edilizia e in nessun documento catastale (vedi allegato G). Sono fabbricati realizzati sul mappale di proprietà di [REDACTED], presumibilmente, tra il 1990 e il 2000 come si può evincere dal confronto della mappa allegata alla C.E. n. 1763 del 1990 (non presenti) e la tavola dell'estratto P.R.G. allegata alla DIA del 2000 per la sistemazione della corte comune e dell'ingresso carraio con le serre presenti. (vedi allegato G). Trattasi di tre serre a semi tunnel, realizzate con struttura in acciaio, pareti in vetroresina/policarbonato e telo plastico trasparente, rete antigrandine in copertura con sistema motorizzato per la sua apertura e chiusura. La superficie coperta complessiva è di circa 1.200 mq che con i dati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico di Capriolo risultano realizzati in mancanza di Permesso di Costruire e non sanabili in quanto in eccesso rispetto agli indici di zona [REDACTED] in altra sede di procedere ad una verifica approfondita sull'intera azienda agricola del sig. [REDACTED] [REDACTED] verifica che va ad interessare altri immobili, altri mappali, altre proprietà e quindi in questa sede non effettuabile.

Possiamo affermare che per quanto riguarda gli immobili oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 anche se non conformi ai titoli autorizzativi, appaiono sanabili e regolarizzabili sia dal punto di vista edilizio urbanistico che catastale. Per quanto riguarda la serra di cui sopra (lato ovest), le informazioni reperite e le verifiche effettuate, ad oggi non permettono di esprimere un giudizio certo sulla conformità o meno della stessa. Considerando comunque la condizione peggiorativa di serra non sanabile in quanto superati gli indici di edificabilità consentiti e quindi da demolire, la spesa per la demolizione ed il ripristino dei luoghi si può quantificare in € 25.000 onnicomprensivi (spese tecniche, sanzioni, diritti, imposte, opere di demolizione, smaltimento materiali, e ripristini).

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 Capriolo. Se si dovesse procedere alla demolizione della serra, le tempistiche subirebbero un notevole incremento che può essere valutato in circa 240 giorni.

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.

15

## 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 a destinazione residenziale e delle serre e costruzioni strumentali all'azienda. Il valore del compendio immobiliare sarà la somma dei valori stimati, dedotte le spese per la regolarizzazione catastale ed urbanistico-edilizia.



- mappale 30 mq 6.240

La tipologia di coltura del terreno, come riportato sulle schede catastali storiche è di tipo seminativo arborato (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 (vedi allegato 02). Questa è stata determinata graficamente e si discosta dalle quantità indicate nelle pratiche edilizie che comprendevano anche aree ora adibite alla viabilità pubblica. La superficie determinata graficamente è comunque inferiore a quella riportata nelle pratiche edilizie e questo riduce ulteriormente la percentuale di errore.

Superficie Territoriale = 950 + 12.700 + 6.240 = 19.890 mq

Tipologia terreno = seminativo arborato

Considerato tutto quanto sopra esposto, il mancato rilievo, 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 **4,50 euro/mq.**

Pertanto il valore del terreno è pari a:

S.terr. x €/mq = mq 19.890 x euro/mq 4,50 = € 89.505 approssimato a **€ 89.000**

### **Zona residenziale - foglio 25 – particella 12**

Gli immobili a destinazione residenziale sono:

- sub alterno 01 - appartamento piano terra;
- sub alterno 02 - appartamento piano primo;
- sub alterno 04 - locale interrato;
- sub alterno 07 - autorimesse e ripostigli di pertinenza delle abitazioni.

### Superficie Lorda residenziale (S.L.P.) e Superficie Non Residenziale (SNR) vedi allegato 02 e 03

|                |                          |           |
|----------------|--------------------------|-----------|
| Sub alterno 01 | S.L.P. residenziale      | mq 160,33 |
|                | S.N.R. portico esclusivo | mq 20,98  |
| Sub alterno 02 | S.L.P. residenziale      | mq 160,33 |
|                | S.N.R. loggia            | mq 34,49  |
|                | S.N.R. sottotetto        | mq 160,33 |

|                |                                  |                            |
|----------------|----------------------------------|----------------------------|
| Sub alterno 04 | S.N.R. locale interrato          | mq 50,00                   |
| Sub alterno 07 | S.N.R. autorimessa               | mq 41,66                   |
|                | S.N.R. ripostigli/loc. accessori | mq 76,75                   |
|                | S.N.R. sottotetto autorimessa    | mq 0,00 – non verificabile |

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 Commerciale**, data dalla somma delle Superfici Lorde di Pavimento (SLP) e una percentuale variabile delle Superfici Lorde Non Residenziali (S.N.R.), corrette tramite i seguenti coefficienti (vedi allegato 02):

- S.L.P. residenziale coeff. 1,00
- S.L.P. non residenziale portico coeff. 0,40
- S.L.P. non residenziale logge coeff. 0,40
- S.L.P. non residenziale sottotetto coeff. 0,30
- S.L.P. non residenziale locale interrato coeff. 0,25
- S.L.P. non residenziale autorimessa coeff. 0,50
- S.L.P. non residenziale locali accessori coeff. 0,60

18

Da cui:

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| SLP residenziale piano terra =                   | mq 160,33 x coeff. 1,00 = mq 160,33 |
| SLP non residenziale – SLP portico =             | mq 20,98 x coeff. 0,40 = mq 8,39    |
| SLP residenziale piano primo =                   | mq 160,33 x coeff. 1,00 = mq 160,33 |
| SLP non residenziale – SLP loggia =              | mq 34,49 x coeff. 0,40 = mq 13,80   |
| SLP non residenziale – SLP sottotetto =          | mq 160,33 x coeff. 0,30 = mq 48,10  |
| SLP residenziale piano interrato – SLP cantina = | mq 50,00 x coeff. 0,25 = mq 12,50   |
| SLP residenziale piano terra – SLP autorimessa = | mq 41,66 x coeff. 0,50 = mq 20,83   |
| SLP residenziale piano terra – SLP accessori =   | mq 76,75 x coeff. 0,60 = mq 46,05   |

per una **Superficie Commerciale** pari alla somma delle superfici sopra calcolate = mq 470,33  
approssimabile a **mq 470,00**

Considerato tutto quanto sopra esposto, il mancato rilievo interno, la corte comune con aree pavimentate e verdi ben curate, il numero di piani, il periodo di fabbricazione, lo stato di manutenzione dell'immobile, il contesto in cui è ubicato, lo stato di possesso, la potenzialità edificatoria, i vincoli legati alla classificazione in zona agricola e le limitazioni per il solo

imprenditore agricolo, 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 **850 euro/mq**.

Pertanto il valore complessivo degli immobili è pari a:

$$\text{S.Comm.} \times \text{€/mq} = \text{mq } 470 \times \text{euro/mq } 850 = \text{€ } 399.500 \text{ approssimato a } \text{€ } 400.000$$

### **Serre ed accessori - foglio 25 – particella 12 e 30**

Per le serre e gli accessori strumentali all'attività florovivaistica la stima prende come parametro di riferimento la **Superficie Coperta (Sc)** realizzata (vedi allegato 02):

- |                             |                                     |          |
|-----------------------------|-------------------------------------|----------|
| • Sub alterno 08 mappale 12 | S.C. serre e accessori all'attività | mq 6.330 |
| • Mappale 30                | S.C. serre                          | mq 2.250 |

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 8.250 mq di serra a fronte di 340 mq di strutture che corrispondono a meno del 5%.

$$\text{Sup. coperta} = 6.330 \text{ mq} + 2.250 = 8.580 \text{ mq}$$

Considerato tutto quanto sopra esposto, il mancato rilievo interno, 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, 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 **10 euro/mq**.

Pertanto il valore complessivo degli immobili in oggetto può essere fissato in:

$$\text{S.Comm.} \times \text{€/mq} = \text{mq } 8.580 \times \text{euro/mq } 10 = \text{€ } 85.800 \text{ approssimato a } \text{€ } 86.000$$

### **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 edilizo-urbanistica. Per cui:

- |                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| • Terreno seminativo arborato | € 89.000,00        |
| • Edifici residenziali        | € 400.000,00       |
| • <u>Serre ed accessori</u>   | <u>€ 86.000,00</u> |

- Totale € 575.000,00

A detrarre

- Spese per accatastamento € 3.000
- Spese per regolarizzazione edilizio urbanistica € 12.000
- Verifica ed eventuale regolarizzazione serre in lato ovest  
come descritte a pag. 14 (ipotesi peggiorativa) € 25.000
- Totale detrazioni € 40.000

Valore del **LOTTO UNICO** pari a = € 575.000 - € 40.000 = **€ 535.000**

## CONCLUSIONI

per gli immobili ubicati in comune di Capriolo per la quota di proprietà 1/1 del

### LOTTO UNICO:

- **foglio 25 – particella 12**
  - sub alterno 01 – Cat. A/3 – Cl. 4 – Cons. 6 vani – Sup. Cat. 127 mq – Rend. € 275,79
  - sub alterno 02 – Cat. A/3 – Cl. 4 – Cons. 6,5 vani – Sup. Cat. 219 mq – Rend. € 298,77
  - sub alterno 04 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. 35 mq – Sup. Cat. 35 mq – Rend. € 65,07
  - sub alterno 07 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 106 mq – Sup. Cat. 115 mq – Rend. € 164,23
  - sub alterno 08 – Cat. D/10 – Rend. € 14.036,20
- **foglio 25 – particella 30** - Cat. D/10 – Rend. € 6.457,50

un valore pari a euro 535.000

Brescia 08 giugno 2016



Il C.T.U.  
arch. Gianni Bontempi

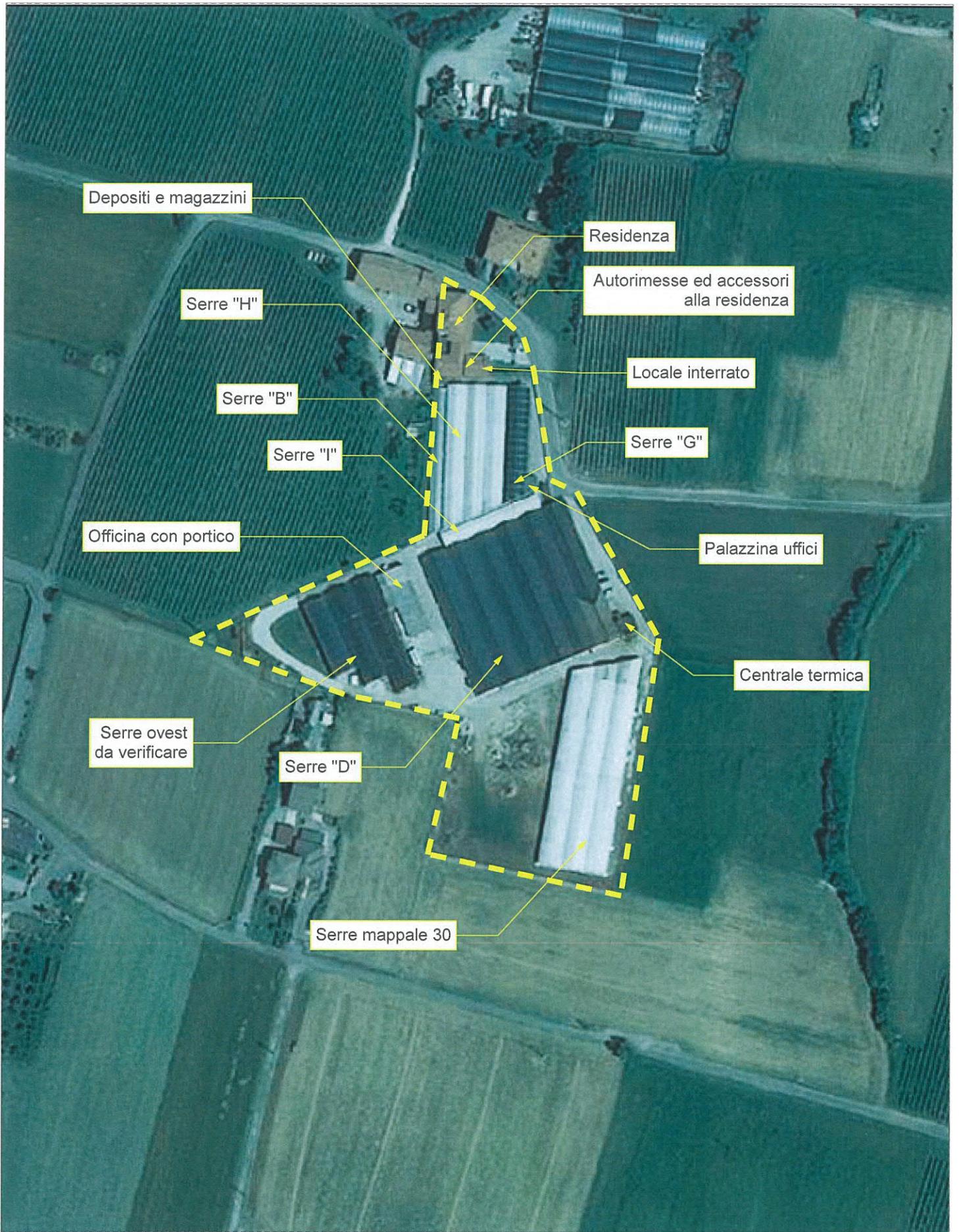
#### **ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

- Allegato 01 – Documentazione fotografica
- Allegato 02 – Schema grafico individuazione immobili e calcolo superfici
- Allegato 03 - Tabella conteggio Superfici
- Allegato A – Estratto mappa, visure, planimetrie
- Allegato B – Ispezioni ipotecarie
- Allegato B1 – Atti provenienza immobili
- Allegato C – Titoli autorizzativi
- Allegato D – Documenti ufficio anagrafe
- Allegato E – Estratto P.G.T. e norme tecniche di attuazione
- Allegato F – Atti per vincolo di non edificazione
- Allegato G – Individuazione serra ovest

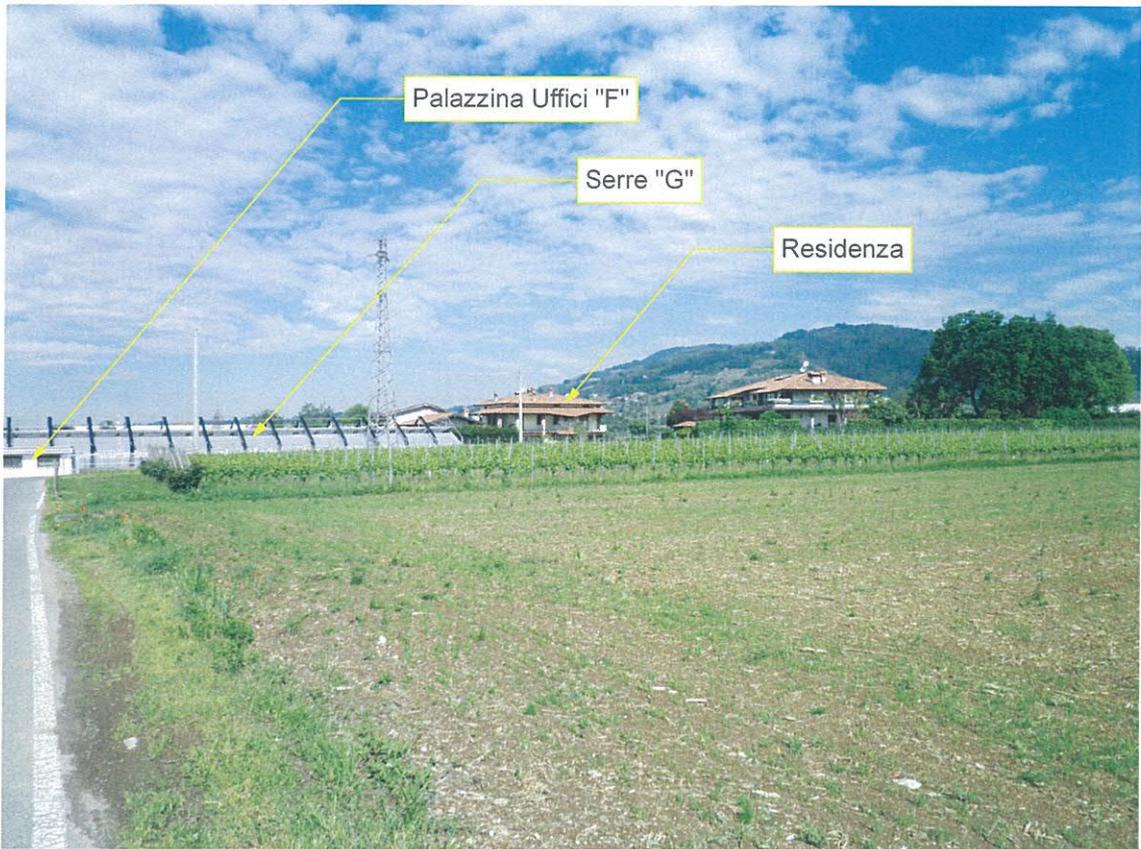




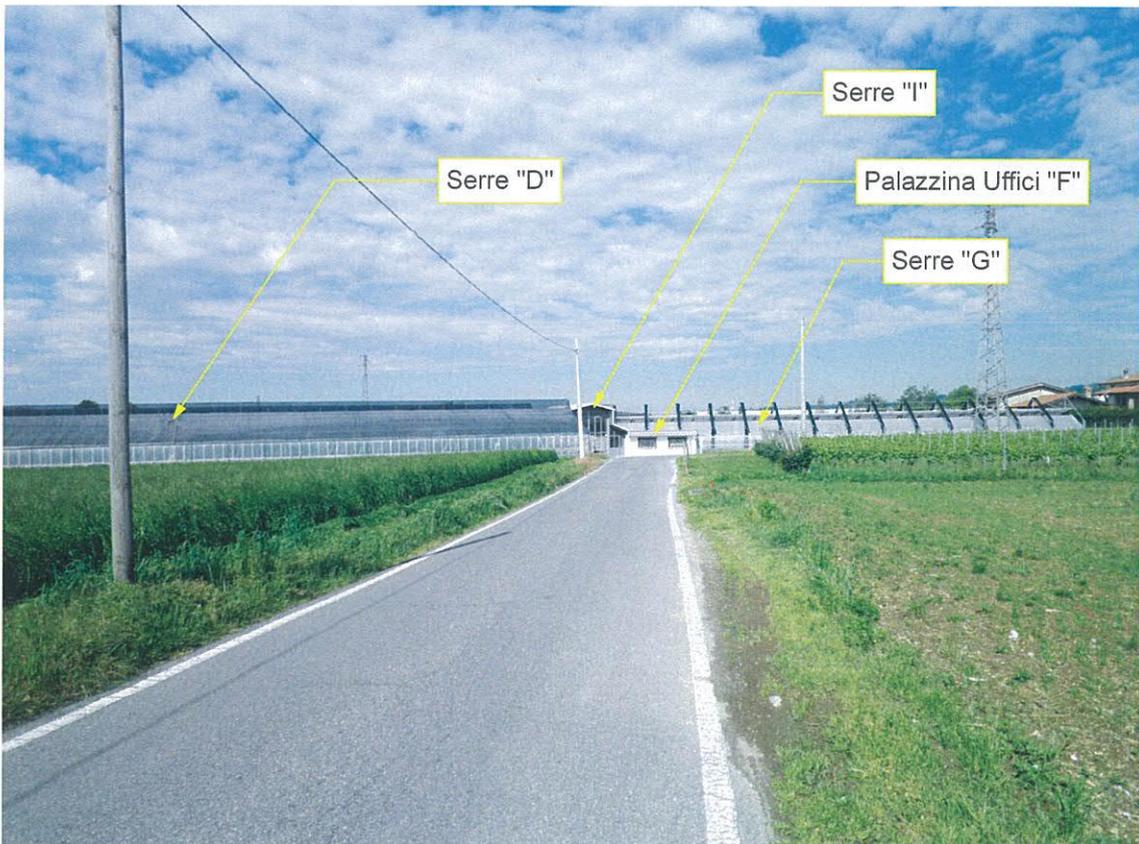
01 - Ortofoto di territorio comunale di Capriolo con individuazione immobile oggetto di ESEC. IMM. 1055/2015



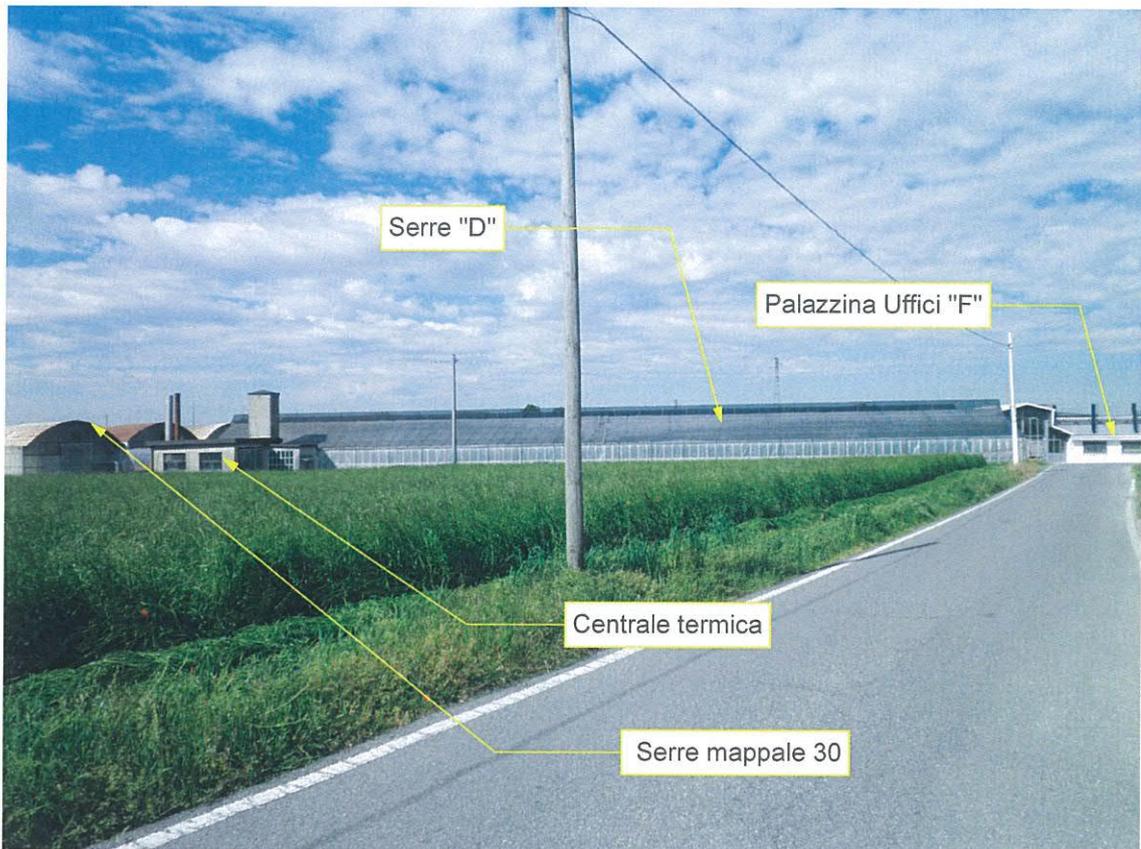
02 - Ortofoto di dettaglio con individuazione immobile oggetto di  
ESEC. IMM. 1055/2015



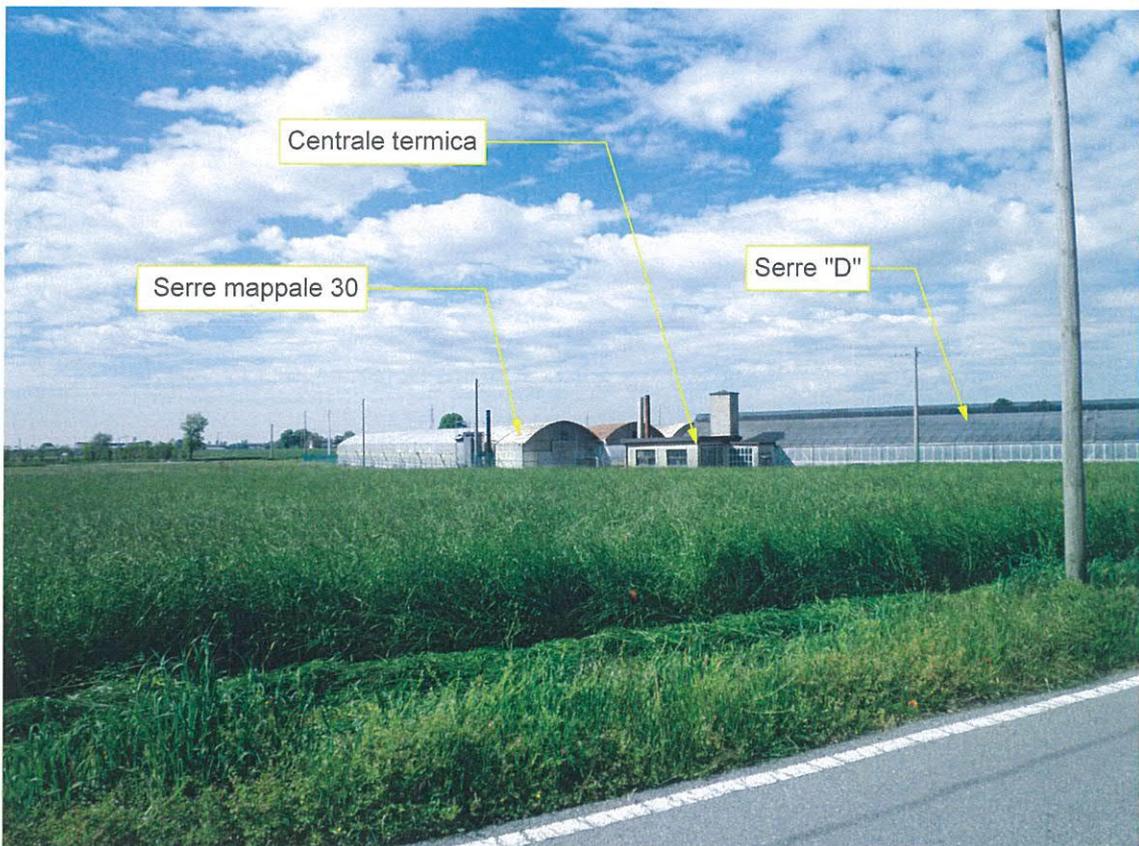
Lato est su via Pozze 01



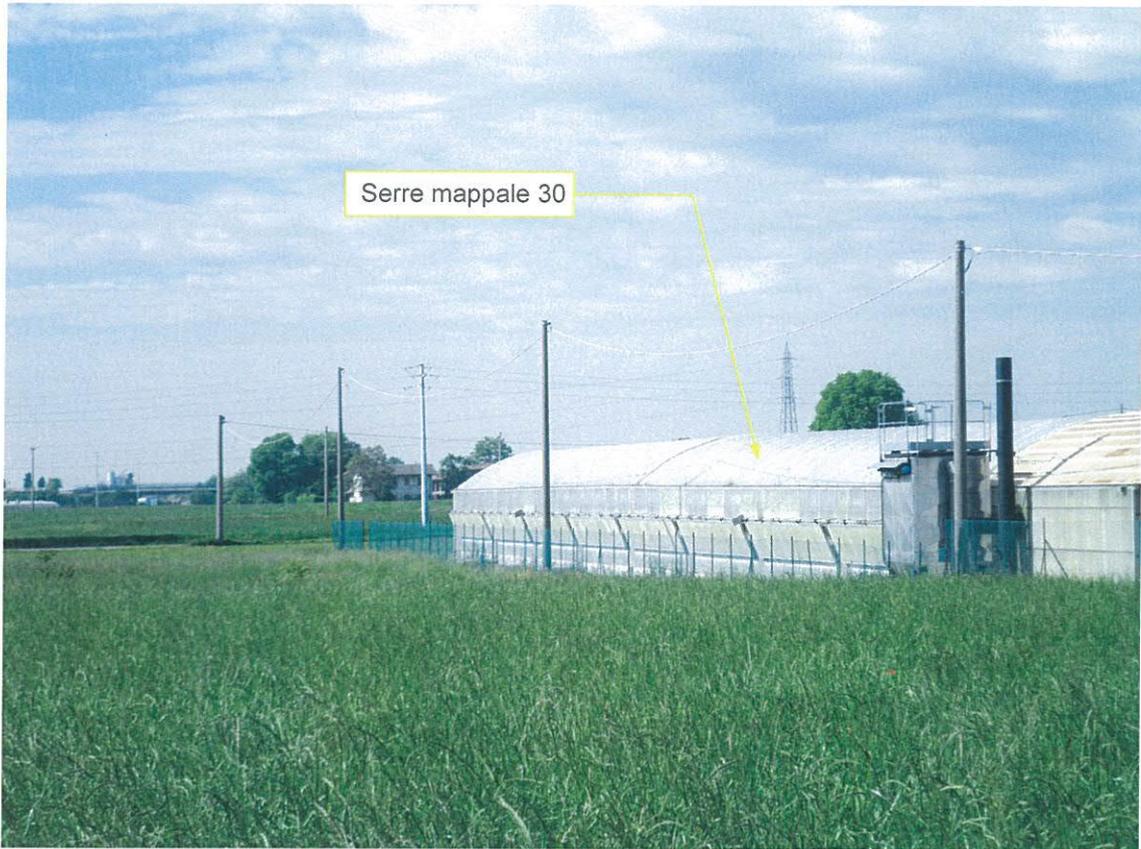
Lato est su via Pozze 02



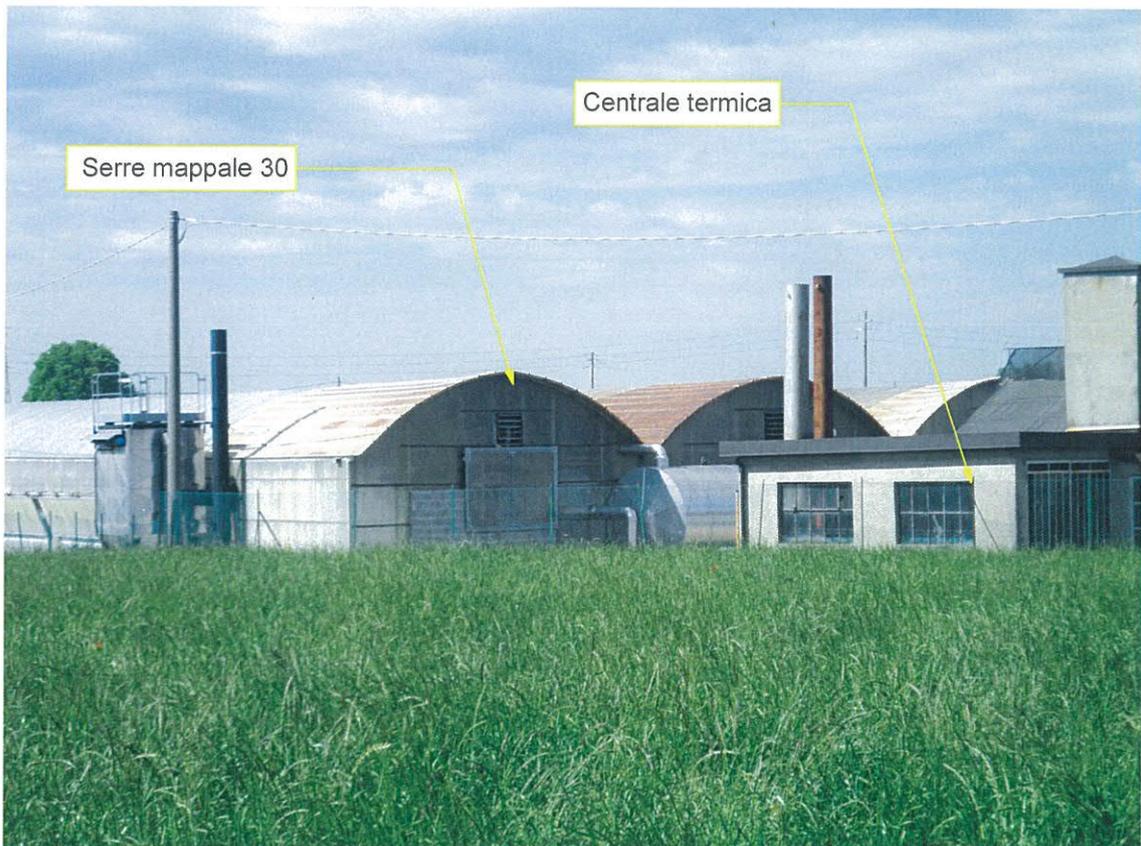
Lato est su via Pozze 03



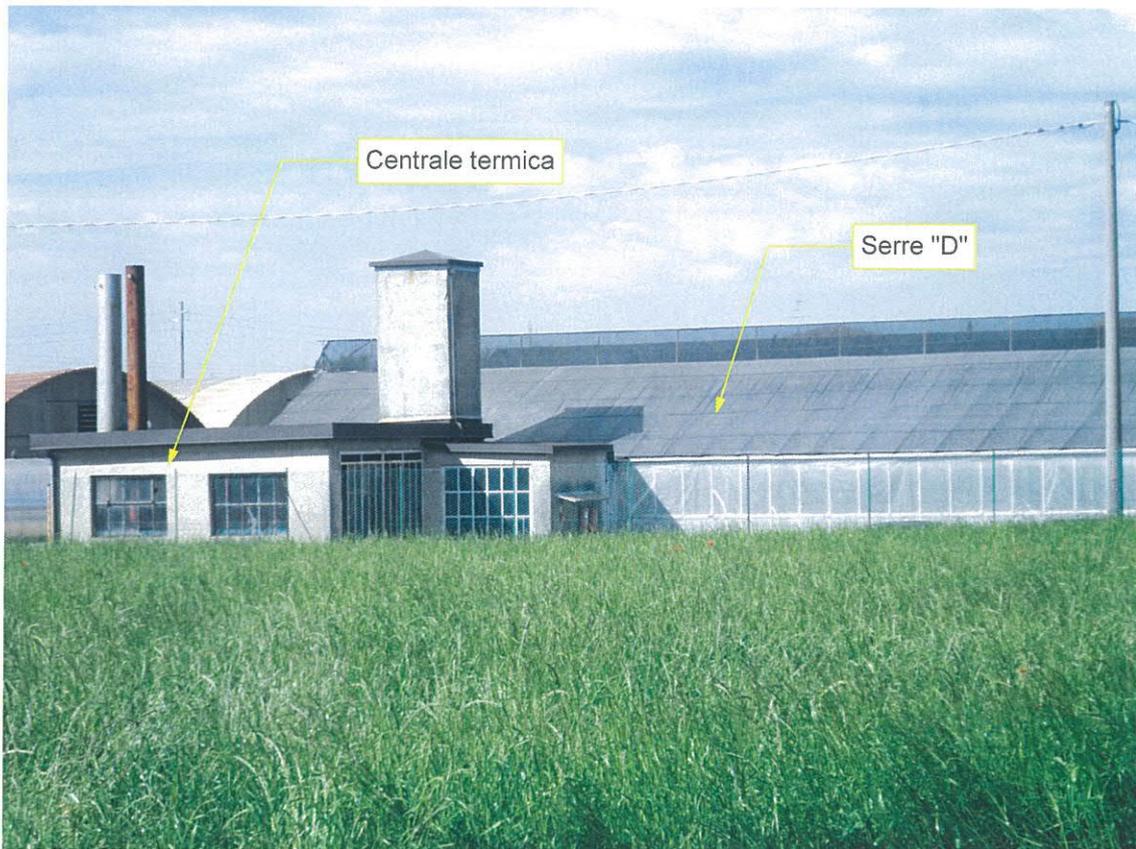
Lato est su via Pozze 04



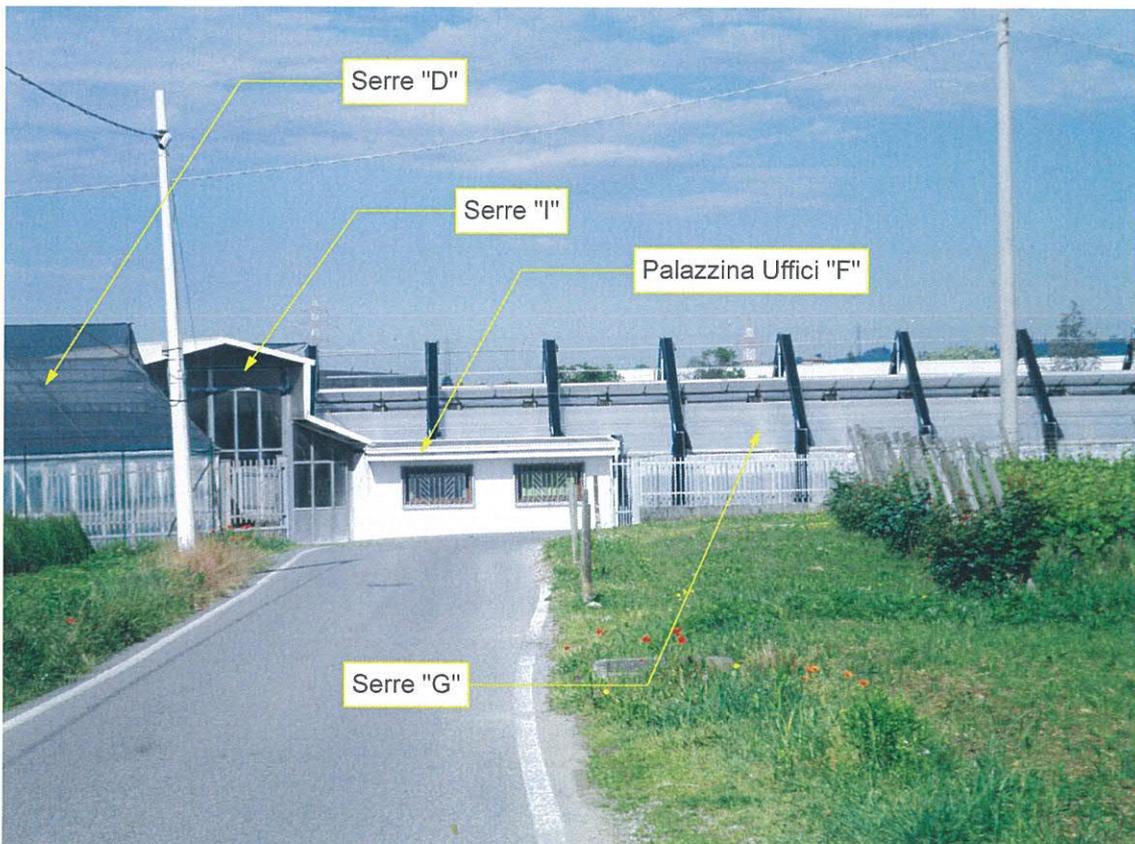
Lato est su via Pozze - dettgalio 01



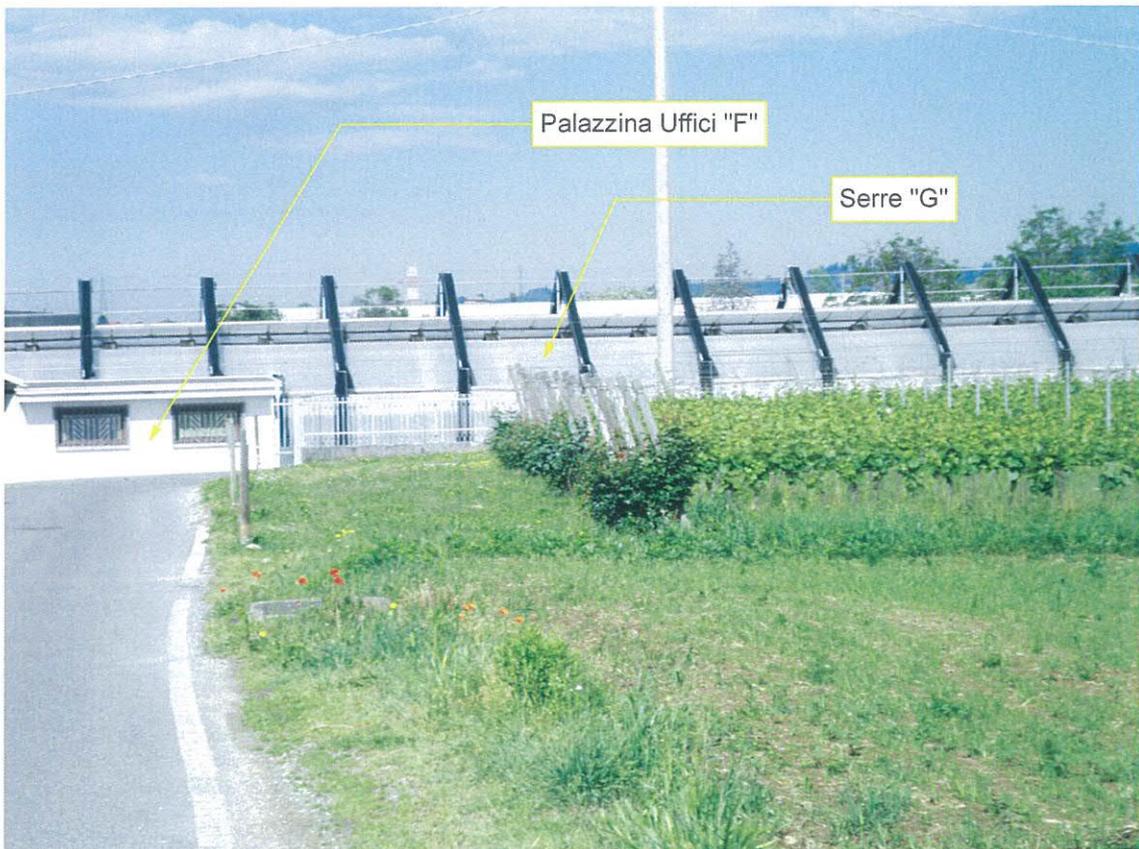
Lato est su via Pozze - dettaglio 02



Lato est su via Pozze - dettaglio 03



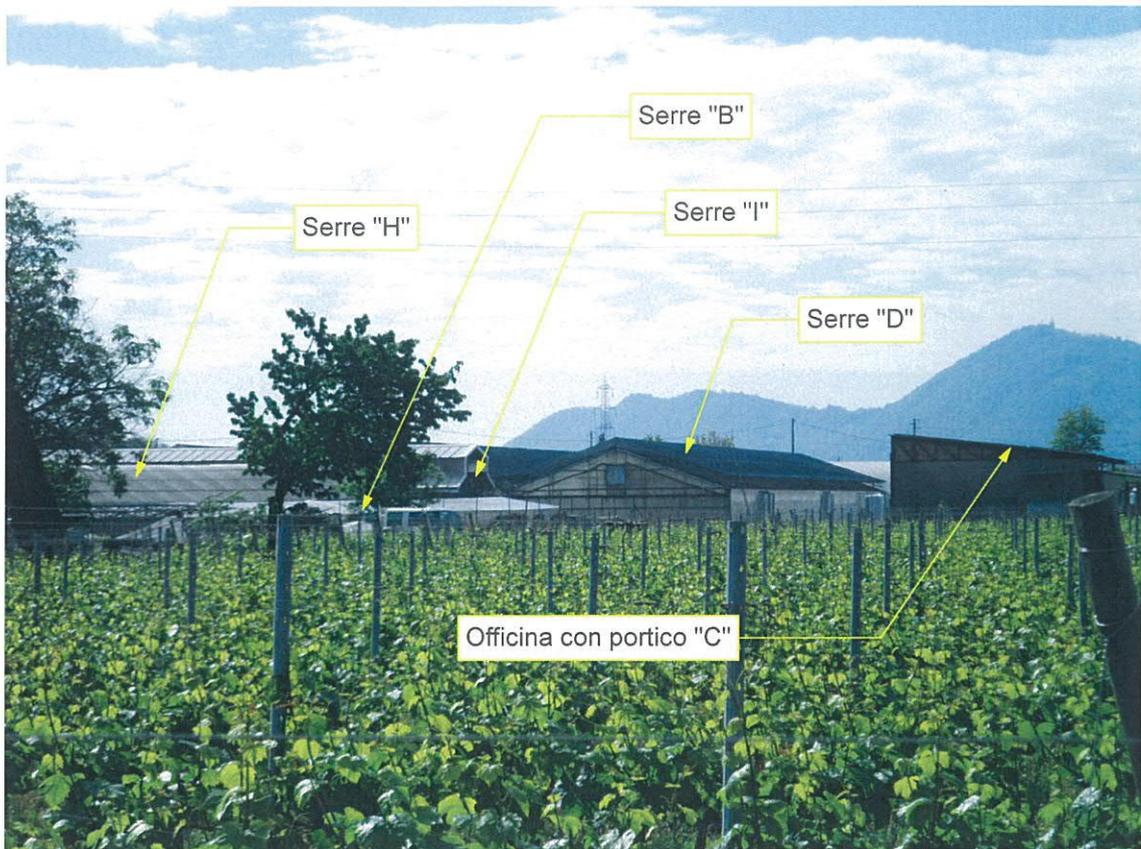
Lato est su via Pozze - dettaglio 04



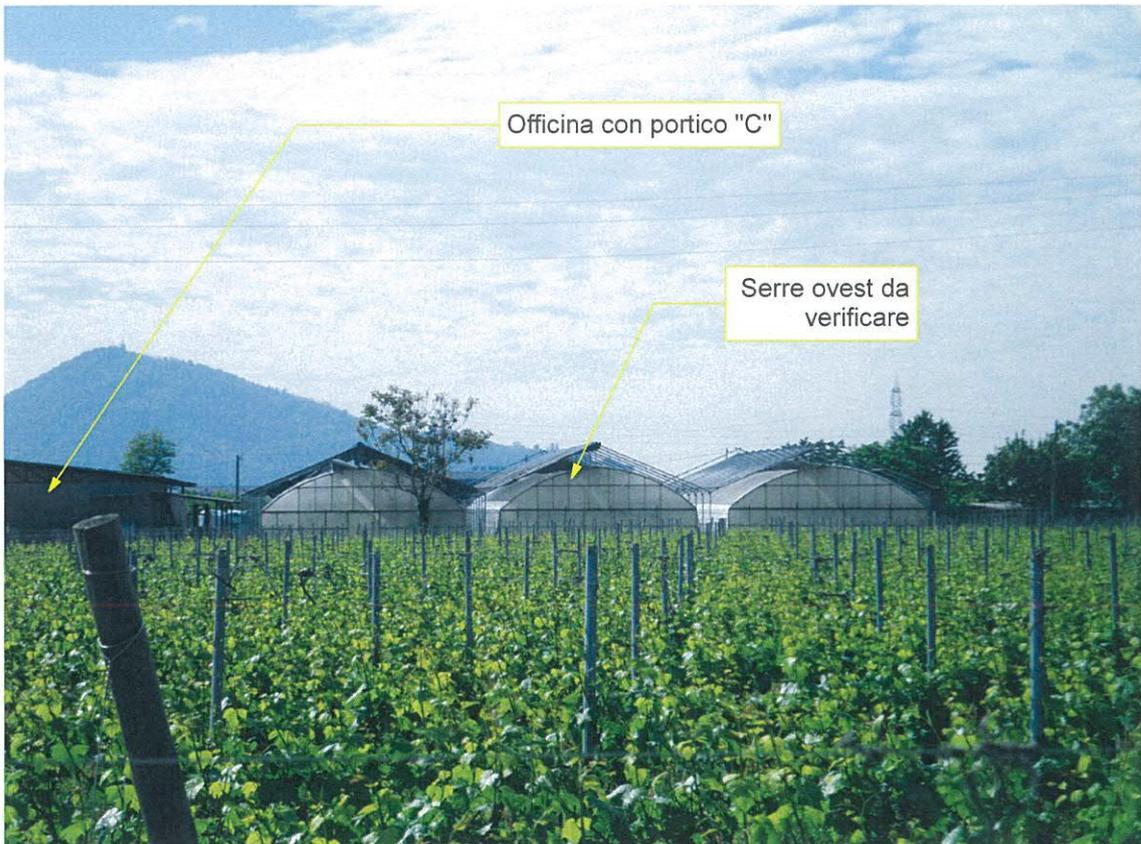
Lato est su via Pozze - dettaglio 05



Lato est su via Pozze - dettaglio 06



Lato ovest 01



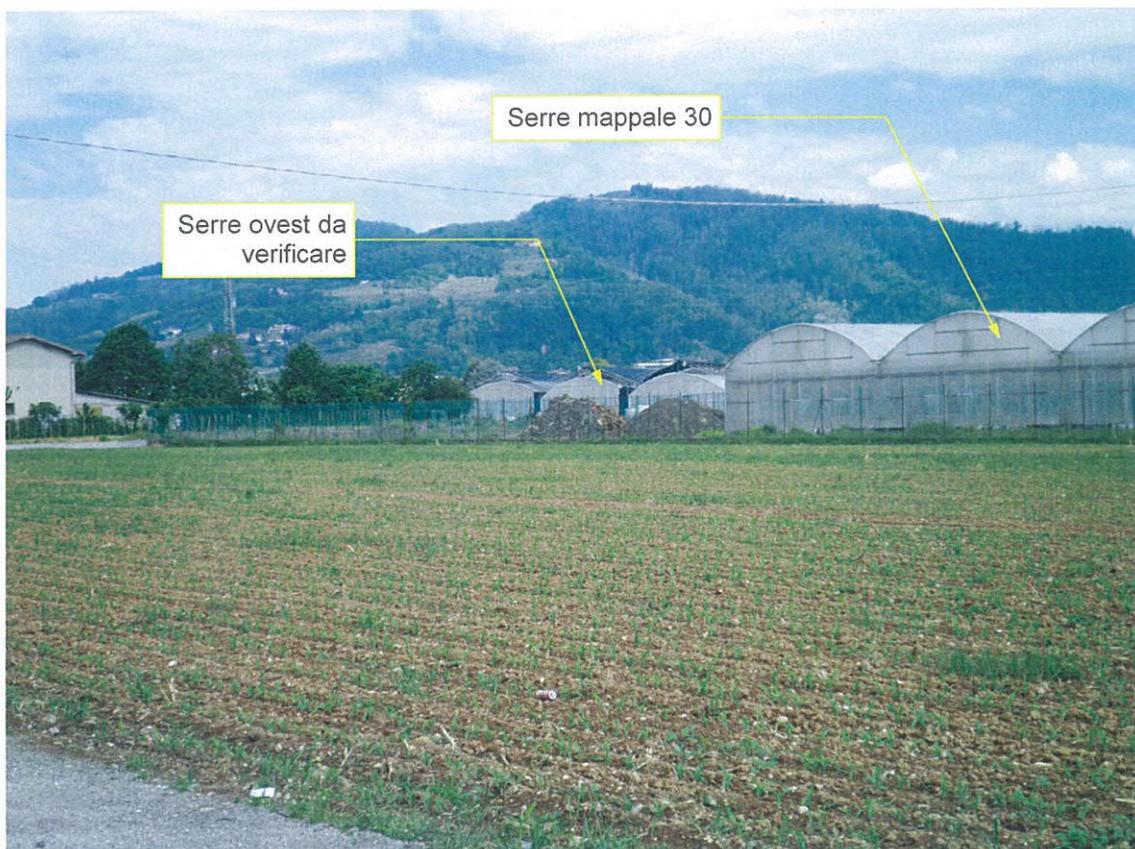
Lato ovest 02



Lato sud 01



Lato sud 02



Lato sud 03



Lato sud 04



Lato ovest - dettaglio residenza 01



Lato ovest - dettaglio residenza 02



Lato ovest - dettaglio residenza 03  
autorimesse e accessori



Lato ovest - dettaglio residenza 04  
ingresso piano interrato

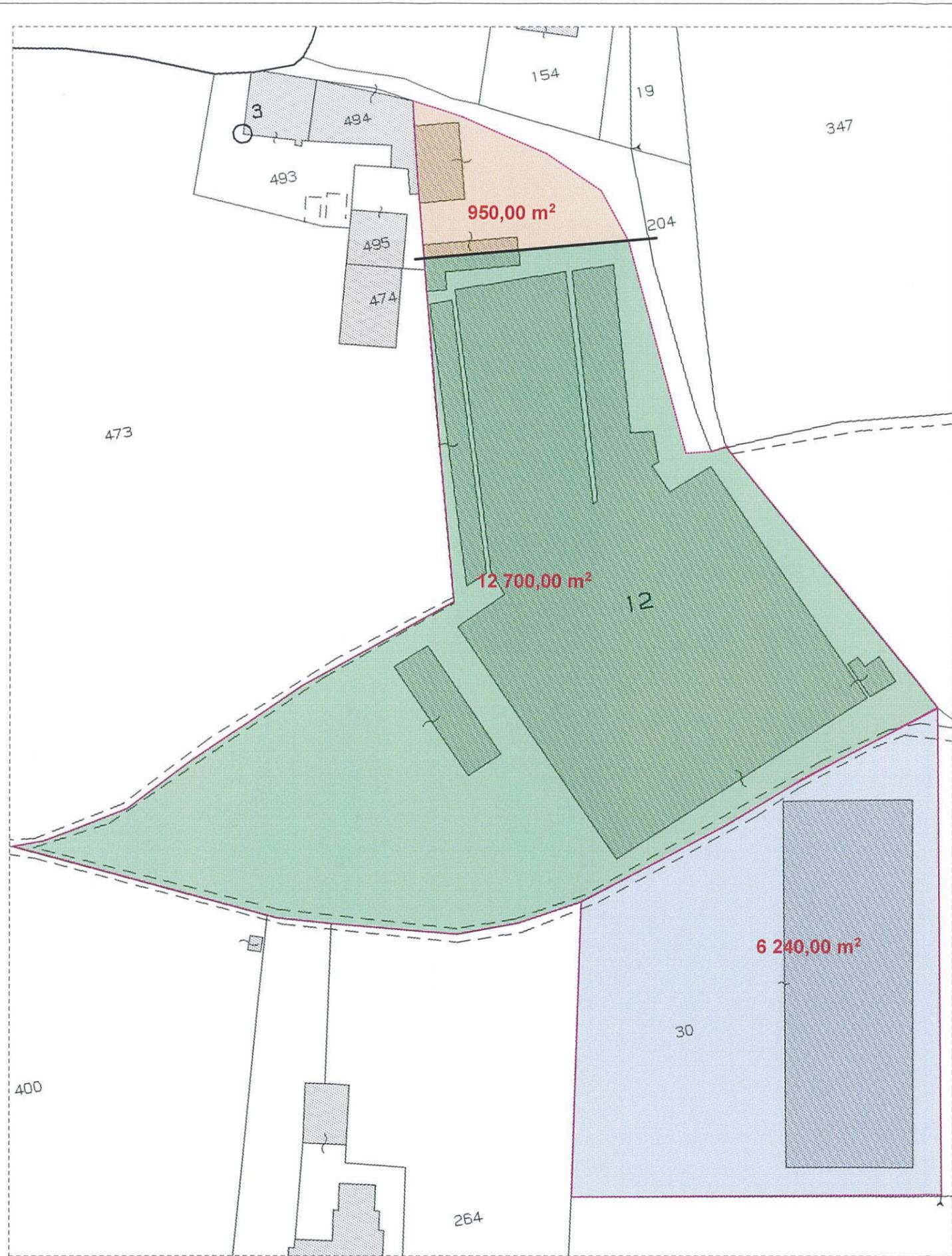


Lato ovest - dettaglio serra "G"

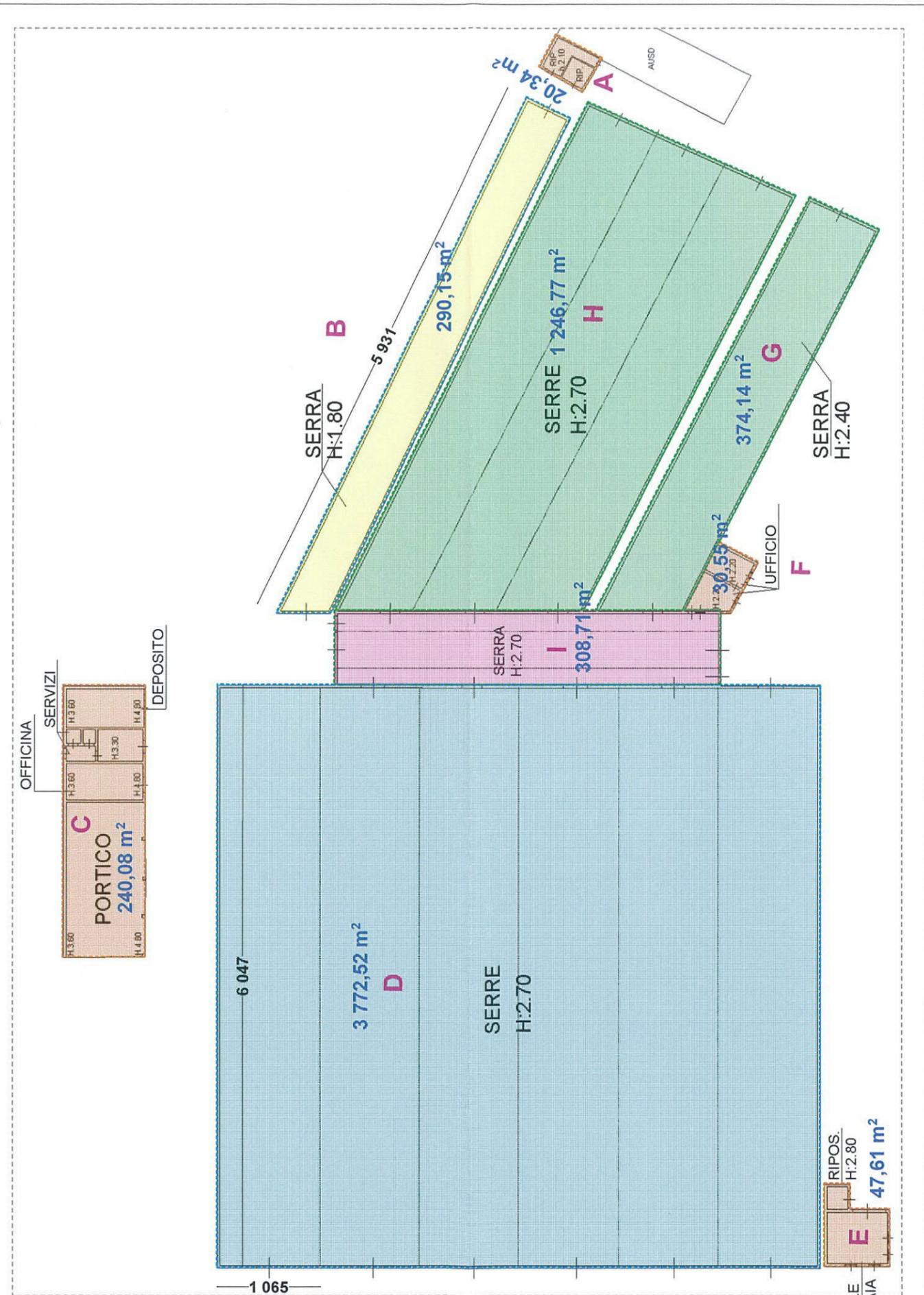


Lato ovest - dettaglio serra "G" e "H"





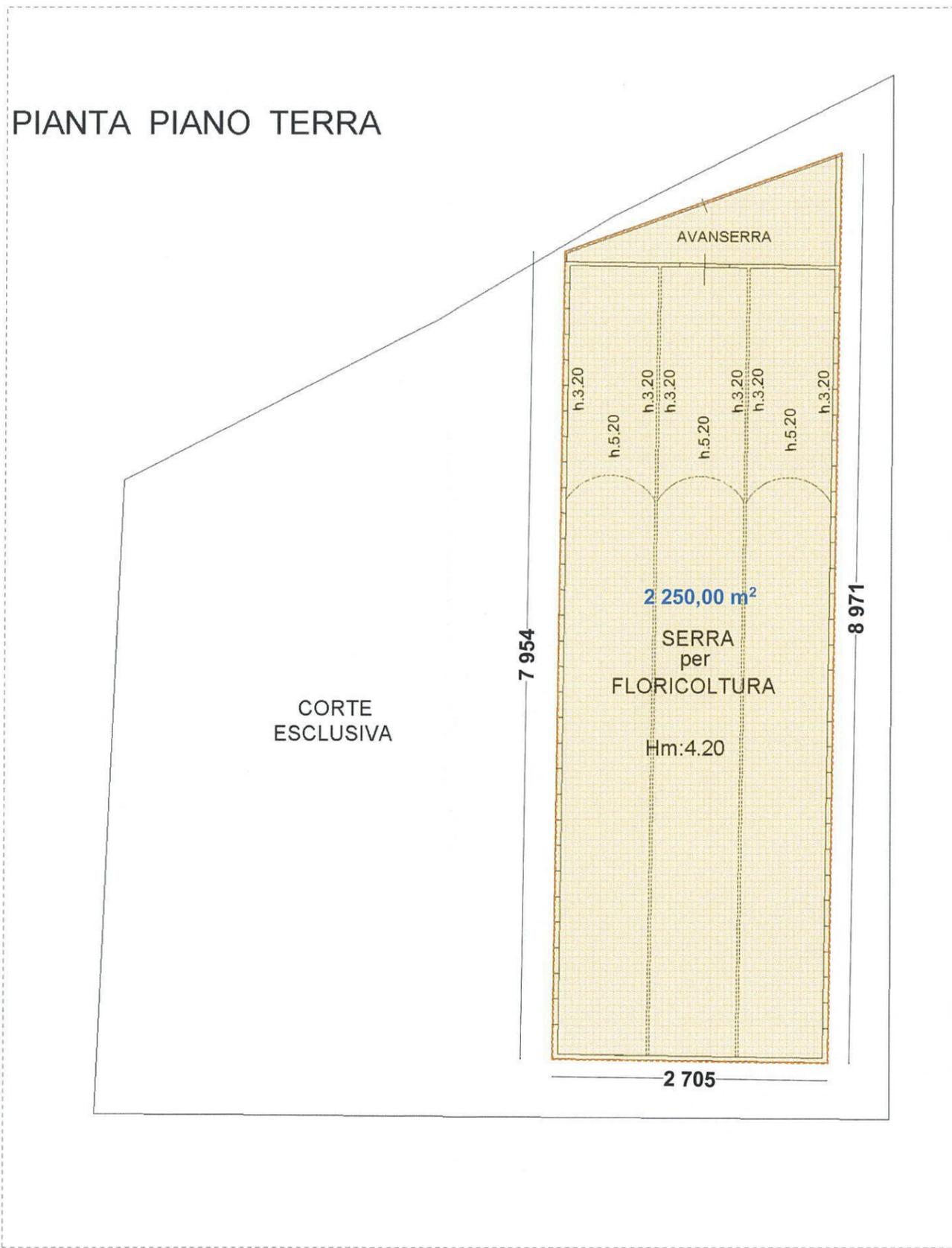
PLANIMETRIA SUPERFICI TERRITORIALI - SCALA 1:1000



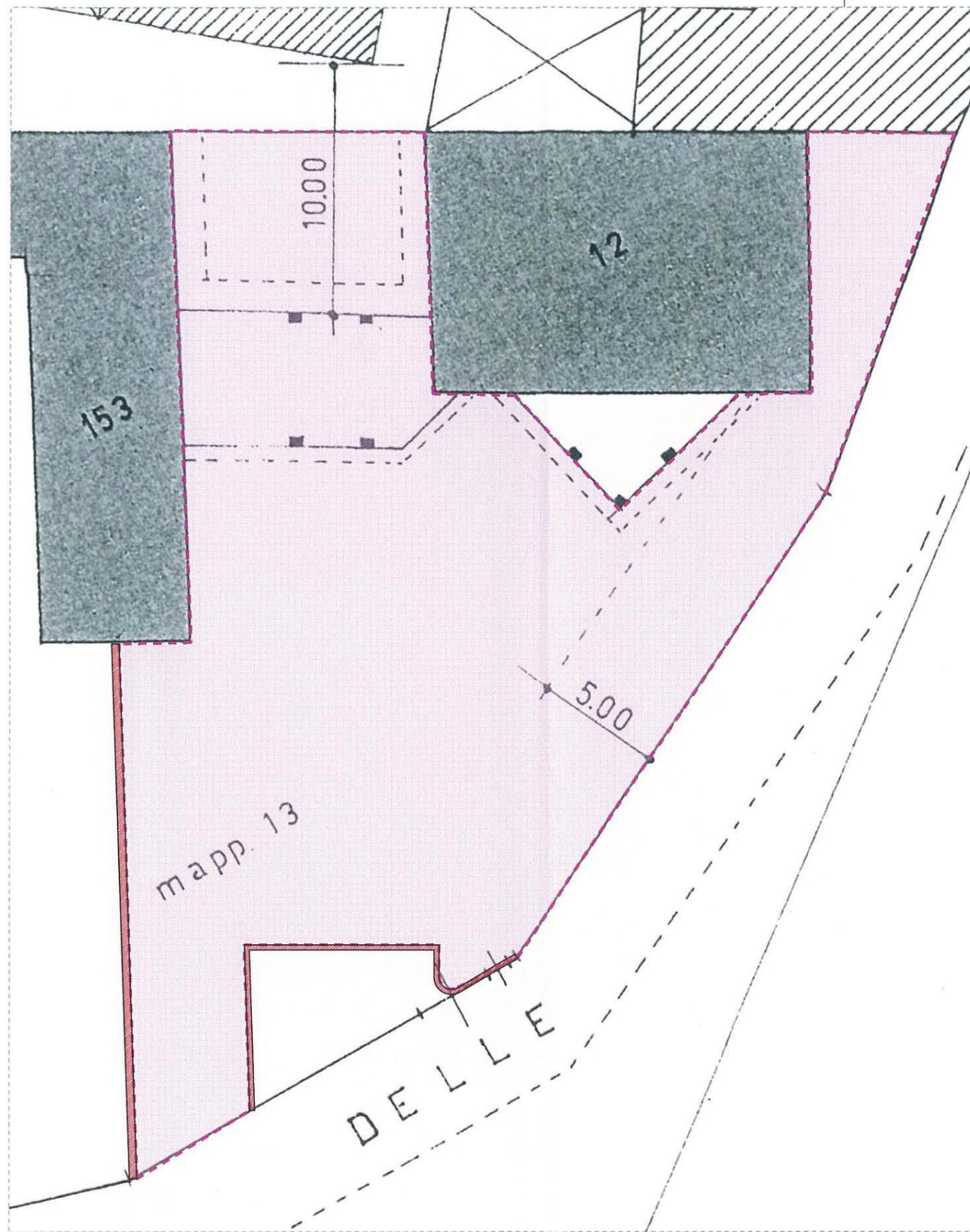
FOLIO 25 MAPPALE 12 SUB 08  
SUP. COPERTA - SCALA 1:500

TAVOLA 01 - CALCOLO SUP. TERRITORIALE - SUP. COPERTA

# PIANTA PIANO TERRA



FOGLIO 25 MAPPALE 30 - SUPERFICIE COPERTA - SCALA 1.1000



PLANIMETRIA CORTE RESIDENZIALE - SCALA 1.500



