

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

**Es. Imm. 991/2017**

**Giudice Dott. Raffaele Del porto**

**Dott. Alessandro Pernigotto**

**COPIA SENZA GENERALITA' DEL DEBITORE**

**ANAGRAFICA**

**Creditore procedente:** INTESA SAN PAOLO

con sede legale in Torino, piazza San Carlo n. 156



e sede secondaria in Milano, via Monte di Pietà n. 8  
P.IVA 10810700152

Rappresentata dall'Avvocato Grazia Maria Sciarra  
con studio in Brescia  
Via Vittorio Emanuele II n. 1  
Cap. 25122  
Telefono - 030297070  
E mail grazia.sciarra@brescia.pecavvocati.it

Esecutato: XXXXXXXXXX  
Residente in località XXXX XXXX XXXX XXXX  
Cap. XXXXXX  
XXXXXX (Bs)  
C.F. XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX  
Rappresentato dall'Avvocato: //

Intervenuti AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE  
con sede in via Giuseppe Grezar n. 14  
00142 – Roma, a mezzo procuratore Laura Cavaliere  
giusta procura n. 42.930/24.428 del 05/07/2017  
E mail pct@pec.agenziariscossione.gov.it

BULGARI ZOOTECNICA SRL  
con sede in via Provinciale n. 5/g  
25020 – Milzano (Bs)  
Rappresentata dall'avvocato Lucia Mattarozzi  
con studio in via XXVI Aprile n. 87  
25021 – Bagnolo Mella (Bs)  
E mail lucia.mattarozzi@brescia.pecavvocati.it

LUCREZIA SECURITISATION S.R.L.  
con sede legale in via Carucci n. 131  
00143 Roma  
e per essa il Procuratore speciale BCC Gestione Crediti s.p.a  
con sede legale in via Carucci n. 131  
00143 Roma  
Rappresentate dall'avvocato Filippo Maria De Stefano Grigis



Con studio in via Gramsci n. 8

25122 Brescia

E mail filippomaria.destefanogrigis@brescia.pecavvocati.it

**Esperto incaricato:**

**Architetto Gianni Bontempi**

con studio in Brescia, 25123

via San Rocchino 15

C.F. BNT GNN 73D03B157T

Telefono 328/8981370 - Fax 030/3390766

Mail – info@agbstudio.it

Pec - gianni.bontempi@archiworldpec.it

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

**DATE**

Nomina dell'esperto e conferimento incarico

05/02/2018 / 21/03/2018

Data della consegna del rapporto di valutazione:

01/10/2018 a seguito di proroga  
concessa dal Giudice dott. Alessandro  
Pernigotto in data 17/07/2018

**PREMESSA**

Il presente elaborato ha per oggetto edifici e strutture destinate alla residenza, all'attività agricola, all'allevamento di bovini (stalle, paddock, vasche ecc. ) e terreni agricoli, siti in comune di Alfianello e Seniga ed in piena proprietà del sig. XXXXX XXXXX.

**OPERAZIONI PERITALI**

27/03/2018 – Deposito richiesta di accesso agli atti e Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Alfianello e Seniga

23/04/2018 - Presa visione titoli autorizzativi e ritiro C.D.U. presso Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Alfianello e Seniga

31/05/2018 - Istanza di proroga dei termini da parte del CTU

19/06/2018 - Richiesta di chiarimenti da parte del C.T.U. al Giudice dell'Esecuzione

17/07/2018 - Udienza per chiarimenti di fronte al Giudice dell'Esecuzione con concessione proroga del termine per il deposito al 01/10/2018

04/09/2018 - Sopraluogo presso gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare

14/09/2018 – Acquisizione estratto per riassunto dell'atto di matrimonio presso Ufficio Anagrafe del Comune di Alfianello.



Nel periodo a disposizione sono inoltre stati acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia i documenti catastali aggiornati.

## 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. Come da certificati notarili a firma del Dr. Notaio Rocco Mancuso presenti in atti, gli immobili risultano intestati al sig. XXXXX XXXXX per la piena proprietà dell'intero ma concessi in locazione per la durata di 30 anni (allegato B) a partire dal 11 novembre 2015.
3. Da segnalare che nel certificato notarile allegato agli atti risultano concessi in locazione, con atto trascritto a Brescia il 29/07/2015 al n. 16916 del registro particolare, notaio Domenico Rossi del 29/07/2015, anche gli immobili:
  - foglio 12 – mappale 153 – sub 2 – abitazione
  - foglio 12 – mappale 153 – sub 3 – autorimessa
  - foglio 12 – mappale 153 – sub 4 – abitazione
  - foglio 12 – mappale 122 – sub 2 – rustico
 che nel contratto di locazione depositato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (allegato B) non sono compresi.
4. Nell' Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Alfianello, risulta che il sig. XXXXX XXXXX 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 Alfianello – Provincia di Brescia - Catasto fabbricati sezione NCT**

01 - Foglio 12, mapp. 153, subalterno 01, cat. D/10, Rendita euro 22.802,00 – Fabbricati produttivi connessi all'attività agricola e di allevamento dei bovini

02 - Foglio 12, mapp. 153 subalterno 02, cat. A/7, classe 2, vani 9,5 Sup. Catastale mq 203 (escluso aree scoperte mq 191), Rendita euro 564,23– Fabbricato residenziale

03 - Foglio 12, mapp. 153 subalterno 03, cat. C/6 – classe 2, Consistenza mq 42, Sup. Catastale mq 48, Rendita euro 58,87 – Autorimessa di pertinenza residenza sub. 02

04 - Foglio 12, mapp. 153 subalterno 04, cat. A/7, classe 2, vani 8,5 Sup. catastale mq 183 (escluse aree scoperte mq 172), rendita 504,84 - Fabbricato residenziale



**NB** – Al foglio 12, mappale 153 è individuato anche un subalterno 05, parte comune ai sub alterni 02-03-04. È il prato di pertinenza delle abitazioni e comune ai due immobili. Come parte comune non verrà stimato singolarmente ma concorre a formare il prezzo delle due unità residenziali.

05 - Foglio 12, mapp. 122, cat. A3, classe 1, vani 7,5 Sup. Catastale mq 180 (escluse aree scoperte mq 158), rendita euro 278,89 – Fabbricato rurale

### Comune di Alfianello – Provincia di Brescia - Catasto terreni

06 - Foglio 10, mapp. 80, cat. T	seminativo 1,	sup. ha 00.94.30
07 - Foglio 10, mapp. 168, cat. T	semin. irrig. 1,	sup. ha 02.55.20
08 - Foglio 11, mapp. 65, cat. T	semin. irrig. 1	sup. ha 00.63.90
09 - Foglio 11, mapp. 67, cat. T	semin. irrig. 1,	sup. ha 00.40.50
10 - Foglio 11, mapp. 68, cat. T	semin. irrig. 1	sup. ha 00.45.70
11 - Foglio 11, mapp. 78, cat. T	semin. Irrig. 1	sup. ha 00.32.70
12 - Foglio 12, mapp. 64, cat. T	semin. Irrig. 1	sup. ha 02.89.90
13 - Foglio 12, mapp. 83, cat. T	semin. irrig. 1	sup. ha 00.36.40
14 - Foglio 12, mapp. 92, cat. T	semin. irrig. U	sup. ha 00.02.00
15 - Foglio 12, mapp. 93, cat. T	seminativo 1	sup. ha 00.09.40
16 - Foglio 12, mapp. 98, cat. T	semin. irrig. 1	sup. ha 05.08.50
17 - Foglio 12, mapp. 99, cat. T	semin. irrig. 1	sup. ha 03.93.70
18 - Foglio 12, mapp. 100, cat. T	seminativo 1	sup. ha 00.29.50
19 - Foglio 12, mapp. 101, cat. T	semin. irrig. 1	sup. ha 04.65.10
20 - Foglio 12, mapp. 123, cat. T	semin. irrig. 2	sup. ha 04.87.60
21 - Foglio 12, mapp. 124, cat. T	seminativo 1	sup. ha 00.17.20
22 - Foglio 12, mapp. 125, cat. T	bosco ceduo	sup. ha 00.05.70
23 - Foglio 14, mapp. 39, cat. T	semin. irrig. 2	sup. ha 01.18.40
24 - Foglio 14, mapp. 47, cat. T	semin. irrig. 2	sup. ha 02.08.90

### Comune di Seniga – Provincia di Brescia - Catasto terreni

25 - Foglio 2, mapp. 12, cat. T semin. irrig. 1 sup. ha 01.21.30

**Confini** (vedi allegato A):

#### Comune di Alfianello

01 - Foglio 12, mapp. 153, sub. 01 Fabbricati produttivi connessi all'attività agricola e di allevamento dei bovini  
 nord mappale 68-131 e strada comunale Alfianello  
 Seniga  
 sud terreno mappale 70-71-72-73 e canale irriguo



- est strada comunale Alfianello Seniga e canale irriguo  
ovest terreno mappali 64-65 e canale irriguo
- 02 - Foglio 12, mapp. 153, sub. 02 Fabbricato residenziale  
nord mappale 68-131 e strada comunale Alfianello  
Seniga  
sud terreno mappale 70-71-72-73 e canale irriguo  
est strada comunale Alfianello Seniga e canale irriguo  
ovest terreno mappali 64-65 e canale irriguo
- 03 - Foglio 12, mapp. 153, sub. 03 Autorimessa di pertinenza residenza sub 02  
nord mappale 68-131 e strada comunale Alfianello  
Seniga  
sud terreno mappale 70-71-72-73 e canale irriguo  
est strada comunale Alfianello Seniga e canale irriguo  
ovest terreno mappali 64-65 e canale irriguo
- 04 - Foglio 12, mapp. 153, sub. 04 Fabbricato residenziale  
nord mappale 68-131 e strada comunale Alfianello  
Seniga  
sud terreno mappale 70-71-72-73 e canale irriguo  
est strada comunale Alfianello Seniga e canale irriguo  
ovest terreno mappali 64-65 e canale irriguo
- 05 - Foglio 12, mapp. 122 – Fabbric. rurale nord strada comunale Alfianello Seniga  
sud – est – ovest terreno mappale 123
- 06 - Foglio 10, mapp. 80      nord terreno mappale 551 campo sportivo  
sud terreno mappale 80  
est terreno mappale 81  
ovest canale irriguo e terreno mappale 321-322 fg. 9
- 07 - Foglio 10, mapp. 168    nord terreno mappale 166-167 e canale irriguo  
sud strada vicinale  
est terreno mappale 99 fg. 12  
ovest terreno mappale 158-165 e canale irriguo
- 08 - Foglio 11, mapp. 65    nord terreno mappale 56 e canale irriguo  
sud terreno mappale 79 e canale irriguo  
est terreno mappale 66-67 e canale irriguo  
ovest terreno mappale 64
- 09 - Foglio 11, mapp. 67    nord terreno mappale 66 e canale irriguo  
sud terreno mappale 79 e canale irriguo  
est terreno mappale 68



- 10 - Foglio 11, mapp. 68 ovest terreno mappale 65  
nord terreno mappale 66 e canale irriguo  
sud terreno mappale 79 e canale irriguo  
est canale irriguo e strada comunale delle Fontanelle  
ovest terreno mappale 67
- 11 - Foglio 11, mapp. 78 nord terreno mappale 62-63 e canale irriguo  
sud terreno mappale 87 e canale irriguo  
est terreno mappale 79  
ovest terreno mappale 77
- 12 - Foglio 12, mapp. 64 nord terreno mappale 81 fg. 10 e canale irriguo  
sud terreno mappale 65  
est terreno mappale 68-153 e canale irriguo  
ovest terreno mappale 62 e 321 fg 9 e canale irriguo
- 13 - Foglio 12, mapp. 83 nord strada vicinale  
sud terreno mappale 90 e canale irriguo  
est terreno mappale 84  
ovest strada comunale Alfianello Seniga e canale irriguo
- 14 - Foglio 12, mapp. 92 nord terreno mappale 91  
sud strada comunale Alfianello Seniga  
est terreno mappale 93  
ovest strada comunale Alfianello Seniga
- 15 - Foglio 12, mapp. 93 nord terreno mappale 91  
sud strada comunale Alfianello Seniga  
est terreno mappale 91  
ovest terreno mappale 92
- 16 - Foglio 12, mapp. 98 nord strada vicinale  
sud terreno mappale 101  
est terreno mappale 99 e canale irriguo  
ovest terreno mappale 89 e canale irriguo
- 17 - Foglio 12, mapp. 99 nord strada vicinale  
sud terreno mappale 101 e canale irriguo  
est terreno mappale 2-12 fg 02 comune di Seniga e canale irriguo  
ovest terreno mappale 98 e 168 fg. 10 e canale irriguo
- 18 - Foglio 12, mapp. 100 nord terreno mappale 98  
sud strada comunale Alfianello Seniga  
est terreno mappale 101  
ovest canale irriguo e terreno mappale 97
- 19 - Foglio 12, mapp. 101 nord terreno mappale 98-99 e canale irriguo



- sud terreno mappale 100  
 est terreno mappale 12 fg. 02 comune di Seniga e canale irriguo  
 ovest terreno mappale 100
- 20 - Foglio 12, mapp. 123 nord strada vicinale Colombaro – mappale 122 – strada comunale Alfianello Seniga  
 sud terreno mappale 125 – canale irriguo e terreno mappale 07-162 fg 6 comune di Seniga  
 est terreno mappale 124 – canale irriguo e terreno mappale 06 fg. 06 comune di Seniga  
 ovest terreno mappale 137-160-161-162-166
- 21 - Foglio 12, mapp. 124 nord strada comunale Alfianello Seniga  
 sud terreno mappale 123  
 est canale irriguo e terreno mappale 06 fg. 06 comune di Seniga  
 ovest terreno mappale 123
- 22 - Foglio 12, mapp. 125 nord terreno mappale 123  
 sud canale irriguo demaniale  
 est terreno mappale 123  
 ovest terreno mappale 121
- 23 - Foglio 14, mapp. 39 nord canale Seriola  
 sud terreno mappale 47  
 est canale irriguo e terreno mappale 236 fg 06 comune di Seniga  
 ovest strada comunale del Colombaro e dei Fienili
- 24 - Foglio 14, mapp. 47 nord terreno mappale 39  
 sud canale irriguo demaniale e terreno mappale 65-66  
 est canale irriguo e terreno mappale 236 fg 06 comune di Seniga  
 ovest strada comunale del Colombaro e dei Fienili
- Comune di Seniga
- 25 - Foglio 2, mapp. 12 nord terreno mappale 02 e canale irriguo  
 sud strada comunale Alfianello Seniga  
 est terreno mappale 13-14  
 ovest canale demaniale di irrigazione e terreno mappale 101 fg 12 comune di Alfianello

### **Descrizione attuale di beni**

Trattasi di immobili con strutture di diverse tipologie e destinazioni a servizio dell'attività agricola e di allevamento bovini. Si trovano nella zona sud est del territorio comunale di Alfianello ed a confine con il territorio comunale di Seniga.



Il centro del paese dista circa 1,5 km, mentre il casello autostradale di Pontevecchio-Robecco d'Oglio sulla A21 è a soli 4 km. Brescia si raggiunge in circa 30 minuti di automobile. Il contesto è quello tipicamente agricolo e rurale della pianura Padana, campi pianeggianti e fabbricati rurali isolati (vedi allegato 01).

Per maggiore chiarezza gli immobili individuati al foglio 12, mappale 153 sub alterno 01-02-03-04 trattandosi di strutture diverse tra loro per funzione, tipologia, caratteristiche e stato di manutenzione, sono stati individuati singolarmente con una sigla come riportato in allegato 02 e descritti singolarmente. Per tutti gli altri immobili, rustico e terreni, si è tenuta la numerazione del capitolo precedente

**01 - Fabbricati produttivi connessi all'attività agricola e di allevamento dei bovini, individuati al foglio 12, mapp. 153, subalterno 01 – vedi allegato 02 e 03**

A – Trattasi di porticato con struttura in ferro zincato e copertura in pannelli di lamiera coibentata sotto il quale sono stati ricavati tre paddock e un magazzino per le macchine e attrezzature agricole. La pavimentazione è in terra battuta ed è presente un impianto di illuminazione. La falda è unica e le altezze variano da 5 a 7 metri. Sono presenti 2 silos verticali.

B – Trattasi di costruzione prefabbricata adibita a stalla con struttura portante in cemento armato e copertura in lastre di fibrocemento. Di forma regolare ad “L” è costituito da (procedendo da sud a nord):

- paddock scoperto;
- corsia di stallo degli animali con pavimentazione in grigliato per raccolta liquami a caduta naturale;
- corsia centrale di per le lavorazioni e l'alimentazione degli animali;
- corsia di stallo degli animali con impianto a “ruspetta” per l'allontanamento dei liquami;
- due file di cuccette per animali separate da una corsia centrale per il loro movimento, con pavimento in grigliato e impianto a “ruspetta” per eliminazione dei liquami;
- sul lato ovest si trovano tre vasche di diverse dimensioni per la raccolta e lo stoccaggio dei liquami prodotti dagli animali;
- l'impianto elettrico e quello di ventilazione (a ventole) sono presenti;
- la distribuzione dell'acqua avviene attraverso abbeveratoi.

La struttura necessita di un ciclo di manutenzioni generali per la sistemazione delle recinzioni, delle lattonerie, canali di gronda e una revisione generale degli impianti sia elettrico che idraulico. Le pareti e le strutture necessitano di una generale sistemazione ed eventuale tinteggiatura.



L'area circostante andrebbe ripulita dalla vegetazione nata spontaneamente e la copertura in pannelli di fibrocemento sostituita in quanto obsoleta ed in condizioni di scarsa manutenzione.

B1 – Trattasi di paddock esterno con pensilina centrale in ferro zincato e copertura in pannelli di fibrocemento. Copertura in pannelli di fibrocemento da sostituire.

B2 – Trattasi di sala mungitura con 24 posti, locale raccolta latte con cisterna da 10.000 litri, locale tecnico per gestione impianti, locale igienico e ufficio. I locali necessitano di un ciclo completo di manutenzioni e rinnovamento, soprattutto per quanto riguarda il locale con la cisterna del latte, l'ufficio e il servizio igienico. Gli impianti, seppur funzionanti, necessitano anch'essi di una revisione completa. Come per la stalla principale B, anche in questo caso le pareti sia interne che esterne necessitano di una manutenzione generale e non sono tinteggiate. Copertura in pannelli di fibrocemento da sostituire.

C – Trattasi di trincea aperta sui due lati nord e sud, con pavimentazione in cemento e pareti laterali in cemento armato a vista, altezza 2,55 m. A ovest, a fianco della trincea verso il confine di proprietà, un'area libera è utilizzata come ricovero per mezzi agricoli, magazzino per la legna, deposito balloni di fieno e arnie per le api. Anche qui la vegetazione naturale è molto diffusa.

D – Trattasi di paddock coperto realizzato con struttura in ferro e copertura con pannelli di lamiera. Sul lato sud una porzione della recinzione per gli animali è scoperta. È presente l'impianto di illuminazione e la rete per la distribuzione dell'acqua.

E – Trattasi di capannone prefabbricato con altezza sottotrave di 5.70 m, adibito in parte a ricovero animali ed in parte a magazzino per lo stoccaggio delle rotoballe di fieno. Non vi sono impianti ad esclusione di un faro per l'illuminazione. La copertura è in pannelli di fibrocemento. L'impianto di raccolta delle acque piovane provenienti dalla copertura è in lamiera preverniciata ma non tutti i pluviali sono collegati all'impianto di smaltimento e scaricano direttamente sul terreno.

E1- Trattasi di struttura prefabbricata in ferro e copertura in lamiera adibita in parte a magazzino per lo stoccaggio del fieno, in parte autorimessa per i mezzi agricoli. Non vi sono impianti attivi.

E2 - Trattasi di strutture in ferro e lamiera adibite a paddock coperto complete di impianto di illuminazione e distribuzione dell'acqua. Gli impianti necessitano di una manutenzione generale.

E3 – Trattasi di struttura prefabbricata in cemento armato adibita ad autorimessa e officina per i mezzi agricoli completa di impianto elettrico e di illuminazione.



E4 - Trattasi di struttura prefabbricata in ferro e lamiera utilizzato come piccolo magazzino. Non vi sono impianti.

F - Trattasi di strutture in muratura e copertura con pannelli di lamiera coibentata adibiti ad autorimessa. Sono stati ricavati tre posti auto chiusi da saracinesca.

I - trattasi di aree in terra battuta e prato ed utilizzata per le lavorazioni dell'azienda.

**02 - 03 Fabbricato residenziale e annessa autorimessa individuati al foglio 12, mapp. 153 subalterno 02 e 03 - vedi allegato 02 e 04**

G- Trattasi di edificio residenziale ad un piano fuori terra, con muratura in blocchi di laterizio porizzato intonacata al civile, solaio in laterocemento, gronde in getto a vista e manto di copertura in tegole. E' caratterizzato dalla presenza di un portico sui tre lati nord, est e sud con pilastri in mattoni sabbiati a vista e struttura in legno. L'appartamento è costituito da un soggiorno con cucina separata, tre camere, uno studio e due bagni. Le finiture sono discrete, gli impianti sono in funzione, il riscaldamento autonomo è con caloriferi e caldaia esterna. Non sono presenti accorgimenti per il risparmio energetico (es. cappotto esterno), i serramenti sono in legno con vetrocamera e le aperture sono protette con ante in legno. La copertura è in tegole, la lattoneria in lamiera preverniciata e la pavimentazione interna è in ceramica di diversi formati. Sono presenti in più stanze segni e macchie di muffa e umidità (bagno e camera lato nord). Verso sud si trova l'autorimessa e il locale lavanderia.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, le finiture sono quelle originali dell'epoca di costruzione così come gli impianti. Non vi è piano interrato o sottotetto.

**04 - Fabbricato residenziale individuato al foglio 12, mapp. 153 subalterno 04 - vedi allegato 02 e 04**

H- Trattasi di edificio residenziale con tipologia molto simile al precedente. Ad un piano fuori terra, caratterizzato dalla presenza di un portico sui due lati sud ed ovest. L'appartamento è costituito da un soggiorno con cucina separata, lavanderia, tre camere, una cabina armadio e due bagni. Le finiture sono buone, gli impianti sono in funzione, il riscaldamento a pavimento è alimentato da una caldaia esterna. Non sono presenti accorgimenti per il risparmio energetico, i serramenti sono in legno con vetrocamera e le aperture sono protette con ante in legno. La copertura è in tegole, la lattoneria in lamiera preverniciata e la pavimentazione interna in ceramica di diversi formati a seconda delle stanze e delle destinazioni. Sono presenti in alcuni punti segni di muffa e umidità lungo le pareti del lato nord.

**05 - Fabbricato rurale individuato al foglio 12, mapp. 122 - vedi allegato 05**

architetto **gianni bontempi** – via san rochino15 – 25123 brescia – 328/8981370 – info@agbstudio.it – www.agbstudio.it



L'immobile rustico individuato al foglio 12 mappale 122 del Catasto fabbricati è una tipica costruzione della tradizione rurale locale, a due piani fuori terra, con strutture in pietra, cemento, terra e legno. Al piano terra si trovano la cucina e la zona giorno, mentre al primo piano le camere da letto e il fienile. La corte interna è in terra battuta e prato. Oltre all'immobile principale sul retro vi sono delle costruzioni ad un piano fuori terra adibite a magazzino, ricovero attrezzi, bagno, autorimessa.

L'intero immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione e necessita di un pesante intervento di ristrutturazione e di rifacimento degli impianti.

#### **Terreni dal 06 al 25** (esclusi 14-15-18-21-22)

Trattasi di terreni distribuiti sul territorio comunale di Alfianello e Seniga (1 terreno) sono pianeggianti ed adibiti all'attività agricola con colture che variano a seconda della stagione. Sono raggiungibili con i normali mezzi per le lavorazioni agricole e serviti da canali per la fornitura dell'acqua per irrigare.

**Terreni 14-15-18-21-22** sono appezzamenti di risulta, lungo le strade e canali, che non possono essere utilizzati per l'agricoltura e lasciati incolti.

**NB** – Nell'atto di pignoramento non figura l'immobile identificato al foglio 12 mappale 153 subalterno 5, che dalla visura effettuata risulta come bene comune non censibile ai mappali n. 153 sub 02-03-04 del foglio 12. Si tratta dell'area di pertinenza delle due abitazioni

12

#### **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE PREGRESSA DEL BENE**

Dal confronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e la documentazione catastale depositata e acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Brescia si evidenzia che (allegato 06):

- nella planimetria catastale fg. 12 mapp. 153 sub 01 è indicata una pensilina in lato sud che non è presente;
- nella planimetria catastale fg. 12 mapp. 153 sub 01 è indicato un paddock coperto in lato est che non è nella posizione corretta.

Si dovrà quindi procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali che per quanto sopra indicato si può ipotizzare in complessivi **euro 1000**.

**NB** - Vi sono però alcune parti degli immobili rilevati e riportati nelle planimetrie catastali, che non sono conformi ai titoli edilizi ed alle autorizzazioni rilasciate dall'ufficio Tecnico del Comune di Alfianello. Se si dovessero eseguire delle opere per la loro sanatoria o per il ripristino dello stato dei luoghi, anche le planimetrie andrebbero aggiornate con una spesa ulteriore. Vedi capitolo autorizzazioni e titoli edilizi.



Le planimetrie catastali sono quindi conformi allo stato di fatto (tranne per i due punti sopra indicati), ma non c'è corrispondenza con i titoli autorizzativi ottenuti.

## STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano:

- di proprietà del sig. XXXXX XXXXX per la quota di 1/1, residente in località XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX – 25020 Alfianello (Bs), coniugato in regime di separazione dei beni (allegato D);
- occupati ed utilizzati per l'attività agricola e di allevamento direttamente dall'esecutato;
- concessi in locazione per la durata di 30 anni a partire dal 11 novembre 2015 ad esclusione degli immobili individuati al foglio 12 mapp. 153 sub 02-03-04 (residenze) e al foglio 12 mappale 122 (rustico);
- pervenuti all'esecutato per compravendita o successione.

Più precisamente:	01 - Foglio 12, mapp. 153, sub 01	successione - locato
	02 - Foglio 12, mapp. 153 sub 02	successione
	03 - Foglio 12, mapp. 153 sub 03	successione
	04 - Foglio 12, mapp. 153 sub 04	successione
	05 - Foglio 12, mapp. 122	compravendita
	06 - Foglio 10, mapp. 80	compravendita - locato
	07 - Foglio 10, mapp. 168	compravendita - locato
	08 - Foglio 11, mapp. 65	compravendita - locato
	09 - Foglio 11, mapp. 67	compravendita - locato
	10 - Foglio 11, mapp. 68	compravendita - locato
	11 - Foglio 11, mapp. 78	successione - locato
	12 - Foglio 12, mapp. 64	successione - locato
	13 - Foglio 12, mapp. 83	successione - locato
	14 - Foglio 12, mapp. 92	compravendita - locato
	15 - Foglio 12, mapp. 93	compravendita - locato
	16 - Foglio 12, mapp. 98	compravendita - locato
	17 - Foglio 12, mapp. 99	compravendita - locato
	18 - Foglio 12, mapp. 100	compravendita - locato
	19 - Foglio 12, mapp. 101	compravendita - locato
	20 - Foglio 12, mapp. 123	compravendita - locato
	21 - Foglio 12, mapp. 124	compravendita - locato
	22 - Foglio 12, mapp. 125	compravendita - locato
	23 - Foglio 14, mapp. 39	compravendita - locato



24 - Foglio 14, mapp. 47	compravendita - locato
25 - Foglio 2, mapp. 12	compravendita - locato

Presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare risulta depositato ed in corso di validità un contratto di locazione della durata di 30 anni a partire dal 11 novembre 2015, trascritto a Brescia il 29/07/2015 al n. 16916 del registro particolare, atto notaio Domenico Rossi del 29/07/2015, che riguarda tutti i terreni oggetto di esecuzione e l’immobile identificato al catasto fabbricati, foglio 12, mappale 153 sub alterno 01 (stalla, magazzini, sala mungitura, locali tecnici, ecc.). Scadenza contratto 11/11/2045.

Restano esclusi dal contratto di locazione i soli immobili individuati al Catasto Fabbricati foglio 12, mappale 153 sub 02/03/04 e mappale 122.

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, ipotizzando la piena disponibilità, **un canone di locazione pari a = 36.000 €/anno** (3.000 euro mensili).

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.

14

#### **FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Dall’esame della documentazione agli atti e dalle ricerche effettuate si conferma che l’immobile risulta gravato dalle formalità elencate nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal notaio dott. Rocco Mancuso allegato agli atti.

Rispetto alle indicazioni contenute in tale documento si deve però precisare che non tutti gli immobili sono oggetto di locazione:

- TRASCRIZIONE del 29/07/2015 - Registro Particolare 16916 Registro Generale 26223 Pubblico ufficiale ROSSI DOMENICO Repertorio 109851/26194 del 24/07/2015 ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

La formalità di cui sopra non grava sui seguenti immobili:

02 - Foglio 12, mapp. 153 subalterno 02, cat. A/7, classe 2, vani 9,5 Sup. Catastale mq 203 (escluso aree scoperte mq 191), Rendita euro 564,23– Fabbricato residenziale



03 - Foglio 12, mapp. 153 subalterno 03, cat. C/6 – classe 2, Consistenza mq 42, Sup.

Catastale mq 48, Rendita euro 58,87 – Autorimessa di pertinenza residenza sub. 02

04 - Foglio 12, mapp. 153 subalterno 04, cat. A/7, classe 2, vani 8,5 Sup. catastale mq 183 (escluse aree scoperte mq 172), rendita 504,84 - Fabbricato residenziale

05 - Foglio 12, mapp. 122, cat. A3, classe 1, vani 7,5 Sup. Catastale mq 180 (escluse aree scoperte mq 158), rendita euro 278,89 – Fabbricato rurale

Sono quindi esclusi gli immobili a destinazione residenziale.

Aggiornamento delle trascrizioni ed iscrizioni presso l'Agenda delle entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al 15/09/2018

Gli immobili così individuati:

01 - Foglio 12, mapp. 153 sub 01	Fabbricati produttivi	per l'intero
02 - Foglio 12, mapp. 153 sub 02	Fabbricato residenziale	per l'intero
03 - Foglio 12, mapp. 153 sub 03	Autorimessa pert. sub. 02	per l'intero
04 - Foglio 12, mapp. 153 sub 04	Fabbricato residenziale	per l'intero
11 - Foglio 11, mapp. 78 terreno	sup. ha 00.32.70	per l'intero
12 - Foglio 12, mapp. 64 terreno	sup. ha 02.89.90	per l'intero
13 - Foglio 12, mapp. 83 terreno	sup. ha 00.36.40	per l'intero
07 - Foglio 10, mapp. 168 terreno	sup. ha 02.55.20;	per mq 24.324,03

15

risultano inoltre gravati dai seguenti vincoli di (allegato E):

- atto n. 14138 di repertorio Notaio Piergiuseppe Ricca del 6/09/1983, registrato a Verolanuova il 07/09/1983 al n. 1957 e trascritto a Brescia il 03/09/1983 - Dichiarazione di vincolo ai sensi della L.R. n. 93/80 "Vincolo di non ulteriore edificabilità" e impegno al mantenimento a destinazione agricola delle opere in progetto
- atto n. 34721 di repertorio Notaio Piergiuseppe Ricca del 08/07/1990, registrato a Verolanuova il 11/07/1990 al n. 580 e trascritto a Brescia il 17/07/1990 - Dichiarazione di vincolo ai sensi della L.R. n. 93/80 "Vincolo di non ulteriore edificabilità" e impegno al mantenimento a destinazione agricola delle opere in progetto
- atto n. 39176 di repertorio Notaio Piergiuseppe Ricca del 14/05/1991, registrato a Verolanuova il 20/05/1991 al n. 477 - Dichiarazione di vincolo ai sensi della L.R. n. 93/80 "Vincolo di non ulteriore edificabilità" e impegno al mantenimento a destinazione agricola delle opere in progetto
- atto n. 64218 di repertorio Notaio Piergiuseppe Ricca del 18/12/1996, registrato a Verolanuova il 03/01/1997 al n. 7 - Dichiarazione di vincolo ai sensi della L.R. n. 93/80 "Vincolo di non ulteriore edificabilità" e impegno al mantenimento a destinazione agricola delle opere in progetto



- atto n. 77755 di repertorio Notaio Piergiuseppe Ricca del 17/02/2004 - Dichiarazione di vincolo ai sensi della L.R. n. 93/80 “Vincolo di non ulteriore edificabilità” e impegno al mantenimento a destinazione agricola delle opere in progetto
- atto n. 80510 di repertorio Notaio Piergiuseppe Ricca del 21/07/2006, registrato a Verolanuova il 26/07/2006 al n. 582 e trascritto a Brescia il 05/08/2006 - Dichiarazione di vincolo ai sensi della L.R. n. 93/80 “Vincolo di non ulteriore edificabilità” e impegno al mantenimento a destinazione agricola delle opere in progetto

Risultano quindi non sottoposti a vincolo di inedificabilità i restanti mappali oggetto di esecuzione immobiliare per una superficie complessiva di circa mq 260.000

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

## REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA

Gli immobile oggetto di esecuzione immobiliare sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli autorizzativi acquisiti presso il Comune di Alfianello – Settore Sportello dell'Edilizia (allegato C):

- Concessione Edilizia n. 18-84 del 04/01/1984 per costruzione di una stalla per 190 capi rilasciata al sig. XXXXXXXXXXXX (allegato 02 - immobili B e B1);
- Concessione Gratuita per Opere Edilizie n. 63-84 del 10/12/1984 per la costruzione di un vano ad uso magazzino dalle dimensioni di m 19,30 x 11,30 adiacente alla esistente stalla rilasciata al sig. XXXXXXXXXXXX (allegato 02 – immobile B1);
- Permesso di agibilità 172 del 27/08/1987 per fabbricato adibito a stalla per bovini con annessa sala mungitura e magazzino (riferimento C.E. 18-84 e 63/84)
- Concessione gratuita per Opere Edilizie n. 19-90 del 27/04/1990 per installazione silos orizzontale a trincea rilasciata al sig. XXXXXXXXXXXX (allegato 02 – immobile C);
- Concessione Edilizia n. 29-90 del 7/08/1990 per costruzione civile abitazione rilasciata al sig. XXXXXXXXXXXX (allegato 02 – immobile G)
- Concessione Edilizia 10-91 del 20/05/1991 per nuova costruzione capannone ad uso magazzino per materiali ed attrezzi agricoli rilasciata al sig. XXXXXXXXXXXX (allegato 02 – immobile E)
- Concessione Edilizia 3-97 del 10/02/1997 per ampliamento magazzino per deposito scorte agricole rilasciato al sig. XXXXXXXXXXXX (allegato 02 – immobile E1)
- Concessione Edilizia 28-SAN del 01/08/2000 per sanatoria costruzione box per ricovero veicoli aziendali rilasciata al sig. XXXXXXXXXXXX (allegato 02 – immobile E3)



- Permesso di Costruire n. 13-2004 del 28/04/2004 per la costruzione di nuove autorimesse e ripostiglio rilasciato al sig. XXXXXXXXXXXX (allegato 02 – immobile F)
- DIA – Denuncia di Inizio Attività 2509/2004 del 13/05/2004 per opere in variante al PDC n. 13/04 presentata dal sig. XXXXXXXXXXXX (allegato 02 – immobile F)
- Permesso di Costruire n. 11-06 del 12/06/2006 per realizzazione nuova abitazione unifamiliare rilasciato al sig. XXXXXXXXXXXX e sig. XXXXXRoberto (allegato 02 – immobile H)
- Permesso di Costruire n. 12-06 del 26/07/2006 per nuova costruzione in ampliamento di capannoni agricoli rilasciata al sig. XXXXXXXXXXXX per conto dell'Az. Agr. XXXXXXXXXXXX & C. s.n.c. (allegato 02 – immobili A-D-E1)

Al momento della presa visione atti presso l'Ufficio Tecnico di Alfianello, in data 23 aprile 2018, non risultano pratiche edilizie o istanze di sanatoria in sospeso.

Nel Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Alfianello approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 03/10/2007 gli immobili ricadono in (vedi allegato F):

- foglio 10 – mappale 80 terreno / foglio 12 mappale 64 terreno / foglio 12 mappale 153 edifici “E3 - Aree agricole di valore paesaggistico ambientale” classe di sensibilità paesistica 4 (alta) con interventi edificatori soggetti a rilascio di singolo Permesso di Costruire regolato dagli art. 38 – 40 – 41 delle norme tecniche di attuazione e dalle disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e L.R. 12/2005;
- foglio 11 mappali 65-67-68-78 terreni / foglio 12 mappali 122 rustico / foglio 12 mappali 123-124-125 terreni / foglio 14 mappali 39-47 terreni “E4 – Agricola ricadente nel Parco Regionale Oglio Nord” con interventi edificatori regolati non solo dalle norme di cui sopra ma anche dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del parco regionale Oglio Nord;
- foglio 10 mappale 168 terreno / foglio 12 mappali 83-92-93-98-99-100-101 terreni “E1 – Aree agricole produttive” con interventi edificatori soggetti a rilascio di singolo Permesso di Costruire regolato dagli art. 38 – 40 – 41 delle norme tecniche di attuazione e dalle disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e L.R. 12/2005.

Nel Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Seniga approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 28/2013 gli immobili ricadono in (vedi allegato F):

- Foglio 02 mappale 12 terreno
- Zona E1 – Agricola: le opere possono essere realizzate solo in funzione del fondo
- Fascia di rispetto stradale di 20 m
- Interna al parco dell'Oglio Nord



La destinazione d'uso degli immobili così come potuto rilevare in loco, sono compatibili con quelle previste dagli strumenti urbanistici comunali e indicate dai titoli edilizi.

#### Potenzialità edificatoria:

L'attività edilizia nelle aree destinate all'agricoltura in Regione Lombardia è regolamentata dal Titolo III della L.R. 12/2005 e fortemente vincolata e limitata.

La potenzialità edificatoria è determinata in funzione della superficie complessiva dell'azienda agricola con indici di densità fondiaria calcolati per la residenza in volumi e in superficie coperta per le attrezzature e infrastrutture produttive. Non conoscendo la superficie globale dei terreni che costituiscono l'azienda, non è possibile stabilire la potenzialità edificatoria residua.

Prendendo in considerazione i soli immobili di proprietà dell'azienda agricola, oggetto di esecuzione immobiliare e non gravati da vincolo di inedificabilità, si determina una superficie residua di circa 260.000 mq. Stando agli indici di densità fondiaria previsti dalle normative vigenti, salvo l'ottenimento delle autorizzazioni e dei titoli edilizi necessari e la verifica dell'effettivo bisogno aziendale, sono realizzabili 26.000 mq di attrezzature e infrastrutture produttive (indice di copertura 1/10 sup. aziendale) o 7.800 mc per la residenza (0.03 mc per mq di superficie aziendale).

Valori puramente indicativi e da verificare con l'effettiva consistenza dell'azienda agricola e del permanere dei diritti dell'imprenditore agricolo. Se nel caso in oggetto l'esigenza abitativa è già stata risolta, non sono ammissibili nuove costruzioni o ampliamenti a destinazione residenziale.

Sono invece ammessi e regolati dalle previsioni del P.G.T. vigente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

#### Difformità alle concessioni amministrative

Dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, viste le tavole depositate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Alfianello e le planimetrie catastali, si segnala che non tutti gli immobili oggetto di esecuzione risultano regolarmente realizzati e conformi alle pratiche edilizie. Procedendo in ordine di rilascio dei titoli autorizzativi

Concessione Edilizia n. 18-84 del 04/01/1984 per costruzione di una stalla per 190 capi (allegato 02 - immobili B - B1 - B2):

- non era prevista la realizzazione del paddock all'aperto in lato nord e della relativa pensilina in fibrocemento (allegato C1 - fotografia n. 01-04);
- le aperture dei prospetti sono state modificate, mancano le pareti di tamponamento e le parti vetrate (allegato C1 - fotografia n. 02);
- la copertura del locale tecnico ha un'inclinazione diversa (allegato C1 - fotografia n. 03);

architetto **gianni bontempi** - via san rochino15 - 25123 brescia - 328/8981370 - info@agbstudio.it - www.agbstudio.it



- la porzione di stalla in lato nord ha un'altezza diversa (ridotta) rispetto a quanto indicato sulle tavole di progetto (allegato C1 – fotografia n. 04).

Concessione Gratuita per Opere Edilizie n. 63-84 del 10/12/1984 per la costruzione di un vano ad uso magazzino dalle dimensioni di m 19,30 x 11,30 adiacente alla esistente stalla (allegato 02 – immobile B1):

- la distribuzione interna del magazzino e della zona mungitura è diversa da quanto indicato in progetto (allegato C1 – fotografia n. 05);
- la copertura del magazzino è più bassa rispetto a quanto autorizzato (allegato C1 – fotografia n. 06).

Concessione gratuita per Opere Edilizie n. 19-90 del 27/04/1990 per installazione silos orizzontale a trincea (allegato 02 – immobile C):

- la trincea realizzata ha dimensioni diverse dal progetto. La larghezza è la stessa ma è più lunga di circa 53 m (allegato C1 – fotografia n. 07);
- non sono due trincee affiancate ma una singola (allegato C1 – fotografia n. 07).

Concessione Edilizia n. 29-90 del 7/08/1990 per costruzione civile abitazione (allegato 02 – immobile G):

- in fase di realizzazione è stata modificata la distribuzione interna: la planimetria catastale riporta la situazione corretta come da rilievo.

Concessione Edilizia 10-91 del 20/05/1991 per nuova costruzione capannone ad uso magazzino per materiali ed attrezzi agricoli (allegato 02 – immobile E):

- sono stati modificati i prospetti e mancano delle tamponature (allegato C1 – fotografia n. 08);
- non è stato realizzato il locale rimessa in angolo nord-est;
- sono stati ricavati dei paddock al coperto per gli animali (allegato C1 – fotografia n. 09).

Concessione Edilizia 3-97 del 10/02/1997 per ampliamento magazzino per deposito scorte agricole (allegato 02 – immobile E1):

- sono stati modificati i prospetti e spostati gli ingressi (allegato C1 – fotografia n. 10);
- non è stata realizzata la parete centrale alta 3 metri a dividere il magazzino dalla rimessa dei mezzi agricoli (allegato C1 – fotografia n. 11);
- è stato realizzato un locale magazzino interno con accesso dall'autorimessa esterna.



Concessione Edilizia 28-SAN del 01/08/2000 per sanatoria costruzione box per ricovero veicoli aziendali rilasciata al sig. XXXXXXXXXXXX (allegato 02 – immobile E3):

- non sono rimesse ma paddock per gli animali.

Permesso di Costruire n. 13-04 del 28/04/2004 per la costruzione di nuove autorimesse e ripostiglio e DIA – Denuncia di Inizio Attività 2509/2004 del 13/05/2004 per opere in variante al PDC n. 13/04 (allegato 02 – immobile F):

- nell'autorimessa a nord è stato ricavato l'ingresso per il magazzino realizzato all'interno dell'immobile principale.

Permesso di Costruire n. 11-06 del 12/06/2006 per realizzazione nuova abitazione unifamiliare (allegato 02 – immobile H):

- è stata modificata la distribuzione interna: la planimetria catastale riporta la situazione corretta e come rilevata;
- è stato aggiunto un piccolo volume in lato ovest (allegato C1 – fotografia n. 12);
- l'immobile in fase di realizzo è stato ruotato di 90 gradi in senso orario rispetto alla planimetria depositata presso l'Ufficio Tecnico (allegato 01).

Permesso di Costruire n. 12-06 del 26/07/2006 per nuova costruzione in ampliamento di capannoni agricoli (allegato 02 – immobili A-D-E1):

- il magazzino foraggi in lato ovest (edificio E1 nell'allegato 02) è un paddock coperto per gli animali con spazio recintato esterno (allegato C1 – fotografia n. 13);
- una porzione del magazzino foraggi in lato est (edificio A nell'allegato 02) è adibita a paddock per gli animali (allegato C1 – fotografia n. 14).

Visto quanto sopra descritto, la tipologia delle difformità e la potenzialità edificatoria residua, si può affermare che per gli immobili oggetto di esecuzione è possibile ottenere il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in quanto conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente attualmente ed al momento della realizzazione degli stessi.

Questioni legate alla corretta gestione dell'attività (numero capi presenti, lavorazioni eseguite, smaltimenti liquami, pulizia paddock, ecc.) dovranno essere valutate con gli enti competenti.

Per quanto riguarda la messa a norma dal punto di vista edilizio / urbanistico si rende necessario procedere con:

- rilievo dettagliato degli immobili;



- richiesta Permesso di Costruire in sanatoria come nuova costruzione per gli immobili realizzati in assenza di Permesso di Costruire (allegato 02 – immobili B2-E4);
- richiesta Permesso di Costruire in sanatoria per gli immobili realizzati in difformità dal Permesso di Costruire o titolo edilizio rilasciato (allegato 02 – immobili A-B-B1-C-E-E3-F-G-H);
- pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 essendo gli interventi in zona agricola gratuiti se realizzati dall'imprenditore agricolo;
- aggiornamento delle planimetrie catastali.

Operazioni che si possono quantificare in € 150.000,00 onnicomprensivi (sanzioni, contributo di costruzione, spese tecniche, iva, bolli, ecc).

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 Alfianello e degli enti competenti.

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.

21

## FORMAZIONE DEI LOTTI

Verificata la rispondenza ai requisiti di ruralità posti dalla Legge 577/93, trattandosi di immobili in zona agricola, la cui edificazione è subordinata all'attività agricola e allevamento, assentita al solo imprenditore agricolo, con un rapporto diretto tra fabbricati e terreni e l'attività di allevamento svolta, 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.

Considerate comunque le diverse tipologie di immobili oggetto dell'esecuzione, si procederà alla valutazione separata dei terreni, dei fabbricati residenziali e di quelli annessi all'attività agricola e di allevamento.

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:

**Comune di Alfianello – Provincia di Brescia - Catasto fabbricati sezione NCT**

01 - Foglio 12, mapp. 153, subalterno 01, cat. D/10, Rendita euro 22.802,00 – Fabbricati produttivi connessi all'attività agricola e di allevamento dei bovini

02 - Foglio 12, mapp. 153 subalterno 02, cat. A/7, classe 2, vani 9,5 Sup. Catastale mq 203 (escluso aree scoperte mq 191), Rendita euro 564,23– Fabbricato residenziale

03 - Foglio 12, mapp. 153 subalterno 03, cat. C/6 – classe 2, Consistenza mq 42, Sup. Catastale mq 48, Rendita euro 58,87 – Autorimessa di pertinenza residenza sub. 02

04 - Foglio 12, mapp. 153 subalterno 04, cat. A/7, classe 2, vani 8,5 Sup. catastale mq 183 (escluse aree scoperte mq 172), rendita 504,84 - Fabbricato residenziale

05 - Foglio 12, mapp. 122, cat. A3, classe 1, vani 7,5 Sup. Catastale mq 180 (escluse aree scoperte mq 158), rendita euro 278,89 – Fabbricato rurale

**Comune di Alfianello – Provincia di Brescia - Catasto terreni**

06 - Foglio 10, mapp. 80, cat. T seminativo 1, sup. ha 00.94.30

07 - Foglio 10, mapp. 168, cat. T semin. irrig. 1, sup. ha 02.55.20

08 - Foglio 11, mapp. 65, cat. T semin. irrig. 1 sup. ha 00.63.90

09 - Foglio 11, mapp. 67, cat. T semin. irrig. 1, sup. ha 00.40.50

10 - Foglio 11, mapp. 68, cat. T semin. irrig. 1 sup. ha 00.45.70

11 - Foglio 11, mapp. 78, cat. T semin. Irrig. 1 sup. ha 00.32.70

12 - Foglio 12, mapp. 64, cat. T semin. Irrig. 1 sup. ha 02.89.90

13 - Foglio 12, mapp. 83, cat. T semin. irrig. 1 sup. ha 00.36.40

14 - Foglio 12, mapp. 92, cat. T semin. irrig. U sup. ha 00.02.00

15 - Foglio 12, mapp. 93, cat. T seminativo 1 sup. ha 00.09.40

16 - Foglio 12, mapp. 98, cat. T semin. irrig. 1 sup. ha 05.08.50

17 - Foglio 12, mapp. 99, cat. T semin. irrig. 1 sup. ha 03.93.70

18 - Foglio 12, mapp. 100, cat. T seminativo 1 sup. ha 00.29.50

19 - Foglio 12, mapp. 101, cat. T semin. irrig. 1 sup. ha 04.65.10

20 - Foglio 12, mapp. 123, cat. T semin. irrig. 2 sup. ha 04.87.60

21 - Foglio 12, mapp. 124, cat. T seminativo 1 sup. ha 00.17.20

22 - Foglio 12, mapp. 125, cat. T bosco ceduo sup. ha 00.05.70

23 - Foglio 14, mapp. 39, cat. T semin. irrig. 2 sup. ha 01.18.40

24 - Foglio 14, mapp. 47, cat. T semin. irrig. 2 sup. ha 02.08.90

**Comune di Seniga – Provincia di Brescia - Catasto terreni**

26 - Foglio 2, mapp. 12, cat. T semin. irrig. 1 sup. ha 01.21.30



**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 – 03 – 04 - 05).

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.

Come già anticipato, al foglio 12, mappale 153 è individuato anche un subalterno 05, parte comune ai sub alterni 02-03-04. È il terreno (prato-giardino) di pertinenza delle abitazioni e comune ai due immobili. Come parte comune non verrà stimata singolarmente ma concorrerà a formare il prezzo delle due unità residenziali.

**01 - Foglio 12, mapp. 153, subalterno 01****Fabbricati produttivi connessi all'attività agricola e di allevamento dei bovini**

Per la stima si prende come parametro di riferimento la **Superficie Coperta (SC)** realizzata, la superficie esterna di pertinenza e la superficie occupata distinguendo per destinazione, tipologia, finiture (vedi allegato 02 e 03):

A	Porticato con paddock	840,00 mq
B + B1	Stalla, locali tecnici e sala mungitura	2.474,99 mq
	Area paddock esterna	679,31 mq
B2	Pensilina paddock esterno	167,36 mq
	Area paddock	681,30 mq
C	Trincea	1.505,48 mq
D	Paddock coperto	357,00 mq
	Paddock scoperto	139,38 mq
E	Magazzino	1.843,71 mq
E1	Rimessa veicoli e macchine agricole	707,15 mq
E2	Paddock coperti	131,80 mq
E3	Magazzino	471,20 mq
E4	Tettoia	51.35 mq
F	Autorimessa	104,06 mq

TOTALE Sup. Coperta per stalla, sala mungitura e locali tecnici = 2.474,99 mq

TOTALE Sup. Coperta per capannoni per magazzini e rimesse = 4.673,63 mq

TOTALE Superficie aree esterne = 1.499,99 mq

TOTALE Superficie trincea – silos orizzontale = 1.505,48 mq

architetto gianni bontempi – via san rochino15 – 25123 brescia – 328/8981370 – info@agbstudio.it – www.agbstudio.it



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, Il diritto di prelazione agraria per l'acquisto dei fondi ai sensi della legge 14 agosto 1971, n. 817 e s.m.i., gli impianti esistenti, il loro grado di funzionamento, la rapida svalutazione di strutture come quelle in oggetto, 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:

- Sup. Coperta per stalla, sala mungitura e locali tecnici      euro/mq 300
- Sup. Coperta da capannoni per magazzini e rimesse =      euro/mq 280
- Superficie aree esterne =      euro/mq 25
- Superficie trincea – silos orizzontale =      euro/mq 35

Pertanto il valore complessivo degli immobili in oggetto identificati al foglio 12 mappale 153 subalterno 01 può essere fissato in:

Superficie x €/mq = mq 2.474,99 x 300 €/mq + mq 4673,63 x 280 €/mq + mq 1.499,99 x 25 €/mq + mq 1.505,48 x 35 €/mq = € 742.497,00 + € 1.308.616,40 + € 37.499,75 + € 52.691,80 = € 2.141.304,95 approssimato a € **2.140.000,00**

24

## 02 - Foglio 12, mapp. 153 subalterno 02 – Fabbricato residenziale

## 03 - Foglio 12, mapp. 153 subalterno 03 - Autorimessa di pertinenza residenza sub. 02

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 coefficienti di seguito indicati.

Da cui (allegato 04) le superfici sono pari a:

- |                  |                          |           |
|------------------|--------------------------|-----------|
| • Sub alterno 01 | S.L.P. residenziale      | mq 197,33 |
|                  | S.N.R. portico esclusivo | mq 70,06  |
| • Sub alterno 03 | S.N.R. autorimessa       | mq 48,72  |

che adeguate con i seguenti coefficienti:

- |                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| • S.L.P. residenziale                 | coeff. 1,00 |
| • S.L.P. non residenziale portico     | coeff. 0,40 |
| • S.L.P. non residenziale autorimessa | coeff. 0,50 |

determinano una Superficie Commerciale di:



$\text{mq } 197,33 \times 1,00 + \text{mq } 70,06 \times 0,40 + \text{mq } 48,72 \times 0,50 = \text{mq } 197,33 + \text{mq } 28,02 + \text{mq } 24,36 = \text{mq } 249,71$  approssimata a mq 250

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, il diritto di prelazione agraria per l'acquisto dei fondi ai sensi della legge 14 agosto 1971, n. 817 e s.m.i., lo stato degli impianti esistenti, 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 **€/mq 710**. Pertanto il valore complessivo degli immobili è pari a:

S.Comm. x €/mq = mq 250 x euro/mq 710 = **€ 177.500,00**

#### **04 - Foglio 12, mapp. 153 subalterno 02 – Fabbricato residenziale**

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 coefficienti di seguito indicati.

Da cui (allegato 02 e 04) le superfici sono pari a:

- S.L.P. residenziale mq 177,60
- S.N.R. portico esclusivo mq 64,68
- S.N.R. sottotetto mq 177,60

che adeguate con i seguenti coefficienti

- S.L.P. residenziale coeff. 1,00
- S.L.P. non residenziale portico coeff. 0,40
- S.L.P. non residenziale sottotetto coeff. 0,10

determinano una Superficie Commerciale di:

$\text{mq } 177,60 \times 1,00 + \text{mq } 64,68 \times 0,40 + \text{mq } 177,60 \times 0,10 = \text{mq } 177,60 + \text{mq } 25,87 + \text{mq } 17,76 = \text{mq } 221,23$  approssimato a mq 220,00

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, il diritto di prelazione agraria per l'acquisto dei fondi ai sensi della legge 14 agosto 1971,



n. 817 e s.m.i., lo stato degli impianti esistenti, 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 **€/mq 730**.

Pertanto il valore complessivo degli immobili è pari a:

$$\text{S.Comm.} \times \text{€/mq} = \text{mq } 220 \times \text{euro/mq } 730 = \text{€ } 160.600,00$$

### 05 - Foglio 12, mapp. 122 – Fabbricato rurale

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 coefficienti di seguito indicati.

Da cui (allegato 02 e 05) le superfici sono pari a:

- S.L.P. residenziale pt + p1 mq 152,77
- S.N.R. magazzini, depositi, fienile pt + p1 mq 121,60
- S.N.R. corte esclusiva mq 255,81

che adeguate con i seguenti coefficienti

- S.L.P. residenziale coeff. 1,00
- S.L.P. non residenziale coeff. 0,50
- S.L.P. corte esclusiva coeff. 0,10

determinano una Superficie Commerciale di:

$$\text{mq } 152,77 \times 1,00 + \text{mq } 121,60 \times 0,50 + \text{mq } 255,81 \times 0,10 = \text{mq } 152,77 + \text{mq } 60,80 + \text{mq } 25,58 = \text{mq } 239,15 \text{ approssimato a mq } 240,00$$

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, il diritto di prelazione agraria per l'acquisto dei fondi ai sensi della legge 14 agosto 1971, n. 817 e s.m.i., lo stato di degrado in cui versa l'immobile privo dei requisiti di agibilità, 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 **€/mq 365**. Pertanto il valore complessivo degli immobili è pari a:

$$\text{S.Comm.} \times \text{€/mq} = \text{mq } 240 \times \text{euro/mq } 365 = \text{€ } 87.600,00$$

### Terreni



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.** il cui valore viene diversificato in base alla tipologia di coltura pratica così come indicata sulla scheda catastale (vedi allegato A e 01).

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, il diritto di prelazione agraria per l'acquisto dei fondi ai sensi della legge 14 agosto 1971, n. 817 e s.m.i., 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:

06 - Foglio 10, mapp. 80	seminativo 1 mq 9.430	€/mq 2,84	= € 26.734,05
07 - Foglio 10, mapp. 168	semin. irrig. 1 mq 25.520	€/mq 4,38	= € 111.650,00
08 - Foglio 11, mapp. 65	semin. irrig. 1 mq 6.390	€/mq 4,38	= € 27.956,25
09 - Foglio 11, mapp. 67	semin. irrig. 1 mq 4.050	€/mq 4,38	= € 17.718,75
10 - Foglio 11, mapp. 68	semin. irrig. 1 mq 4.570	€/mq 4,38	= € 19.993,75
11 - Foglio 11, mapp. 78	semin. Irrig. 1 mq 3.270	€/mq 4,38	= € 14.306,25
12 - Foglio 12, mapp. 64	semin. Irrig. 1 mq 28.990	€/mq 4,38	= € 126.831,25
13 - Foglio 12, mapp. 83	semin. irrig. 1 mq 3.640	€/mq 4,38	= € 15.925,00
14 - Foglio 12, mapp. 92	semin. irrig. U mq 200	€/mq 0,35	= € 70,00
15 - Foglio 12, mapp. 93	seminativo 1 mq 940	€/mq 0,35	= € 329,00
16 - Foglio 12, mapp. 98	semin. irrig. 1 mq 50.850	€/mq 4,38	= € 222.468,75
17 - Foglio 12, mapp. 99	semin. irrig. 1 mq 39.370	€/mq 4,38	= € 172.243,75
18 - Foglio 12, mapp. 100	seminativo 1 mq 2.950;	€/mq 0,35	= € 1.032,50
19 - Foglio 12, mapp. 101	semin. irrig. 1 mq 46.510;	€/mq 4,38	= € 203.481,25
20 - Foglio 12, mapp. 123	semin. irrig. 2 mq 48.760;	€/mq 4,55	= € 221.858,00
21 - Foglio 12, mapp. 124	seminativo 1 mq 1.720;	€/mq 0,35	= € 602,00
22 - Foglio 12, mapp. 125	bosco ceduo mq 570;	€/mq 0,35	= € 199,50
23 - Foglio 14, mapp. 39	semin. irrig. 2 mq 11.840	€/mq 4,55	= € 53.872,00
24 - Foglio 14, mapp. 47	semin. irrig. 2 mq 20.890;	€/mq 4,55	= € 95.049,50

Comune di Seniga – Provincia di Brescia - Catasto terreni

27 - Foglio 2, mapp. 12 semin. irrig. 1 mq 12.130 €/mq 4,38 = € 53.068,75

Per un valore complessivo dei terreni pari a € 1.385.390,30 approssimabile a € **1.385.000,00**

### **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 valori sopra riportati, detratti i costi per la regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica. Per cui:

• Edifici a servizio dell'attività agricola e allevamento	€ 2.140.000,00
• Edifici residenziali	€ 177.500,00
	€ 160.600,00
• Edificio rustico	€ 87.600,00
• <u>Terreni</u>	<u>€ 1.385.000,00</u>
Totale	€ 3.950.700,00

A detrarre

• Spese per accatastamento	€ 1.000
• <u>Spese per regolarizzazione edilizio urbanistica</u>	<u>€ 150.000</u>
Totale detrazioni	€ 151.000

Valore del **LOTTO UNICO** pari a = € 3.950.700,00 - € 151.000 = € 3.799.700,00 appross. € **3.800.000,00**

## CONCLUSIONI

Visto quanto sopra riportato,

Visti gli immobili oggetto di **Es. Imm. n°991 /2017** , promossa da **"INTESA SAN PAOLO S.P.A."**,  
contro il sig. **XXXXX XXXXXXX**,

### si stima

per gli immobili ubicati in comune di Alfianello e Seniga per la quota di proprietà 1/1 del sig. XXXXX XXXXX– **LOTTO UNICO**

#### Comune di Alfianello – Provincia di Brescia - Catasto fabbricati sezione NCT

01 - Foglio 12, mapp. 153, subalterno 01, cat. D/10, Rendita euro 22.802,00 – Fabbricati produttivi connessi all'attività agricola e di allevamento dei bovini

02 - Foglio 12, mapp. 153 subalterno 02, cat. A/7, classe 2, vani 9,5 Sup. Catastale mq 203 (escluso aree scoperte mq 191), Rendita euro 564,23– Fabbricato residenziale

03 - Foglio 12, mapp. 153 subalterno 03, cat. C/6 – classe 2, Consistenza mq 42, Sup. Catastale mq 48, Rendita euro 58,87 – Autorimessa di pertinenza residenza sub. 02

04 - Foglio 12, mapp. 153 subalterno 04, cat. A/7, classe 2, vani 8,5 Sup. catastale mq 183 (escluse aree scoperte mq 172), rendita 504,84 - Fabbricato residenziale

NB – al foglio 12, mappale 153 è individuato anche un subalterno 05, parte comune ai sub alterni 02-03-04. È il prato di pertinenza delle abitazioni e comune ai due immobili. Come parte comune non verrà stimato singolarmente ma concorrerà a formare il prezzo delle due unità residenziali. É



da considerare parte dell'esecuzione immobiliare anche se non espressamente richiamato nei documenti in atti.

05 - Foglio 12, mapp. 122, cat. A3, classe 1, vani 7,5 Sup. Catastale mq 180 (escluse aree scoperte mq 158), rendita euro 278,89 – Fabbricato rurale

Comune di Alfianello – Provincia di Brescia - Catasto terreni

06 - Foglio 10, mapp. 80, cat. T	seminativo 1,	sup. ha 00.94.30;
07 - Foglio 10, mapp. 168, cat. T	semin. irrig. 1,	sup. ha 02.55.20;
08 - Foglio 11, mapp. 65, cat. T	semin. irrig. 1	sup. ha 00.63.90;
09 - Foglio 11, mapp. 67, cat. T	semin. irrig. 1,	sup. ha 00.40.50;
10 - Foglio 11, mapp. 68, cat. T	semin. irrig. 1	sup. ha 00.45.70;
11 - Foglio 11, mapp. 78, cat. T	semin. Irrig. 1	sup. ha 00.32.70;
12 - Foglio 12, mapp. 64, cat. T	semin. Irrig. 1	sup. ha 02.89.90;
13 - Foglio 12, mapp. 83, cat. T	semin. irrig. 1	sup. ha 00.36.40;
14 - Foglio 12, mapp. 92, cat. T	semin. irrig. U	sup. ha 00.02.00;
15 - Foglio 12, mapp. 93, cat. T	seminativo 1	sup. ha 00.09.40;
16 - Foglio 12, mapp. 98, cat. T	semin. irrig. 1	sup. ha 05.08.50;
17 - Foglio 12, mapp. 99, cat. T	semin. irrig. 1	sup. ha 03.93.70;
18 - Foglio 12, mapp. 100, cat. T	seminativo 1	sup. ha 00.29.50;
19 - Foglio 12, mapp. 101, cat. T	semin. irrig. 1	sup. ha 04.65.10;
20 - Foglio 12, mapp. 123, cat. T	semin. irrig. 2	sup. ha 04.87.60;
21 - Foglio 12, mapp. 124, cat. T	seminativo 1	sup. ha 00.17.20;
22 - Foglio 12, mapp. 125, cat. T	bosco ceduo	sup. ha 00.05.70;
23 - Foglio 14, mapp. 39, cat. T	semin. irrig. 2	sup. ha 01.18.40;
24 - Foglio 14, mapp. 47, cat. T	semin. irrig. 2	sup. ha 02.08.90;

Comune di Seniga – Provincia di Brescia - Catasto terreni

28 - Foglio 2, mapp. 12, cat. T	semin. irrig. 1	sup. ha 01.21.30
---------------------------------	-----------------	------------------

un valore pari a **euro 3.800.000,00**

Brescia 18 settembre 2018

Il C.T.U.  
arch. Gianni Bontempi



## ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- Allegato 01 – Documentazione fotografica
- Allegato 02 – Schema grafico 02-03-04-05
- Allegato A – Estratto mappa, visure, planimetrie
- Allegato B – Ispezioni ipotecarie e atto di locazione
- Allegato C – Titoli edilizi
- Allegato C1 – Individuazione difformità edilizio urbanistiche
- Allegato D – Documenti ufficio anagrafe – Estratto matrimonio
- Allegato E – Atti per vincolo di in edificabilità
- Allegato F - Certificato di Destinazione Urbanistica

