

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA n. 326/2016

Relazione di consulenza tecnica
Stima dei beni pignorati nel comune di Bagnolo Mella (Bs)

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da:

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

contro

Società Agricola Le 3 Terre s.r.l.

Consulente tecnico d'ufficio

GIANFRANCO COMINELLI Architetto

via Cavour, 129 Castegnato (Brescia) tel e fax 030641198 - p.IVA 03048130987

email: studio@architettocominelli.it - pec: gianfranco.cominelli@archiworldpec.it

www.architettocominelli.it



PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione con decreto di nomina del 15.11.2017 designava C.T.U. nella causa in epigrafe il sottoscritto architetto Gianfranco Cominelli, nato a Ospitaletto (BS) il 07.08.1957, con studio a Castegnato (BS) in via Cavour n. 129, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 1073 e all'albo consulenti tecnici del Tribunale di Brescia alla categoria II^ Industriale al n. 577.

Con verbale di conferimento di incarico di stima del 28.11.2017 il sottoscritto ha accettato l'incarico e ha prestato giuramento di rito.

Il termine massimo per il deposito della relazione finale di stima è stabilito in quarantacinque giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità della vendita, già fissata dal Giudice dell'Esecuzione in data 16.03.2018.

Vista la complessità della stima in data 06.02.2018 il sottoscritto richiedeva una prima proroga dei termini di consegna della perizia, seguita da una seconda in data 25.07.2018 ed infine l'ultima del 24.11.2018, proroghe concesse dal G.E. che ha rinviato il procedimento al 06.03.2019.

L'elaborato peritale dovrà contenere:

L'elaborato peritale dovrà contenere:

- A) verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;
- B) identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni;
- C) stato di possesso del bene;
- D) esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale;
- E) regolarità edilizia ed urbanistica;
- F) formazione dei lotti;
- G) valore del bene e costi.

VERIFICA DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. ED OPERAZIONI PERITALI

Verificata la completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c., al fine di acquisire tutte le informazioni e la documentazione necessarie per una corretta redazione della stima, oltre a visionare personalmente gli immobili, ho eseguito i sopralluoghi e gli accertamenti di rito presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Brescia;
- Ufficio Tecnico del comune di Bagnolo Mella;
- Agenzia delle Entrate di Brescia e Verolanuova



- Camera di Commercio di Milano.

Dalla visura camerale del 29.09.2018 documento n. T 291882710 la SOCIETA' AGRICOLA LE 3 TERRE S.R.L. con sede legale a Milano corso Magenta n. 32, numero REA MI - 1930746, codice fiscale e P.IVA 07026550967, attiva dal 06.05.2010, durata attività fino al 31.12.2050, con capitale sociale di euro 10.000,00, è costituita da un socio Amministratore Unico PRONIM S.R.L. con sede a Milano via Mac Mahon n. 80, codice fiscale 07433460156

IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili da valutare, indicati nella Esecuzione Immobiliare n. 326/2016 sono gravati da atto di pignoramento immobiliare contro SOCIETA' AGRICOLA LE 3 TERRE S.R.L. con sede a Milano codice fiscale 07026550967, in seguito al seguente atto giudiziario:

- atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data 17.03.2016 n. 4050 di repertorio Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia, trascritto in data 11.04.2016 ai n. 13621/8530 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede a Siena, c.f. 00884060526, per un credito di € 457.868,31.

Il pignoramento sopra citato interessa gli immobili che risultano denunciati al Catasto Fabbricati di Brescia, per l'intera proprietà nel comune di Bagnolo Mella, come di seguito descritto.

- 1) – NCT foglio 35 mappale 19 (terreno ha 04.70.80)
- 2) - NCT foglio 36 mappale 59 (terreno ha 05.00.30)
- 3) – NCEU sez. NCT via Canello 9, foglio 35 mappali graffati 23 sub 1 e 23 sub 66, categoria D/7
- 4) - NCEU sez. NCT via Canello 9, foglio 35 mappale 23 sub 4, categoria A/3, vani 6
- 5) - NCEU sez. NCT via Canello 9, foglio 35 mappale 23 sub 5, categoria A/3, vani 3,5
- 6) - NCEU sez. NCT via Canello 9, foglio 35 mappale 23 sub 2, categoria A/3, vani 6
- 7) - NCEU sez. NCT via Canello 9, foglio 35 mappale 23 sub 3, categoria A/3, vani 9,5

Si segnala un errore al punto 3) in quanto il mappale graffato al 23 sub 1 non è il sub 66 come scritto nell'atto di pignoramento ma il mappale 66 del foglio 36 NCT.

INTERVENTI

La Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. A r.l., codice fiscale 01741030983, in data 02.06.2016 ha depositato Atto di Intervento presso il Tribunale di Brescia con la richiesta di poter intervenire nella procedura esecutiva per un credito di € 191.705,96.

Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. con sede a Roma, codice fiscale 13756881002, in data



05.08.2016 da depositato Atto di Intervento presso il Tribunale di Brescia con la richiesta di poter intervenire nella procedura esecutiva per un credito di € 1.548,90.

Bertocchi Maria, codice fiscale BRT MRA 31D47 E 884X, in data 20.12.2016 da depositato Atto di Intervento presso il Tribunale di Brescia con la richiesta di poter intervenire nella procedura esecutiva per un credito nei confronti di Zampedri Carlo di € 260.000,00.

DATI CATASTALI

Dalle visure storiche per immobile eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 3, 4 e 8 gennaio 2018 le unità immobiliari pignorate, ubicate nel comune di Bagnolo Mella (BS) risultano tutte intestate in piena proprietà della SOCIETA' AGRICOLA LE 3 TERRE S.R.L. con sede a Milano, codice fiscale 07026550967, come da denuncia di costituzione del 11.03.2013 protocollo n. BS0052705.

A) Catasto Terreni

- 1) – NCT foglio 35 mappale 19, seminativo irriguo, classe 1, ha 4.70.80, reddito Dominicale € 376,88, reddito Agrario € 461,98
- 2) - NCT foglio 36 mappale 59, seminativo irriguo, classe 2, ha 5.00.30, reddito Dominicale € 452,17, reddito Agrario € 439,25

B) Catasto Fabbricati – foglio 35 NCT - via Canello 9

- 3) – mappale 23 sub 1 categoria D/7, rendita € 13.726,00 graffato con mappale 66 del foglio 36 NCT, piano T-1
- 4) - mappale 23 sub 4, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale 155 m², rendita € 340,86, piano T-1
- 5) - mappale 23 sub 5, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie catastale 74 m², rendita € 198,84, piano T-1
- 6) - mappale 23 sub 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale 166 m², rendita € 340,86, piano T-1-2
- 7) - mappale 23 sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 9,5, superficie catastale 274 m², rendita € 539,70, piano T-1-2

DIFFORMITA' CATASTALI

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale tutte le unità immobiliari adibite a



residenza risultano conformi (mappale 23 sub 2-3-4-5), mentre per le unità adibite ad attività agricola si segnalano le seguenti difformità:

- non risultano accatastate le modeste costruzioni al piano terra addossate al fianco est della cascina, posizionate sul sedime del fosso e costituite dal bagno dell'alloggio (mappale 23 sub 5) e da una tettoia e due ripostigli di pertinenza del rustico (mappale 23 sub 1);
- non risultano accatastati gli ultimi ampliamenti della stalla, realizzati dopo 2013, ubicati sul confine sud/est del mappale 66, e costituiti dall'ampliamento di una pensilina esistente e da una nuova pensilina racchiuse da un paddok.

COSTO SANATORIA DIFFORMITA' CATASTALI

Il costo per sanare le difformità sopradescritte è stimato in complessivi € 3.000,00 per l'esecuzione delle seguenti pratiche catastali:

- aggiornamento della mappa NTC (tipo mappale) e nuove planimetrie per il mappale 23 sub 1 del foglio 35 graffato al mappale 66 del foglio 36.

PROVENIENZA

Le unità immobiliari pignorate sono pervenute alla società eseguita da Carlo Zampedri nato a Bagnolo Mella il 04.07.1968, codice fiscale ZMP CRL 68L04 A569F, in forza di atto di costituzione della società a responsabilità limitata "Società Agricola Le 3 Terre srl" stipulato dal notaio in Milano Luigi Cecala il 06.05.2010 repertorio n. 33250, trascritto a Milano in data 18.05.2010 ai n. 20719/11918.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

Per le iscrizioni e trascrizioni contro la società eseguita si rimanda alla certificazione notarile ventennale del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone del 29.04.2016, allegata alla procedura esecutiva.

PESI E VINCOLI ESISTENTI

Dalla lettura degli atti risultano a carico dei beni pignorati i seguenti elementi pregiudizievoli in ordine a diritti in favore di terzi:

- Il mappale 59 del foglio 36 è interessato per una fascia di rispetto larga 20 m per tutta la lunghezza del confine sud da servitù per il passaggio della tubazione interrata del metanodotto esistente nella tratta Zimella-Cervignano d'Adda.
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio per autentica del 08.09.1987 notaio Girolamo Cogoli di Bagnolo Mella repertorio n. 25430, relativo alla particella 39 del foglio 36, poi sostituita dalla particella 59 per erronea



duplicazione del 1986.

- Costituzione di vincolo per autentica del 27.02.1998 notaio Simonetta Palumbo di Leno repertorio n. 57326 relativo alla particella 19 del foglio 35.

- Contratto di affitto del fondo rustico della durata di 25 anni, con scadenza in data 31.12.2034, sottoscritto in data 16.02.2010 da Zampedri Carlo a favore di Zucchi Gianpaolo, imprenditore agricolo nato a Leno il 23.01.1953, codice fiscale ZCC GPL 53A23 E526G, con atto notaio Vera Tagliaferri di Sergnano, repertorio n. 2952, trascritto a Crema il 08.03.2010 ai n. 9353/5189, che colpisce i mappali 19 del foglio 35 e 59 del foglio 36 e prevede un canone annuo complessivo di € 18.000,00 aggiornato ogni anno in misura pari al 50% della variazione ISTAT.

- Contratto di affitto di terreni e fabbricati agricoli con patti in deroga ex art. 45 Legge n. 203/1982 della durata di 25 anni, con scadenza 13.05.2039, sottoscritto in data 13.05.2014 dalla Società Agricola Le 3 Terre a favore della Società Agricola Santa Giulia con sede a Bagnolo Mella via Canello n. 9, codice fiscale 03127700981, registrato all'Agenzia delle Entrate di Verolanuova il 14.05.2014 al n. 1050 serie 3, che colpisce 3 abitazioni rurali (mappale 23 sub 2, 3 e 4), stalle e rustici cascina (mappale 23 sub 1 e mappale 66), terreni (mappali 19 del foglio 35 e 59 del foglio 36) e prevede un canone annuo complessivo di € 30.000,00 aggiornato ogni anno in misura massima della variazione ISTAT.

- Contratto di comodato gratuito d'uso della durata di 5 anni, con scadenza 11.10.2017, sottoscritto in data 11.10.2012 dalla Società Agricola Le 3 Terre a favore di Ale Magar Chet Bahadur nato a Tanahun (Nepal) il 04.08.1973, registrato all'Agenzia delle Entrate di Verolanuova il 21.02.2014 al n. 489 serie 3, che colpisce l'alloggio identificato con il mappale 23 sub 5.

Gli immobili pignorati non risultano sottoposti a nessun vincolo di tutela monumentale o paesistica da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", mentre alcune unità risultano sottoposte a vincoli di natura ambientale di seguito elencati.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bagnolo Mella in data 22.02.2018, in seguito a richiesta di accesso agli atti presentata il 07.02.2018, risultano i seguenti atti amministrativi che interessano le unità immobiliari pignorate:

Pratica Edilizia n. 4099/1986



Concessione del 18.11.1986 rilasciata a Zampedri Oreste a seguito di domanda del 27.10.1986 per costruzione autorimessa e sostituzione solai in legno con solai in laterocemento. (mappale 23 sub 4)

Pratica Edilizia n. 4212/1987

Concessione del 01.10.1987 rilasciata a Zampedri Oreste, Riccardo e Bruno a seguito di domanda del 23.03.1987 per costruzione stalla a stabulazione libera con locali annessi, portico rustico per ricovero attrezzi e silos a trincea. (mappale 66)

Pratica Edilizia n. 4803/1989

Concessione del 01.10.1987 rilasciata a Zampedri Oreste, Riccardo e Bruno a seguito di domanda del 23.03.1987 per costruzione stalla a stabulazione libera con locali annessi, portico rustico per ricovero attrezzi e silos a trincea. (mappale 66)

Pratica Edilizia n. 5119/1991

Concessione del 20.03.1991 rilasciata a Zampedri Oreste, Riccardo, Bruno e Caravaggi Pierina a seguito di domanda del 25.02.1991 per trasformazione di rustico in nuovo alloggio (mappale 23 sub 4).

Pratica Edilizia n. 796 sanatoria

Concessione in sanatoria del 17.11.1992 rilasciata a Zampedri Oreste a seguito di domanda del 29.08.1986 per ampliamento della cascina con nuova stalla con paddok e nuovo bagno. (mappali 23 sub 1-3)

Pratica Edilizia n. 5980/1995

Concessione del 06.04.1995 rilasciata a Zampedri Oreste, Riccardo, Carlo, Adolfo, Roberto e Caravaggi Pierina a seguito di domanda del 07.02.1995 per trasformazione di rustico in nuovo alloggio agricolo (mappale 23 sub 2).

Pratica Edilizia n. 6272/1997

Concessione del 11.04.1997 rilasciata a "Azienda Agricola Le Mura" di Zampedri Oreste & C. a seguito di domanda del 22.10.1997 e stipula di vincolo urbanistico del 27.02.1998 per costruzione di nuova stalla (mappale 66)

Pratica Edilizia n. 6674/1999

Concessione del 20.07.1999 rilasciata a "Azienda Agricola Le Mura" di Zampedri Oreste & C. a seguito di domanda del 07.05.1999 per ampliamento abitazione esistente (mappale 23 sub 2)

Pratica Edilizia n. 7116/2001

Concessione del 26.11.2001 rilasciata a "Azienda Agricola Le Mura" di Zampedri Oreste & C. a seguito



di domanda del 22.11.2000 per ampliamento stalla. (mappali 23 sub 1 e 66)

Pratica Edilizia n. 7834/2002

Concessione del 05.12.2002 rilasciata a "Azienda Agricola Le Mura" di Zampedri Carlo & C. a seguito di domanda del 09.10.2002 per realizzazione di tettoia e copertura paddok esistente. (mappale 66)

Condomo edilizio 4/2004

Richiesta di definizione illecito presentata da Zampedri Carlo in data 02.04.2004 relativa alla realizzazione di vasca per stoccaggio liquami, collegata alla PE 7472/2009. (mappale 66)

Pratica Edilizia n. 7472/2009

Permesso di Costruire in sanatoria del 23.06.2009 rilasciato a "Azienda Agricola Le Mura" di Zampedri Oreste & C. a seguito di domanda del 23.10.2001 per sanatoria alla PE 6272/1997 e realizzazione di due vasche per stoccaggio liquami. (mappale 66)

Permesso di Costruire in sanatoria n. 11114/2015

Permesso di Costruire in sanatoria del 16.10.2015 rilasciato a "Società Agricola Santa Giulia srl" con sede a Modena a seguito di domanda del 12.09.2014 per sanatoria per realizzazione di cancello carraio e sponda in CA sulla Roggia Cavallina.

DIFFORMITA' EDILIZIE

Premesso che l'Ufficio Tecnico del comune di Bagnolo Mella ha in corso un accertamento per abusi edilizi presso le stalle per allevamento bovini della Cascina Muracchine, colpite dal pignoramento ed identificate catastalmente con il mappale 66 del foglio 36, alla luce della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico e dalla comparazione con lo stato dei luoghi emergono le difformità qui di seguito elencate e rappresentate nell'allegato grafico n. 2.

- Stalle mappale 66:

- 1) nel corpo di fabbrica adibito a sala mungitura non risultano autorizzati il locale attesa mungitura di m² 46,66 e parte del deposito latte di m² 14,72.
- 2) Il silo a trincea ubicato tra la cascina e la stalla della superficie di m² 821,13 non risulta autorizzato.
- 3) La tettoia ubicata a ridosso della stalla e di fronte alle vasche liquami della superficie di m² 167,95 non risulta autorizzata.



- 4) La concimaia ubicata sul terreno identificato con il mappale 59, autorizzata con PE 6272/1997, risulta di ingombro e superficie maggiore di m² 101,32.

Nella fascia di rispetto del confine in lato est, per tutta la lunghezza delle stalle, sono state costruite a confine con terreno agricolo di altra proprietà una serie di strutture, in parte scoperte e in parte coperte qui di seguito elencate:

- 5) silos a trincea a ridosso del confine della superficie di m² 373,63 (sanabile solo se in possesso dell'autorizzazione scritta del proprietario confinante).

- 6) paddok coperto con telo ampliamento della stalla lattifere della superficie di m² 202,64

- 7) tettoia a ridosso del confine della superficie di m² 129,30 (non sanabile)

- 8) paddok della superficie di m² 172,57 (una parte, circa m² 57, sanabile solo se in possesso dell'autorizzazione scritta del proprietario confinante in quanto ad una distanza dal confine inferiore a m 5,00).

- 9) tettoia a ridosso della stalla della superficie di m² 73,33.

- Rustici cascina (mappale 23):

- 10) l'alloggio identificato con il mappale 23 sub 5, ricavato all'interno dell'originale cascina con un cambio di destinazione d'uso da stalla e fienile, non risulta autorizzato.

COSTO SANATORIA PER DIFFORMITA' EDILIZIE

Per sanare le difformità urbanistiche riscontrate, viste le norme e leggi vigenti, sentito il funzionario dell'ufficio tecnico del comune di Bagnolo Mella, bisogna effettuare una serie di verifiche, qui di seguito descritte.

Le strutture scoperte, tipo fossa silomais o paddok non vengono considerate come aumento di superficie coperta, ma essendo comunque strutture fuori terra, devono rispettare le distanze dai confini o da altre costruzioni abitate da terzi, inoltre per constatare la giusta dimensione di talune strutture bisogna verificare la tipologia ed il numero di capi presenti nella stalla, acquisire il parere dell'Area igiene e servizio veterinario dell'ATS di Brescia, inoltre se vi sono opere strutturali, va fatta una valutazione sulla sicurezza ai sensi delle NTC 2018 qualora non sia stata depositata la denuncia delle opere in cemento armato al momento della realizzazione dei manufatti.

Sotto il profilo sanzionatorio è possibile applicare una sanzione pecuniaria minima di € 516,00 per ciascuna opera da sanare.



Le strutture coperte come l'ampliamento della stalla, la costruzione di tettoie o la copertura di paddok, vanno considerate come aumento della superficie coperta, che deve rientrare nella disponibilità di superficie copribile determinata in base alla consistenza aziendale (vedi articolo 59 e seguenti della L.R. n. 12/2005 ed anche l'articolo 26 delle NTA del PGT vigente): dalla superficie copribile massima, corrispondente al 10% della consistenza aziendale, va detratta la superficie coperta esistente, la superficie in ampliamento da sanare deve rientrare nella superficie disponibile.

Una volta verificata la disponibilità di ampliamento della superficie coperta, è possibile presentare un'istanza di sanatoria in zona agricola, che prevede una serie di verifiche e passaggi:

- verifiche di tipo igienico-sanitario come da stralcio del Capitolo X del Regolamento Locale d'Igiene vigente;
- verifiche di tipo edilizio-urbanistico come da stralcio delle NTA del PGT vigente, sia l'articolo 26 per la zona specifica, che le norme generali;
- verifica delle distanze tra le costruzioni da sanare dai confini o da altre costruzioni;
- acquisizione del parere dell'Area igiene e servizio veterinario dell'ATS di Brescia;
- acquisizione del parere della Commissione Igienico Edilizia ed eventualmente della Commissione del Paesaggio nel caso sia superata la classe finale che giudica automaticamente accettabile l'intervento sotto il profilo paesistico.

Si precisa altresì che:

- nel caso non siano verificate le distanze dai confini è possibile richiedere l'autorizzazione scritta del confinante (distanza minima dal confine m 5,00);
- se non sono verificate le distanze tra fabbricati, anche della stessa proprietà, per non incorrere nella demolizione della struttura da sanare, l'alternativa, se possibile, è ampliamento per andare in aderenza e di conseguenza eliminare la distanza tra i fabbricati.

Sotto il profilo sanzionatorio, una volta verificata la sanabilità delle opere abusive, l'oblazione da calcolare sarà determinata una sola volta in quanto l'intervento nelle zone agricole sarebbe gratuito, ai sensi dell'articolo 36 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001.

- Stalle mappale 66:

- 1) il locale attesa mungitura ed il deposito latte per una superficie totale di m² 61,38 (46,66+14,72) nel corpo di fabbrica adibito a sala mungitura sono sanabili pagando una sola volta gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: € (6,03+4,99=11,02) x m² 61,38 = € 676,41 costo sanzione.



- 2) Il silo a trincea della superficie di m² 821,13 è sanabile con sanzione la minima di € 516,00.
- 3) La tettoia della superficie di m² 167,95 è sanabile pagando una sola volta gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: € (6,03+4,99=11,02) x m² 167,95 = € 1.850,81 costo sanzione.
- 4) La concimaia di ingombro e superficie maggiore di m² 101,32 è sanabile con sanzione la minima di € 516,00.
- 6) Il paddok ampliamento della stalla lattifere della superficie di m² 202,64 è sanabile con sanzione la minima di € 516,00.
- 8) Il paddok della superficie di m² 115,57 (m² 172,57-57,00) è sanabile con sanzione la minima di € 516,00.
- 9) la tettoia della superficie di m² 73,33 è sanabile pagando una sola volta gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: € (6,03+4,99=11,02) x m² 73,33 = € 808,10 costo sanzione.

- Rustici cascina Muracchine (mappale 23):

- 10) l'alloggio identificato con il mappale 23 sub 5, ricavato all'interno dell'originale cascina è sanabile con sanzione la minima di € 516,00 per il cambio di destinazione d'uso.

Gli oneri comunali della sanatoria delle stalle, che non considera le parti non sanabili (7) o che richiedono l'autorizzazione scritta del proprietario confinante (5 e 8 parte), ammontano ad € 5.399,32 a cui vanno aggiunte le spese tecniche e gli oneri di legge, per cui si stima un costo totale di € 15.000,00.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Da verifiche compiute presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bagnolo Mella tutti i beni pignorati risultano inseriti nel vigente P.G.T. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 29.12.2010 e variato nel 2014, in zona identificata come "Aree agricole produttive" normate dall'articolo 26 delle NTA nel Piano delle Regole, mentre nel piano dei Servizi il mappale 59 è interessato alla fascia di rispetto del metanodotto esistente Zimella-Cervignano d'Adda.

CARATTERISTICHE DELLO STATO DEI LUOGHI

Bagnolo Mella è una cittadina di 12.700 abitanti situato nella bassa pianura bresciana nella Regione Agraria n. 14 Pianura Bresciana Orientale, distante 11 km dal capoluogo.

La cascina Muracche o Muracchine è collocata nella campagna a sud di Bagnolo Mella in località Canello, discrete sono le condizioni estrinseche della zona considerando il contesto ambientale, l'assetto urbanistico, i collegamenti, la viabilità, la qualità edilizia e architettonica degli edifici vicini e lo stato di conservazione degli



stessi.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Il primo sopralluogo alle unità immobiliari pignorate è stato effettuato dal sottoscritto esperto in data 19.07.2018 alle ore 9,30, alla presenza di Zampedri Carlo, che col figlio Cristian si occupa dell'azienda agricola, avvisati con telegramma n. 133845785121 inviato in data 10.07.2018.

I beni pignorati sono ubicati in località Canello, nel comune di Bagnolo Mella in via Canello n. 9 e costituiscono il fondo agricolo di proprietà della Società Agricola Le 3 Terre s.r.l. con sede a Milano, anche se il fondo è condotto dalla Società Agricola Santa Giulia con sede a Bagnolo Mella presso gli immobili pignorati.

L'accesso ai fabbricati avviene da nord da una strada sterrata che staccandosi da via Porzano collega le cascine della zona.

L'organizzazione del complesso produttivo delle lattifere è efficiente essendo i fabbricati, i manufatti, la viabilità interna ben progettati e razionali.

L'azienda agricola è costituita da due corpi di fabbrica distinti, collocati su un'area di sedime e pertinenziale per complessivi m² 13.350: l'originale cascina Muracche dove sono collocate le pertinenze agricole e le zone destinate alla residenza (mappale 23 del foglio 35 della superficie di m² 4.320) e a fianco il corpo di fabbrica costituito dalle stalle per allevamento bovino (mappale 66 del foglio 36 della superficie di m² 9.030).

La superficie complessiva dell'azienda agricola, sommando le aree pertinenziali e di sedime per le strutture che hanno una superficie di m² 13.350 alla superficie dei terreni agricoli corrispondente a m² 97.110 ammonta a complessivi m² 110.460, corrispondente a circa 34 più bresciani.

La capacità massima di stabulazione per numero di cuccette è la seguente:

- n. 250 capi nel blocco stalla lattifere, comprendente i corpi di fabbrica M) N) P);
- n. 150 capi nel blocco stalla bovini, comprendente i corpi di fabbrica Q) R) S).

I corpi di fabbrica sono stati costruiti nell'arco di una trentina d'anni (dal 1987 al 2017) a fianco della vecchia casa colonica più volte ampliata, con le seguenti destinazioni d'uso qui di seguito elencate e rappresentate nell'allegato grafico n. 1:

- A) residenza agricola (foglio 35 mappale 23 sub 2)
- B) residenza agricola (foglio 35 mappale 23 sub 3)
- C) residenza agricola (foglio 35 mappale 23 sub 4)
- D) residenza agricola (foglio 35 mappale 23 sub 5)



- E) portico ricovero mezzi agricoli (foglio 35 mappale 23 sub 1)
- F) portici ricovero mezzi agricoli e pertinenze cascina (foglio 35 mappale 23 sub 1)
- G) silo orizzontale (foglio 36 mappale 66)
- H) silo orizzontale (foglio 36 mappale 66)
- I) locale attesa mungitura (foglio 36 mappale 66)
- L) sala mungitura e raccolta latte (foglio 36 mappale 66)
- M) stalla lattifere a stabulazione libera (foglio 36 mappale 66)
- N) stalla lattifere a stabulazione libera (foglio 36 mappale 66)
- O) vasca raccolta liquami (foglio 36 mappale 66)
- P) stalla lattifere all'aperto (foglio 36 mappale 66)
- Q) zona riposo all'aperto (foglio 36 mappale 66)
- R) tettoia (foglio 36 mappale 66)
- S) stalla bovini a stabulazione libera (foglio 36 mappale 66)
- T) platea letame (foglio 36 mappale 59)
- U) vasche circolari stoccaggio liquami (foglio 36 mappale 66)
- V) sili (foglio 36 mappale 66)
- Z) area di sedime e di pertinenza dei fabbricati rurali (foglio 35 mappale 23 - foglio 36 mappale 66)
- X terreni agricoli (foglio 35 mappale 19 - foglio 36 mappale 59)
- A) RESIDENZA AGRICOLA (foglio 35 mappale 23 sub 2)

Alloggio costruito nel 1995 a ridosso dell'originale casa colonica, si sviluppa su tre livelli: piano terra, primo e secondo ed attualmente non è occupato.

Discrete sono le condizioni intrinseche dell'unità residenziale inerenti alla luminosità, all'orientamento, alla posizione, alle condizioni igieniche, alla qualità architettonica dell'edificio, sia nella forma che nella scelta dei materiali di finitura, scarso è lo stato di conservazione e manutenzione per la presenza di umidità in più punti del piano terra.

L'alloggio con affaccio nord/sud è costituito al piano terra, alto m 2,75, da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e da una scala interna che collega i vari livelli, al primo piano, alto m 2,70, è costituito da due camere da letto, disimpegno e bagno ed infine al secondo piano è costituito da un solaio sottotetto con altezze variabili di m 0,50 e 1,10 in gronda e m 2,60 in colmo.



Come pertinenza esterna l'alloggio è dotato di un portico, alto m 2,90, ubicato di fronte al soggiorno, in lato sud con sovrastante una loggia coperta, con altezza variabile di m 2,00 e 3,95, su cui si affaccia la camera padronale.

Le finiture dell'alloggio sono le seguenti:

- murature portanti esterne in parte antiche di grosso spessore e nuove in cotto intonacate al civile;
- solai in laterocemento con pilastro e travi in cemento armato;
- scala interna in cemento armato con rivestimento in legno;
- orditura del tetto in legno isolato con pannello di polistirene di cm 4 di spessore, copertura con coppi e lattoneria in lamiera;
- pilastri portico in muratura intonacati;
- davanzali in marmo di Botticino spessore cm 6 con serramenti esterni ed ante oscuranti in legno;
- pareti interne e parte dei soffitti finiti con intonaco al civile;
- pavimenti e rivestimenti in ceramica, senza pavimento il solaio;
- impianto di riscaldamento a caloriferi in alluminio con caldaia alimentata con GPL in bombolone esterno;
- impianto idrico sanitario con sanitari in porcellana bianca, completo di tubazioni di alimentazione e di scarico;
- impianto elettrico eseguito a norme CEI con materiali a marchio IMQ, con conduttori flessibili sfilabili in tubazioni sottotraccia per alimentazione delle reti per illuminazione, forza motrice, antenna, telefono e messa a terra con apparecchi di comando e prese con placche frontali in polimero.

I dati parametrici dell'alloggio sono i seguenti:

- superficie esterna lorda (S.E.L.) dell'alloggio $m^2 66,00 \times 2 = m^2 132,00$
- superficie esterna lorda (S.E.L.) solaio $m^2 66,00$
- superficie lorda portico $m^2 36,00$
- superficie lorda loggia $m^2 36,00$

- B) RESIDENZA AGRICOLA (foglio 35 mappale 23 sub 3)

Alloggio dell'originale casa colonica, si sviluppa su tre livelli: piano terra, primo e secondo ed attualmente occupato a titolo gratuito dai familiari di Zampedri Carlo (Caravaggi Pierina e Zampedri Riccardo).

Discrete sono le condizioni intrinseche dell'unità residenziale inerenti alla luminosità, all'orientamento,



alla posizione, alle condizioni igieniche, alla qualità architettonica dell'edificio, sia nella forma che nella scelta dei materiali di finitura, scarso è lo stato di conservazione e manutenzione per la presenza di umidità in più punti del piano terra e con la facciata esterna in lato nord con intonaco dilavato a causa degli agenti atmosferici.

L'alloggio con affaccio nord/sud è costituito al piano terra, alto m 2,63 e m 2,50, da ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia, ripostiglio e da una scala interna che porta al bagno, ubicato fuori dall'ingombro dell'edificio, accessibile dal pianerottolo intermedio e al primo piano, alto m 2,60, costituito da due camere da letto, disimpegno e due vani rustici, da uno di questi si accede alla scala che porta al solaio sottotetto costituito da tre grandi vani con altezze variabili di m 1,30 e 1,95 in gronda e m 3,20 e m 3,48 in colmo.

Come pertinenza esterna l'alloggio è dotato di un portico a doppia altezza, alto m 5,50 e m 7,15, che si sviluppa su tutto il fronte sud.

Le finiture dell'alloggio sono le seguenti:

- murature portanti esterne ed interne antiche di grosso spessore intonacate al civile;
- solai in laterocemento in parte del piano terra e in legno nel resto dell'alloggio;
- scala interna con gradini in graniglia di cemento;
- orditura del tetto in legno con tavelle in cotto, copertura con coppi e lattoneria in lamiera;
- pilastri portico in muratura intonacati;
- davanzali in marmo di Botticino spessore cm 3 con serramenti esterni in legno;
- pareti interne e parte dei soffitti finiti con intonaco al civile;
- pavimenti e rivestimenti al piano terra in ceramica, in cotto al primo piano e nel sottotetto;
- impianto di riscaldamento con ventilconvettori alimentati con GPL in bombolone esterno;
- impianto idrico sanitario con sanitari in porcellana bianca, completo di tubazioni di alimentazione e di scarico;
- impianto elettrico eseguito a norme CEI con materiali a marchio IMQ, con conduttori flessibili sfilabili in tubazioni sottotraccia per alimentazione delle reti per illuminazione, forza motrice, antenna, telefono e messa a terra con apparecchi di comando e prese con placche frontali in polimero.

I dati parametrici dell'alloggio sono i seguenti:

- superficie esterna lorda (S.E.L.) dell'alloggio $m^2 107,00 + 101,00 = m^2 208,00$
- superficie esterna lorda (S.E.L.) solaio $m^2 144,00$
- superficie lorda portico $m^2 59,00$

- C) RESIDENZA AGRICOLA (foglio 35 mappale 23 sub 4)



Alloggio ricavato nel 1991 all'interno dell'originale casa colonica, si sviluppa su due livelli: piano terra e primo ed attualmente occupato a titolo gratuito dai figli di Zampedri Carlo (Zampedri Cristian e Giulia).

Discrete sono le condizioni intrinseche dell'unità residenziale inerenti alla luminosità, all'orientamento, alla posizione, alle condizioni igieniche, alla qualità architettonica dell'edificio, sia nella forma che nella scelta dei materiali di finitura, buono è lo stato di conservazione e manutenzione.

L'alloggio con affaccio nord/sud è costituito al piano terra, alto m 2,70, da soggiorno, cucina, lavanderia e da una scala interna che porta al primo piano, alto m 2,70, costituito da due camere da letto, disimpegno e bagno.

Come pertinenza esterna l'alloggio è dotato di un portico, alto m 2,60, ubicato di fronte al soggiorno, in lato sud con sovrastante una loggia coperta, con altezza variabile di m 2,00 e 3,95, su cui s' affaccia la camera padronale.

Le finiture dell'alloggio sono le seguenti:

- murature portanti esterne antiche di grosso spessore intonacate al civile;
- solai in laterocemento con travi in cemento armato;
- scala interna in cemento armato con rivestimento in granito;
- orditura del tetto in legno, copertura con coppi e lattoneria in lamiera;
- pilastri portico in muratura intonacati;
- davanzali in marmo di Botticino spessore cm 3 con serramenti esterni ed ante oscuranti in legno;
- pareti interne e parte dei soffitti finiti con intonaco al civile;
- alloggio, portico e loggia con pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- impianto di riscaldamento a caloriferi in alluminio con caldaia alimentata con GPL in bombolone esterno;
- impianto idrico sanitario con sanitari in porcellana bianca, completo di tubazioni di alimentazione e di scarico;
- impianto elettrico eseguito a norme CEI con materiali a marchio IMQ, con conduttori flessibili sfilabili in tubazioni sottotraccia per alimentazione delle reti per illuminazione, forza motrice, antenna, telefono e messa a terra con apparecchi di comando e prese con placche frontali in polimero.

I dati parametrici dell'alloggio sono i seguenti:

- superficie esterna lorda (S.E.L.) dell'alloggio $m^2 88,00 + 71,00 = m^2 159,00$
- superficie lorda portico $m^2 26,00$
- superficie lorda loggia $m^2 26,00$



- D) RESIDENZA AGRICOLA (foglio 35 mappale 23 sub 5)

Alloggio ricavato all'interno della casa colonica, riconvertendo senza autorizzazione urbanistica delle parti rustiche, con accesso dal portico ricovero mezzi, si sviluppa su due livelli: piano terra e primo ed attualmente occupato a titolo gratuito dai dipendenti indiani dell'azienda agricola.

Scarse sono le condizioni intrinseche dell'unità residenziale inerenti alla luminosità, all'orientamento, alla posizione, alle condizioni igieniche, alla qualità architettonica dell'edificio, sia nella forma che nella scelta dei materiali di finitura, scarso è lo stato di conservazione e manutenzione per la presenza di umidità in più punti del piano terra.

L'alloggio con affaccio nord/sud è costituito al piano terra, alto m 2,60, da bagno e tinello con scala a chiocciola interna che porta al primo piano con altezza variabile da 1,50 a 3,00 m, costituito da disimpegno e due camere da letto.

Le finiture dell'alloggio sono le seguenti:

- murature portanti esterne antiche di grosso spessore intonacate al civile;
- solai in legno;
- scala interna prefabbricata a chiocciola in metallo;
- orditura del tetto in legno, copertura con coppi e lattoneria in lamiera;
- davanzali in mattoni con serramenti esterni ed antoni in legno;
- pareti interne finite con intonaco al civile;
- pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- impianto idrico sanitario con sanitari in porcellana bianca, completo di tubazioni di alimentazione e di scarico;
- impianto elettrico eseguito con conduttori flessibili sfilabili in tubazioni sottotraccia per alimentazione delle reti per illuminazione e forza motrice con apparecchi di comando e prese con placche frontali in polimero.

I dati parametrici dell'alloggio sono i seguenti:

- superficie esterna lorda (S.E.L.) dell'alloggio $m^2 44,00 + 35,00 = m^2 79,00$

- E) PORTICO DEPOSITO MEZZI AGRICOLI (foglio 35 mappale 23 sub 1)

Corpo di fabbrica costruito nel 2001, in buono stato di conservazione e manutenzione, adibito a deposito e ricovero mezzi agricoli, alto m 7.40 dall'imposta della trave di copertura e costituito da struttura prefabbricata in cemento armato con pilastri, travi a capriata a doppia pendenza e tegoli di copertura, distribuito su quattro campate, con il tamponamento realizzato con pannelli orizzontali prefabbricati in cemento.



Le finiture dell'alloggio sono le seguenti:

- struttura in CA prefabbricato;
- copertura con lastre ondulate in fibrocemento;
- lattoneria in lamiera preverniciata;
- pavimento in battuto di cemento

I dati parametrici dell'alloggio sono i seguenti:

- superficie esterna lorda (S.E.L.) della barchessa: m² 593,00

- F) PORTICI RICOVERO MEZZI AGRICOLI E PERTINENZE CASCINA (foglio 35 mappale 23 sub 1)

Articolata porzione dell'originale cascina Muracchine o Muracche, costituita da un ampio porticato affacciato in lato sud sul cortile, in mediocre stato di conservazione e manutenzione, costituito da cinque campate, con altezza variabile di m 5,50, 9,00 e 7,45, utilizzato come ricovero dei mezzi agricoli, all'interno del quale sono stati ricavati dei vani di servizio: un ufficio, magazzino e cella con sovrastante una zona deposito accessibile tramite una scala in ferro.

In lato nord in aderenza alla parete del portico, in epoca successiva è stato edificato un ulteriore deposito con altezza variabile da 4,42 a 5,65 m.

In lato est, in aderenza alla testata dell'originale cascina vi sono delle superfetazioni costruite nel 1992, con altezza variabile da 2,10 a 2,60 m, di cui una parte è stata utilizzata per dotare l'alloggio a disposizione dei braccianti dipendenti (mappale 23 sub 5), mentre il resto è destinato a deposito e tettoia.

Le finiture dell'alloggio sono le seguenti:

- antiche murature esterne in mattoni;
- pilastri portico in mattoni;
- murature aggiunte e superfetazioni in laterizio;
- solaio ufficio e magazzino in legno;
- pareti interne ufficio intonacate al civile;
- tetto portico e deposito con orditura in legno con copertura in coppi;
- tetto superfetazioni in legno con copertura in lastre ondulate in fibrocemento.
- lattoneria in lamiera preverniciata;
- pavimento portico e depositi in battuto di cemento;
- pavimento ufficio in ceramica.



I dati parametrici dell'alloggio sono i seguenti:

- superficie esterna lorda (S.E.L.) del portico e deposito: m² 349,00
 - superficie esterna lorda (S.E.L.) ufficio, magazzino e cella: m² 70,00
 - superficie esterna lorda (S.E.L.) deposito sopra zona ufficio/magazzino: m² 70,00
 - superficie esterna lorda (S.E.L.) superfetazioni (con esclusione bagno): m² 28,00
- G) SILO ORIZZONTALE (foglio 36 mappale 66)

Silo a trincea costruito presumibilmente nel 2010 in sostituzione di precedenti analoghe strutture, ubicato tra la cascina e la stalla, in normale stato di conservazione e manutenzione, è costituita da una piattaforma in calcestruzzo contenuta sui lati lunghi da pareti in cemento armato precompresso, realizzata senza autorizzazione edilizia.

I dati parametrici della concimaia sono i seguenti:

- superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 821,00
- H) SILO ORIZZONTALE (foglio 36 mappale 66)

Concimaia posizionata a ridosso del confine, in normale stato di conservazione e manutenzione, realizzata senza autorizzazione edilizia, è costituita da pareti e pavimento in getto di calcestruzzo realizzato in opera.

I dati parametrici della concimaia sono i seguenti:

- superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 373,00
- I) LOCALE ATTESA MUNGITURA (foglio 36 mappale 66)

Struttura realizzata senza autorizzazione edilizia presumibilmente nel 2010/2011, in normale stato di conservazione e manutenzione, costituita da pilastri di calcestruzzo armato, tetto monofalda con orditura in tubolari e arcarecci in ferro zincato, manto di copertura in lastre di fibrocemento con sottostante pannello isolante di polistirolo e pavimento in getto di calcestruzzo.

I dati parametrici del locale attesa mungitura sono i seguenti:

- superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 46,66
- L) SALA MUNGITURA E RACCOLTA LATTE (foglio 36 mappale 66)

Struttura costruita nel 1987 ed ampliata nel 2002, in normale stato di conservazione e manutenzione, con una parte del deposito latte costruito senza autorizzazione.

Il corpo di fabbrica è stato realizzato con muratura portante e solaio in laterocemento, tetto a doppia



falda con orditura in muricci e tavelloni, manto di copertura presumibilmente in lastre di cemento-amianto, che dovrà essere smaltito e sostituito, pareti esterne intonacate, pareti interne rivestite con piastrelle in ceramica e pavimenti in battuto di cemento liscio.

I dati parametrici della sala mungitura e raccolta latte sono i seguenti:

- superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 170,00;
- impianto per la mungitura tipo spina di pesce con n. 12+12 poste.

- M) STALLA LATTIFERE A STABILAZIONE LIBERA (foglio 36 mappale 66)

Struttura costruita nel 2001 (m² 456), in aderenza alla stalla esistente ed integrata successivamente, per tutta la lunghezza, con paddok (m² 202) realizzato senza autorizzazione edilizia, con tetto monofalda, struttura a pilastri e travi IPE in ferro zincato, orditura con arcarecci in omega zincati, copertura in lastre di fibrocemento (ondulate in copertura e lisce in controsoffittatura), in normale stato di conservazione e manutenzione.

La stalla è formata da una corsia zona alimentazione, da una corsia zona riposo a pavimento pieno in getto di calcestruzzo rigato con ruspette meccaniche per la pulizia e il trasporto del liquame e da una zona riposo con fila doppia di cuccette testa a testa con base in calcestruzzo e batti fianchi in tubolari di ferro zincato.

Il muretto della zona alimentazione è in getto di calcestruzzo con sovrastante rastrelliera auto catturante in ferro zincato.

I dati parametrici della stalla lattifere a stabulazione libera sono i seguenti:

- superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 658,00

- N) STALLA LATTIFERE A STABILAZIONE LIBERA (foglio 36 mappale 66)

Prima stalla costruita nel 1987, in normale stato di conservazione e manutenzione, con tetto a doppia falda e cupolino di aerazione centrale, manto di copertura presumibilmente in lastre di cemento amianto, che dovrà essere smaltito e sostituito, struttura con pilastri e travi P10 in calcestruzzo armato precompresso e solaio in pannelli in laterocemento, mentre i muretti della mangiatoia sono in getto di calcestruzzo con sovrastante rastrelliera autocatturante in tubolari di ferro zincato

La struttura è suddivisa longitudinalmente in:

- corsia di foraggiamento con pavimento in calcestruzzo tipo industriale rivestito con mattonelle in ceramica in prossimità dei muretti mangiatoie;
- corsia zona alimentazione e corsia zona riposo con pavimento pieno in calcestruzzo rigato con ruspette meccaniche per la pulizia e il trasporto del liquame;



- zona riposo con due file di cuccette con base e cuscino in calcestruzzo armato e battifianchi in tubolari di ferro zincato.

I dati parametrici della stalla lattifere a stabulazione libera sono i seguenti:

- superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 1.015,00

- O) VASCA DI RACCOLTA LIQUAMI (foglio 36 mappale 66)

Struttura realizzata nel 1987, in normale stato di conservazione e manutenzione, con pavimento, pareti e soletta in calcestruzzo armato gettate in opera.

I dati parametrici della vasca raccolta liquami sono i seguenti:

- superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 54,00

- P) STALLA LATTIFERE ALL'APERTO (foglio 36 mappale 66)

Struttura costruita nel 2002 in addossamento alla stalla esistente, in normale stato di conservazione e manutenzione e costituita da:

- zona riposo con una fila di cuccette autoportanti con basamento in calcestruzzo armato precompresso, struttura e battifianchi in profilati e tubolari di ferro zincato con sovrastante manto di copertura in lastre in fibrocemento;

- zona di alimentazione con pavimento e muretto mangiatoia in getto di calcestruzzo con sovrastante rastrelliera in tubolare di ferro zincato.

La zona alimentazione è parzialmente coperta da una struttura in profilati di ferro zincato con manto di copertura in lastre in fibrocemento.

I dati parametrici della stalla lattifere all'aperto sono i seguenti:

- superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 338,00

- Q) ZONA RIPOSO ALL'APERTO (foglio 36 mappale 66)

Struttura in normale stato di conservazione e manutenzione, costruita presumibilmente nel 2012 a ridosso della stalla bovini e costituita da due file di cuccette autoportanti singole con basamento in calcestruzzo armato precompresso, struttura con battifianchi in ferro zincato, manto di copertura in lastre di fibrocemento e corsia centrale, non coperta, con pavimentazione piena in calcestruzzo rigato della superficie rispettivamente di m² 73 e 129, divise da un paddok scoperto di m² 172.

Si segnala che una delle due file di cuccette di m² 129 è costruita a confine, senza alcuna autorizzazione edilizia e di fatto non sanabile, di conseguenza i dati parametrici della zona riposo all'aperto sono i



seguenti:

- superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 245,00

- R) TETTOIA (foglio 36 mappale 66)

Tettoia costruita a ridosso della stalla bovini senza autorizzazione edilizia e destinata a zona alimentazione dei bovini, costituita da struttura in pilastri e travi IPE e ferri omega in ferro zincato, copertura mono falda in pannelli sandwich, in normale stato di conservazione e manutenzione.

Il pavimento è fessurato con sottostante fossa liquami con pareti e pavimento in calcestruzzo gettato in opera. Il muretto mangiatoia è in calcestruzzo armato con rastrelliera auto catturante in tubolari di ferro zincato.

I dati parametrici della tettoia sono i seguenti:

- superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 168,00

- S) STALLA BOVINI A STABULAZIONE LIBERA (foglio 36 mappale 66)

Stalla costruita nel 1997, in normale stato di conservazione e manutenzione, costituito da tetto a doppia falda con manto di copertura in lastre in fibrocemento, cupolino centrale e struttura con pilastri, travi P10, travi a T e tesoli in calcestruzzo armato precompresso.

Costituita da una corsia di foraggiamento centrale con pavimento in calcestruzzo armato tipo industriale, che divide la stalla in due zone distinte:

- zona a ovest divisa in corsia zona riposo, corsia zona alimentazione con pavimento fessurato e sottostante fossa liquami in calcestruzzo gettato in opera e zona riposo con due file di cuccette doppie con base e cuscino in calcestruzzo e battifianchi in tubolari di ferro zincato;

- zona est formata da corsia zona alimentazione con pavimento pieno in calcestruzzo, muretto mangiatoia in calcestruzzo armato.

I dati parametrici della stalla bovini a stabulazione libera sono i seguenti:

- superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 924,00

- T) PLATEA LETAME (foglio 36 mappale 59)

Struttura costruita nel 1997, in normale stato di conservazione e manutenzione, con pavimento e pareti di contenimento in calcestruzzo armato in opera.

I dati parametrici della platea letame sono i seguenti:

- superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 257,00



- U) VASCHE CIRCOLARI STOCCAGGIO LIQUAMI (foglio 36 mappale 66)

Le due fosse liquami di forma circolare, realizzate con pareti e pavimento in getto di calcestruzzo armato in opera, con un diametro di m 11,40 ed altezza di 5 m, in normale stato di conservazione e manutenzione.

I dati parametrici di ogni fossa circolare sono i seguenti:

- volume: m³ 510,00

- V) SILI (foglio 36 mappale 66)

Cinque sili in batteria in vetroresina, installati nel 2001 per stoccaggio integratori alimentari.

- Z) AREE DI SEDIME E PERTINENZA DEI FABBRICATI RURALI (foglio 35 mappale 23 - foglio 36 mappale 66)

Aree di sedime della cascina e delle stalle, adibite a piazzali di pertinenza, così ripartiti:

- foglio 35 mappale 23 area di sedime della cascina Muracchine o Muracche con relativo piazzale di m² 4.320,00;

- foglio 36 mappale 66 area di sedime delle stalle, delle concimaie e fossa liquami, con relativo piazzale per una superficie di m² 9.030,00.

I dati parametrici delle aree pertinenziali sono i seguenti:

- superficie totale: m² 13.350,00 corrispondenti a 4,10 più bresciani.

- X) TERRENI AGRICOLI (foglio 35 mappale 19 - foglio 36 mappale 59)

Terreni di proprietà dell'azienda agricola coltivati a seminativo; buone sono le condizioni estrinseche considerando i fattori ambientali come la posizione del fondo rispetto alla zona e le caratteristiche topografiche, climatiche, idrologiche e geologiche ed ottimi sono anche i fattori specifici ovvero intrinseci come l'esposizione alla radiazione solare e alla direzione dei venti, la regolarità geometrica del confine che consente un razionale utilizzo delle macchine agricole, l'accorpamento particellare, la fertilità determinata dallo spessore dello strato coltivabile, la sistemazione dei terreni (opere di scolo, difesa, ecc.) e la viabilità poderale.

I terreni sono ubicati intorno al nucleo dei fabbricati e si sviluppano verso i lati nord/ovest e sud/est, così suddivisi:

- foglio 35 mappale 19 della superficie catastale di m² 47.080,00 qualità seminativo irriguo;

- foglio 36 mappale 59 della superficie catastale di m² 50.030,00 qualità seminativo irriguo.

I dati parametrici delle aree agricole sono i seguenti:

- superficie totale: m² 97.110,00, corrispondenti a 29,83 più bresciani.



CRITERIO DI STIMA

Per i terreni agricoli e le unità residenziali il criterio di stima adottato è il metodo del confronto di mercato, dove la determinazione del più probabile valore di mercato è effettuata in base al metodo di stima sintetico-comparativo, ossia mediante la comparazione con valori noti, per quanto possibile, di beni simili o assimilabili presenti sul mercato o che sono stati oggetto di recenti compravendite in zona o in zone limitrofe con caratteristiche simili.

La valutazione per le unità residenziali tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche come l'orientamento e la posizione dell'immobile, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione e luminosità dei vani e sia delle condizioni estrinseche intese come la collocazione dell'immobile rispetto agli edifici circostanti, la qualità architettonica e lo stato di conservazione degli edifici vicini, la salubrità della zona, il contesto urbanistico, la posizione dell'immobile rispetto alle vie di comunicazione.

Nello specifico per le residenze, vista la posizione isolata in aperta campagna, distante da tutti i servizi, con viabilità insufficiente ed appetibilità scarsa o nulla e comunque legata all'attività dell'azienda agricola, si applica un coefficiente di deprezzamento per caratteristiche posizionali o ambientali pari a 0,80.

Per la valutazione dei fabbricati a destinazione agricola, non avendo dei dati di mercato di riferimento, il criterio di stima adottato è il metodo del costo (di ricostruzione deprezzato) che è basato sulla stima del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato da quest'ultimo.

La stima del costo di ricostruzione viene svolta in modo sintetico, con il metodo del confronto basato sui costi noti di edifici, costruzioni e opere simili al fabbricato o alla costruzione da valutare, in modo che questi costi possano essere corretti in base alle differenze tecniche e alle condizioni di mercato.

Il costo di ricostruzione deprezzato di un fabbricato è pari al costo di ricostruzione a nuovo diminuito del deprezzamento maturato dal fabbricato per effetto del deperimento fisico dovuto alla vetustà, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza esterna al momento della stima, con esclusione del suolo di sedime, che non si considera soggetto a deprezzamento.

Per il calcolo del deprezzamento per vetustà fisica si applica la seguente formula di estimo:

$$D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86 \text{ dove}$$

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n;



$A = (n/N \times 100)$ = percentuale dell'età dell'edificio rurale rispetto alla sua vita probabile di 60 anni, mentre se si tratta di impianti la vita probabile è di 20 anni.

L'obsolescenza funzionale è legata all'attualità di strutture, impianti e finiture ed alla concezione stessa dell'immobile, che si evolvono seguendo il progresso tecnologico e gli orientamenti della società, ai fini del calcolo del valore dell'edificio si applicano i seguenti coefficienti di deprezzamento in base al livello di obsolescenza:

- normale nessun coefficiente riduttivo;
- mediocre – 10/15%;
- superata – 15/20%.

Il costo di riproduzione deprezzato è considerato un procedimento di stima accettabile per giungere ad un sostituto del valore di mercato per gli immobili ubicati in mercati specializzati e limitati, per i quali non si dispone di dati di confronto.

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro tra la domanda e l'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione".

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18.03.1999 in cui afferma che: "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale (SEL) e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile; la superficie commerciale si basa sulla preliminare



rilevazione delle superficie reali dell'immobile.

La superficie esterna lorda (SEL) è la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di cm 50 di spessore) e sino alla mezzeria di quelli confinanti (con un massimo di 25 cm).

Alla superficie principale dell'alloggio vanno aggiunte le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, calcolate in base a specifici coefficienti di ragguaglio (rapporti mercantili superficiali), che possono variare in funzione dell'area di ubicazione dell'immobile e sono determinati dalla consuetudine del locale mercato immobiliare, nel caso specifico vengono utilizzati i coefficienti riportati nel Listino dei valori degli immobili dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia e del Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

- A) RESIDENZA AGRICOLA (foglio 35 mappale 23 sub 2)

- superficie esterna lorda (S.E.L.) alloggio $m^2 132,00 \times 1,00 = m^2 132,00$

- superficie esterna lorda (S.E.L.) solaio $m^2 66,00 \times 0,30 = m^2 19,80$

- superficie lorda portico $m^2 36,00 \times 0,35 = m^2 12,60$

- superficie lorda loggia $m^2 36,00 \times 0,35 = m^2 12,60$

- *totale superficie commerciale $m^2 177,00$*

- B) RESIDENZA AGRICOLA (foglio 35 mappale 23 sub 3)

- superficie esterna lorda (S.E.L.) alloggio $m^2 208,00 \times 1,00 = m^2 208,00$

- superficie esterna lorda (S.E.L.) solaio $m^2 144,00 \times 0,30 = m^2 43,20$

- superficie lorda portico a doppia altezza $m^2 59,00 \times 0,40 = m^2 23,60$

- *totale superficie commerciale $m^2 274,80$*

- C) RESIDENZA AGRICOLA (foglio 35 mappale 23 sub 4)

- superficie esterna lorda (S.E.L.) alloggio $m^2 159,00 \times 1,00 = m^2 159,00$

- superficie lorda portico $m^2 26,00 \times 0,35 = m^2 9,10$

- superficie lorda loggia $m^2 26,00 \times 0,35 = m^2 9,10$

- *totale superficie commerciale $m^2 177,20$*

- D) RESIDENZA AGRICOLA (foglio 35 mappale 23 sub 5)

- superficie esterna lorda (S.E.L.) alloggio $m^2 79,00 \times 1,00 = m^2 79,00$

- *totale superficie commerciale $m^2 79,00$*

- E) PORTICO RICOVERO MEZZI AGRICOLI (foglio 35 mappale 23 sub 1)



- *superficie esterna lorda (S.E.L.) della barchessa: m² 593,00*
 - F) PORTICI RICOVERO MEZZI AGRICOLI E PERTINENZE CASCINA (foglio 35 mappale 23 sub 1)
- *superficie esterna lorda (S.E.L.) del portico e deposito: m² 349,00*
- *superficie esterna lorda (S.E.L.) ufficio, magazzino e cella: m² 70,00*
- *superficie esterna lorda (S.E.L.) deposito sopra zona ufficio/magazzino: m² 70,00*
- *superficie esterna lorda (S.E.L.) superfetazioni (con esclusione bagno): m² 28,00*
 - G) SILO ORIZZONTALE (foglio 36 mappale 66)
- *superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 821,00*
 - H) SILO ORIZZONTALE (foglio 36 mappale 66)
- *superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 373,00*
 - I) LOCALE ATTESA MUNGITURA (foglio 36 mappale 66)
- *superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 46,66*
 - L) SALA MUNGITURA E RACCOLTA LATTE (foglio 36 mappale 66)
- *superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 170,00*
- *n. 1 impianto di mungitura a spia di pesce completo di 12+12 poste*
 - M) STALLA LATTIFERE A STABULAZIONE LIBERA (foglio 36 mappale 66)
- *superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 658,00*
 - N) STALLA LATTIFERE A STABULAZIONE LIBERA (foglio 36 mappale 66)
- *superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 1.015,00*
 - O) VASCA RACCOLTA LIQUAMI (foglio 36 mappale 66)
- *superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 54,00*
 - P) STALLA LATTIFERE ALL'APERTO (foglio 36 mappale 66)
- *superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 338,00*
 - Q) ZONA RIPOSO ALL'APERTO (foglio 36 mappale 66)
- *superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 245,00*
 - R) TETTOIA (foglio 36 mappale 66)
- *superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 168,00*
 - S) STALLA BOVINI A STABULAZIONE LIBERA (foglio 36 mappale 66)
- *superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 924,00*



- T) PLATEA LETAME (foglio 36 mappale 59)
- *superficie esterna lorda (S.E.L.): m² 257,00*
- U) VASCHE CIRCOLARI STOCCAGGIO LIQUAMI (foglio 36 mappale 66)
- *totale volume m³ 510,00 x 2 = m³ 1.020,00*
- V) SILI (foglio 36 mappale 66)
- *totale n. 5*
- Z) AREA DI SEDIME E PERTINENZA DEI FABBRICATI RURALI (foglio 35 e 36 mappale 23 e 66)
- *superficie totale m² 13.350,00*
- X TERRENI AGRICOLI (foglio 35 mappale 19 - foglio 36 mappale 59)
- *superficie totale m² 97.110,00*

STIMA VALORE UNITARIO DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Tenuto conto di quanto precedentemente scritto, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, della situazione attuale del mercato immobiliare, dei valori correnti di mercato, dei costi noti di edifici rurali simili, in base ad indagini, confronti e comparazioni effettuati dal sottoscritto con immobili consimili ed infine in seguito a consultazione delle fonti istituzionali accreditate quali il Listino dei valori degli immobili rilevati dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio (OMI), l'Unione Provinciale Agricoltori Brescia, Federazione Coldiretti Brescia ed operatori locali vengono assegnati i seguenti singoli valori di mercato.

- A) RESIDENZA AGRICOLA (foglio 35 mappale 23 sub 2)
- *valore al m² di superficie esterna lorda € 750,00*
- B) RESIDENZA AGRICOLA (foglio 35 mappale 23 sub 3)
- *valore al m² di superficie esterna lorda € 550,00*
- C) RESIDENZA AGRICOLA (foglio 35 mappale 23 sub 4)
- *valore al m² di superficie esterna lorda € 850,00*
- D) RESIDENZA AGRICOLA (foglio 35 mappale 23 sub 5)
- *valore al m² di superficie esterna lorda € 450,00*
- E) PORTICO RICOVERO MEZZI AGRICOLI (foglio 35 mappale 23 sub 1)
- *costo al m² di superficie esterna lorda € 200,00*
- F) PORTICI RICOVERO MEZZI AGRICOLI E PERTINENZE CASCINA (foglio 35 mappale 23 sub 1)



- portico e deposito: valore al m² di superficie esterna lorda € 150,00
- ufficio, magazzino e cella: valore al m² di superficie esterna lorda € 250,00
- deposito sopra zona ufficio/magazzino: valore al m² di superficie esterna lorda € 50,00
- superfetazioni (con esclusione bagno): valore al m² di superficie esterna lorda € 80,00
 - G) SILO ORIZZONTALE (foglio 36 mappale 66)
- costo al m² di superficie esterna lorda € 80,00
 - H) SILO ORIZZONTALE (foglio 36 mappale 66)
- costo al m² di superficie esterna lorda € 50,00
 - I) LOCALE ATTESA MUNGITURA (foglio 36 mappale 66)
- costo al m² di superficie esterna lorda € 150,00
 - L) SALA MUNGITURA E RACCOLTA LATTE (foglio 36 mappale 66)
- costo al m² di superficie esterna lorda € 350,00
- costo a posta impianto di mungitura € 7.000
 - M) STALLA LATTIFERE A STABULAZIONE LIBERA (foglio 36 mappale 66)
- costo al m² di superficie esterna lorda € 180,00
 - N) STALLA LATTIFERE A STABULAZIONE LIBERA (foglio 36 mappale 66)
- costo al m² di superficie esterna lorda € 210,00
 - O) VASCA RACCOLTA LIQUAMI (foglio 36 mappale 66)
- costo al m² di superficie esterna lorda € 40,00
 - P) STALLA LATTIFERE ALL'APERTO (foglio 36 mappale 66)
- costo al m² di superficie esterna lorda € 180,00
 - Q) ZONA RIPOSO ALL'APERTO (foglio 36 mappale 66)
- costo al m² di superficie esterna lorda € 160,00
 - R) TETTOIA (foglio 36 mappale 66)
- costo al m² di superficie esterna lorda € 180,00
 - S) STALLA BOVINI A STABULAZIONE LIBERA (foglio 36 mappale 66)
- costo al m² di superficie esterna lorda € 250,00
 - T) PLATEA LETAME (foglio 36 mappale 59)
- costo al m² di superficie esterna lorda € 30,00



- U) VASCHE CIRCOLARI STOCCAGGIO LIQUAMI (foglio 36 mappale 66)
- costo al m³ di volume lordo € 40,00
- V) SILI (foglio 36 mappale 66)
- costo cadauno € 3.000,00
- Z) AREA DI SEDIME E PERTINENZA DEI FABBRICATI RURALI (foglio 35 e 33 mappali 23 e 66)
- valore al m² di superficie € 15,00
- X TERRENI AGRICOLI (foglio 35 mappale 19 - foglio 36 mappale 59)
- valore al m² di superficie agricola € 7,00

VALORE TOTALE LORDO DEI BENI PIGNORATI (COMPRENDE I GRAVAMI ECONOMICI)

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene equo assegnare in via prudenziale ai beni pignorati il valore complessivo in piena proprietà, che comprende i gravami economici, di € 2.162.169,00 (duemilioni centosesantaduemila centosessantatré) così ripartito:

- A) RESIDENZA AGRICOLA (foglio 35 mappale 23 sub 2)
- valore del bene: $m^2 177,00 \times € 750,00 \times 0,80 = € 106.200,00$
- B) RESIDENZA AGRICOLA (foglio 35 mappale 23 sub 3)
- valore del bene: $m^2 274,80 \times € 550,00 \times 0,80 = € 120.912,00$
- C) RESIDENZA AGRICOLA (foglio 35 mappale 23 sub 4)
- valore del bene: $m^2 177,20 \times € 850,00 \times 0,80 = € 120.496,00$
- D) RESIDENZA AGRICOLA (foglio 35 mappale 23 sub 5)
- valore del bene: $m^2 79,00 \times € 450,00 \times 0,80 = € 28.440,00$
- E) PORTICO RICOVERO MEZZI AGRICOLI (foglio 35 mappale 23 sub 1)
- dati struttura: anno di costruzione 2001 - vetustà 18 anni - vita utile prevista 60 anni
- deprezzamento D % = $(A + 20)^2 : 140 - 2,86 = (18/60 \times 100 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 15,00\%$
- valore del bene: $m^2 593 \times € 200,00 = € 118.600,00 - 15,00\% = € 100.810,00$
- F) PORTICI RICOVERO MEZZI AGRICOLI E PERTINENZE CASCINA (foglio 35 mappale 23 sub 1)
- portico e deposito: valore del bene: $m^2 349,00 \times € 150,00 = € 52.350,00$
- ufficio, magazzino e cella: valore del bene: $m^2 70,00 \times € 250,00 = € 17.500,00$
- deposito sopra zona ufficio/magazzino: valore del bene: $m^2 70,00 \times € 50,00 = € 3.500,00$
- superfetazioni (con esclusione bagno): valore del bene: $m^2 28,00 \times € 80,00 = € 2.240,00$



- *valore totale del bene: € 75.590,00*

- G) SILO ORIZZONTALE (foglio 36 mappale 66)

- dati struttura: anno di costruzione 2010 - vetustà 9 anni - vita utile prevista 60 anni

- deprezzamento D % = $(A + 20)^2 : 140 - 2,86 = (9/60 \times 100 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 5,89\%$

- *valore del bene: $m^2 821,00 \times € 80,00 = € 65.680,00 - 5,89\% = € 61.811,00$*

- H) SILO ORIZZONTALE (foglio 36 mappale 66)

- dati struttura: anno di costruzione 1998 - vetustà 21 anni - vita utile prevista 60 anni

- deprezzamento D % = $(A + 20)^2 : 140 - 2,86 = (21/60 \times 100 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 18,75\%$

- *valore del bene: $m^2 373,00 \times € 50,00 = € 18.650,00 - 18,75\% = € 15.153,00$*

- I) LOCALE ATTESA MUNGITURA (foglio 36 mappale 66)

- dati struttura: anno di costruzione 2012 - vetustà 7 anni - vita utile prevista 60 anni

- deprezzamento D % = $(A + 20)^2 : 140 - 2,86 = (7/60 \times 100 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 4,30\%$

- *valore del bene: $m^2 46,66 \times € 150,00 = € 6.999,00 - 4,30\% = € 6.698,00$*

- L) SALA MUNGITURA E RACCOLTA LATTE (foglio 36 mappale 66)

- dati struttura: anno di costruzione 1987 - vetustà 32 anni - vita utile prevista 60 anni

- deprezzamento D % = $(A + 20)^2 : 140 - 2,86 = (32/60 \times 100 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 35,55\%$

- *valore del bene: $m^2 170,00 \times € 350,00 = € 59.500,00 - 35,55\% = € 38.347,00$*

- dati impianto: anno di costruzione 2001 - vetustà 18 anni - vita utile prevista 20 anni

- deprezzamento D % = $(A + 20)^2 : 140 - 2,86 = (18/20 \times 100 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 83,57\%$

- *valore del bene: $n. 24 poste \times € 7.000,00 = € 168.000,00 - 83,57\% = € 27.602,00$*

- *valore totale del bene: € 65.949,00*

M) STALLA LATTIFERE A STABULAZIONE LIBERA (foglio 36 mappale 66)

- dati struttura: anno di costruzione 2001 - vetustà 18 anni - vita utile prevista 60 anni

- deprezzamento D % = $(A + 20)^2 : 140 - 2,86 = (18/60 \times 100 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 15,00\%$

- *valore del bene: $m^2 658 \times € 180,00 = € 118.440,00 - 15,00\% = € 100.674,00$*

- N) STALLA LATTIFERE A STABULAZIONE LIBERA (foglio 36 mappale 66)

- dati struttura: anno di costruzione 1987 - vetustà 32 anni - vita utile prevista 60 anni

- deprezzamento D % = $(A + 20)^2 : 140 - 2,86 = (32/60 \times 100 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 35,55\%$

- *valore del bene: $m^2 1.015,00 \times € 210,00 = € 213.150,00 - 35,55\% = € 137.375,00$*



- O) VASCA RACCOLTA LIQUAMI (foglio 36 mappale 66)

- dati struttura: anno di costruzione 1987 - vetustà 32 anni - vita utile prevista 60 anni

- deprezzamento $D \% = (A + 20)^2 : 140 - 2,86 = (32/60 \times 100 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 35,55\%$

- *valore del bene: $m^2 54,00 \times € 40,00 = € 2.160,00 - 35,55\% = € 1.392,00$*

- P) STALLA LATTIFERE ALL'APERTO (foglio 36 mappale 66)

- dati struttura: anno di costruzione 2002 - vetustà 17 anni - vita utile prevista 60 anni

- deprezzamento $D \% = (A + 20)^2 : 140 - 2,86 = (17/60 \times 100 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 13,83\%$

- *valore del bene: $m^2 338 \times € 180,00 = € 60.840,00 - 13,83\% = € 52.425,00$*

- Q) ZONA RIPOSO ALL'APERTO (foglio 36 mappale 66)

- dati struttura: anno di costruzione 2012 - vetustà 7 anni - vita utile prevista 60 anni

- deprezzamento $D \% = (A + 20)^2 : 140 - 2,86 = (7/60 \times 100 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 4,30\%$

- *valore del bene: $m^2 245 \times € 160,00 = € 39.200,00 - 4,30\% = € 37.514,00$*

- R) TETTOIA (foglio 36 mappale 66)

- dati struttura: anno di costruzione 2012 - vetustà 7 anni - vita utile prevista 60 anni

- deprezzamento $D \% = (A + 20)^2 : 140 - 2,86 = (7/60 \times 100 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 4,30\%$

- *valore del bene: $m^2 168 \times € 180,00 = € 30.240,00 - 4,30\% = € 28.939,00$*

- S) STALLA BOVINI A STABULAZIONE LIBERA (foglio 36 mappale 66)

- dati struttura: anno di costruzione 1997 - vetustà 22 anni - vita utile prevista 60 anni

- deprezzamento $D \% = (A + 20)^2 : 140 - 2,86 = (22/60 \times 100 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 20,08\%$

- *valore del bene: $m^2 924 \times € 250,00 = € 231.000,00 - 20,08\% = € 184.615,00$*

- T) PLATEA LETAME (foglio 36 mappale 59)

- dati struttura: anno di costruzione 1997 - vetustà 22 anni - vita utile prevista 60 anni

- deprezzamento $D \% = (A + 20)^2 : 140 - 2,86 = (22/60 \times 100 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 20,08\%$

- *valore del bene: $m^2 257 \times € 30,00 = € 7.710,00 - 20,08\% = € 6.161,00$*

- U) VASCHE CIRCOLARI STOCCAGGIO LIQUAMI (foglio 36 mappale 66)

- dati struttura: anno di costruzione 1997 - vetustà 22 anni - vita utile prevista 60 anni

- deprezzamento $D \% = (A + 20)^2 : 140 - 2,86 = (22/60 \times 100 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 20,08\%$

- *valore del bene: $m^3 1.020 \times € 35,00 = € 35.700,00 - 20,08\% = € 28.531,00$*

- V) SILI (foglio 36 mappale 66)



- dati impianto: anno di costruzione 20017 - vetustà 18 anni - vita utile prevista 20 anni
- deprezzamento $D \% = (A + 20)^2 : 140 - 2,86 = (18/20 \times 100 + 20)^2 : 140 - 2,86 = 83,57\%$
- *valore del bene: $n. 5 \times \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 15.000,00 - 83,57\% = \text{€ } 2.464,00$*

- Z) AREA DI SEDIME E PERTINENZA DEI FABBRICATI RURALI (foglio 35 e 33 mappali 23 e 66)

- *valore del bene: $m^2 13.350,00 \times \text{€ } 15,00 = \text{€ } 200.250,00$*

- X TERRENI AGRICOLI (foglio 35 mappale 19 - foglio 36 mappale 59)

- *valore del bene: $m^2 97.110,00 \times \text{€ } 7,00 = \text{€ } 679.770,00$*

VALORE TOTALE DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI

Il valore totale dei beni pignorati comprendente i gravami economici di € 2.162.169,00 deve poi essere deprezzato di tutte le spese qui di seguito elencate che avrà in carico il nuovo proprietario:

- A) Costo sanatoria difformità catastali

Il costo per sanare le difformità catastali evidenziate è stimato in € 3.000,00.

- B) Costo sanatoria per difformità edilizie

Il costo per sanare le difformità edilizie evidenziate è stimato in € 15.000,00.

- C) Costo sostituzione e smaltimento coperture in cemento-amianto (Eternit)

Il costo al metro quadrato per smontaggio e smaltimento dell'attuale copertura è stimato in € 12,00 mentre per la posa del nuovo manto in lastre di fibrocemento è stimato in € 15,00 per un totale di € 27,00.

I corpi di fabbrica interessati sono quelli costruiti nel 1987, con una superficie complessiva di $m^2 1.185$ così suddivisi:

- L) Sala mungitura della superficie di $m^2 170,00$;
- N) Stalla lattifera a stabulazione libera della superficie di $m^2 1.015,00$.

Il costo della sostituzione e smaltimento dell'attuale copertura è stimato in € 31.995,00.

- B) Indisponibilità dei beni derivante dall'attuale canone di affitto per un arco temporale fino al 13.05.2039

Il futuro acquirente dovrebbe attendere un tempo sicuramente troppo lungo prima di poter godere il pieno possesso dei beni pignorati, considerando l'immobilizzazione per un lungo arco di tempo di un considerevole capitale investito per l'acquisto dei beni pignorati locati, tenendo conto della vita utile degli edifici e dei manufatti rurali, della loro vetustà, sicuramente al termine della locazione gli immobili e gli impianti dell'azienda agricola necessiteranno di nuovi investimenti, per cui si ritiene di poter pervenire ad una cospicua riduzione del valore di mercato al netto dei gravami del 30%.



Alla luce di quanto sopra scritto il valore di mercato in piena proprietà dei beni pignorati, deprezzato dai gravami secondo il seguente calcolo:

€ 2.162.169,00 – (3.000,00 + 15.000,00 + 31.995) = € 2.112.174,00 - 30% = € 1.478.521,00 (unmilione quattrocentosettantottomila cinquecentoventuno).

VALORE TOTALE DI REALIZZO DEI BENI PIGNORATI

Considerando l'attuale situazione generale di crisi e di stagnazione del mercato immobiliare, diventa sempre più difficile stabilire un equo prezzo di realizzo, valutando i maggiori oneri di un acquisto tramite asta immobiliare rispetto al libero mercato, la mancanza di garanzie postume, l'assenza di disponibilità immediata alla data di aggiudicazione e tenuto conto che i beni appartengono al mercato del settore agricolo, si ritiene ragionevole un ribasso rispetto al prezzo di mercato del 10%, con un conseguente valore di realizzo:

- € 1.478.521,00 – 10% = € 1.330.668,00 (unmilione trecentotrentamila seicentosessantotto).

CONCLUSIONI

In riscontro all'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto C.T.U. architetto Gianfranco Cominelli si è pronunciato in merito alla descrizione e alla stima dei beni pignorati, accertando le condizioni e le consistenze, indicando i dati catastali e le rispettive provenienze, segnalando le difformità catastali, indicando le autorizzazioni edilizie rilasciate ed evidenziando gli abusi e i relativi costi per sanare le difformità, segnalando l'esistenza di un contratto di affitto di terreni e fabbricati agricoli con scadenza 13.05.2039 ed infine stimando i più probabili prezzi di mercato e di realizzo.

Il sottoscritto Esperto, assolto l'incarico distintamente ossequia, depositando la presente perizia per via telematica.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. G.Franco Cominelli

Castegnato, 06 febbraio 2019



ELENCO DEGLI ALLEGATI

RILIEVO E RESTITUZIONE GRAFICA

ALLEGATO N. 1 – SCHEMA CORPI DI FABBRICA

ALLEGATO N. 2 – TAVOLA DELLE DIFFORMITA' EDILIZIA

RESIDENZA AGRICOLA A) (foglio 35 mappale 23 sub 2)
RESIDENZA AGRICOLA B) (foglio 35 mappale 23 sub 3)
RESIDENZA AGRICOLA C) (foglio 35 mappale 23 sub 4)
RESIDENZA AGRICOLA D) (foglio 35 mappale 23 sub 5)
PORTICO RICOVERO MEZZI AGRICOLI E) (foglio 35 mappale 23 sub 1)
PERTINENZE CASCINA F) (foglio 35 mappale 23 sub 1)
CORPI STALLE G)H)I)L)M)N)O)P)Q)R)S)T)U)V) (foglio 36 mappale 66)

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ESTRATTO MAPPA (foglio 35 mappale 23 e 19)
ESTRATTO MAPPA (foglio 36 mappale 66 e 59)
SCHEDE RESIDENZA AGRICOLA A) (foglio 35 mappale 23 sub 2)
SCHEDE RESIDENZA AGRICOLA B) (foglio 35 mappale 23 sub 3)
SCHEDE RESIDENZA AGRICOLA C) (foglio 35 mappale 23 sub 4)
SCHEDE RESIDENZA AGRICOLA D) (foglio 35 mappale 23 sub 5)
SCHEDE PORTICO RICOVERO MEZZI AGRICOLI E) (foglio 35 mappale 23 sub 1)
SCHEDE PERTINENZE CASCINA F) (foglio 35 mappale 23 sub 1)
SCHEDE CORPI STALLE G)H)I)L)M)N)O)P)Q)R)S)T)U)V) (foglio 36 mappale 66)
VISURA STORICA AREA DI SEDIME E PERTINENZA DEI FABBRICATI RURALI Z) (foglio 35 mappale 23)
VISURA STORICA AREA DI SEDIME E PERTINENZA DEI FABBRICATI RURALI Z) (foglio 36 mappale 66)
VISURA STORICA TERRENO AGRICOLO X) (foglio 35 mappale 19)
VISURA STORICA TERRENO AGRICOLO X) (foglio 36 mappale 59)
VISURA STORICA RESIDENZA AGRICOLA A) (foglio 35 mappale 23 sub 2)
VISURA STORICA RESIDENZA AGRICOLA B) (foglio 35 mappale 23 sub 3)
VISURA STORICA RESIDENZA AGRICOLA C) (foglio 35 mappale 23 sub 4)
VISURA STORICA RESIDENZA AGRICOLA D) (foglio 35 mappale 23 sub 5)
VISURA STORICA PORTICO RICOVERO MEZZI AGRICOLI, PERTINENZE CASCINA E STALLE
E)F)G)H)I)L)M)N)O)P)Q)R)S)T)U)V) (foglio 35 mappale 23 sub 1 e foglio 36 mappale 66)



DOCUMENTI

- VISURA CAMERALE SOCIETA' AGRICOLA LE 3 TERRE
- CONTRATTO DI AFFITTO DI TERRENI E FABBRICATI AGRICOLI DEL 13.05.2014

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- IMMAGINE SATELLITARE
- CASCINA MURACCHE
- A) RESIDENZA AGRICOLA
- B) RESIDENZA AGRICOLA
- C) RESIDENZA AGRICOLA
- D) RESIDENZA AGRICOLA
- E) PORTICO RICOVERO MEZZI AGRICOLI
- F) PERTINENZE CASCINA
- G) SILO ORIZZONTALE
- H) SILO ORIZZONTALE
- I) LOCALE ATTESA MUNGITURA
- L) SALA MUNGITURA E RACCOLTA LATTE
- L) IMPIANTO MUNGITURA
- M) STALLA LATTIFERE A STABULAZIONE LIBERA
- N) STALLA LATTIFERE A STABULAZIONE LIBERA
- O) VASCA RACCOLTA LIQUAMI
- P) STALLA LATTIFERE ALL'APERTO
- Q) ZONA RIPOSO ALL'APERTO
- R) TETTOIA
- S) STALLA BOVINI A STABULAZIONE LIBERA
- T) PLATEA LETAME
- U) VASCHE CIRCOLARI STOCCAGGIO LIQUAMI
- V) SILI



TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA n. 326/2016

Allegati

alla stima dei beni pignorati nel comune di Bagnolo Mella (Bs)

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da:

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

contro

Società Agricola Le 3 Terre s.r.l.

Consulente tecnico d'ufficio

GIANFRANCO COMINELLI Architetto

via Cavour, 129 Castegnato (Brescia) tel e fax 030641198 - p.IVA 03048130987

email: studio@architettocominelli.it - pec: gianfranco.cominelli@archiworldpec.it



ELENCO DEGLI ALLEGATI

RILIEVO E RESTITUZIONE GRAFICA

ALLEGATO N. 1 – SCHEMA CORPI DI FABBRICA

ALLEGATO N. 2 – TAVOLA DELLE DIFFORMITA' EDILIZIA

RESIDENZA AGRICOLA A) (foglio 35 mappale 23 sub 2)

RESIDENZA AGRICOLA B) (foglio 35 mappale 23 sub 3)

RESIDENZA AGRICOLA C) (foglio 35 mappale 23 sub 4)

RESIDENZA AGRICOLA D) (foglio 35 mappale 23 sub 5)

PORTICO RICOVERO MEZZI AGRICOLI E) (foglio 35 mappale 23 sub 1)

PERTINENZE CASCINA F) (foglio 35 mappale 23 sub 1)

CORPI STALLE G)H)I)L)M)N)O)P)Q)R)S)T)U)V) (foglio 36 mappale 66)

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ESTRATTO MAPPA (foglio 35 mappale 23 e 19)

ESTRATTO MAPPA (foglio 36 mappale 66 e 59)

SCHEDE RESIDENZA AGRICOLA A) (foglio 35 mappale 23 sub 2)

SCHEDE RESIDENZA AGRICOLA B) (foglio 35 mappale 23 sub 3)

SCHEDE RESIDENZA AGRICOLA C) (foglio 35 mappale 23 sub 4)

SCHEDE RESIDENZA AGRICOLA D) (foglio 35 mappale 23 sub 5)

SCHEDE PORTICO RICOVERO MEZZI AGRICOLI E) (foglio 35 mappale 23 sub 1)

SCHEDE PERTINENZE CASCINA F) (foglio 35 mappale 23 sub 1)

SCHEDE CORPI STALLE G)H)I)L)M)N)O)P)Q)R)S)T)U)V) (foglio 36 mappale 66)

VISURA STORICA AREA DI SEDIME E PERTINENZA DEI FABBRICATI RURALI Z) (foglio 35 mappale 23)

VISURA STORICA AREA DI SEDIME E PERTINENZA DEI FABBRICATI RURALI Z) (foglio 36 mappale 66)

VISURA STORICA TERRENO AGRICOLO X) (foglio 35 mappale 19)

VISURA STORICA TERRENO AGRICOLO X) (foglio 36 mappale 59)

VISURA STORICA RESIDENZA AGRICOLA A) (foglio 35 mappale 23 sub 2)

VISURA STORICA RESIDENZA AGRICOLA B) (foglio 35 mappale 23 sub 3)

VISURA STORICA RESIDENZA AGRICOLA C) (foglio 35 mappale 23 sub 4)

VISURA STORICA RESIDENZA AGRICOLA D) (foglio 35 mappale 23 sub 5)

VISURA STORICA PORTICO RICOVERO MEZZI AGRICOLI, PERTINENZE CASCINA E STALLE

E)F)G)H)I)L)M)N)O)P)Q)R)S)T)U)V) (foglio 35 mappale 23 sub 1 e foglio 36 mappale 66)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- VISURA CAMERALE SOCIETA' AGRICOLA LE 3 TERRE
- CONTRATTO DI AFFITTO DI TERRENI E FABBRICATI AGRICOLI DEL 13.05.2014

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- IMMAGINE SATELLITARE
- CASCINA MURACCHE
- A) RESIDENZA AGRICOLA
- B) RESIDENZA AGRICOLA
- C) RESIDENZA AGRICOLA
- D) RESIDENZA AGRICOLA
- E) PORTICO RICOVERO MEZZI AGRICOLI
- F) PERTINENZE CASCINA
- G) SILO ORIZZONTALE
- H) SILO ORIZZONTALE
- I) LOCALE ATTESA MUNGITURA
- L) SALA MUNGITURA E RACCOLTA LATTE
- L) IMPIANTO MUNGITURA
- M) STALLA LATTIFERE A STABULAZIONE LIBERA
- N) STALLA LATTIFERE A STABULAZIONE LIBERA
- O) VASCA RACCOLTA LIQUAMI
- P) STALLA LATTIFERE ALL'APERTO
- Q) ZONA RIPOSO ALL'APERTO
- R) TETTOIA
- S) STALLA BOVINI A STABULAZIONE LIBERA
- T) PLATEA LETAME
- U) VASCHE CIRCOLARI STOCCAGGIO LIQUAMI
- V) SILI



TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA n. 326/2016

RILIEVO E RESTITUZIONE GRAFICA

ALLEGATO N. 1 – SCHEMA CORPI DI FABBRICA

ALLEGATO N. 2 – TAVOLA DELLE DIFFORMITA' EDILIZIA

RESIDENZA AGRICOLA A) (foglio 35 mappale 23 sub 2)

RESIDENZA AGRICOLA B) (foglio 35 mappale 23 sub 3)

RESIDENZA AGRICOLA C) (foglio 35 mappale 23 sub 4)

RESIDENZA AGRICOLA D) (foglio 35 mappale 23 sub 5)

PORTICO RICOVERO MEZZI AGRICOLI E) (foglio 35 mappale 23 sub 1)

PERTINENZE CASCINA F) (foglio 35 mappale 23 sub 1)

CORPI STALLE G)H)I)L)M)N)O)P)Q)R)S)T)U)V) (foglio 36 mappale 66)



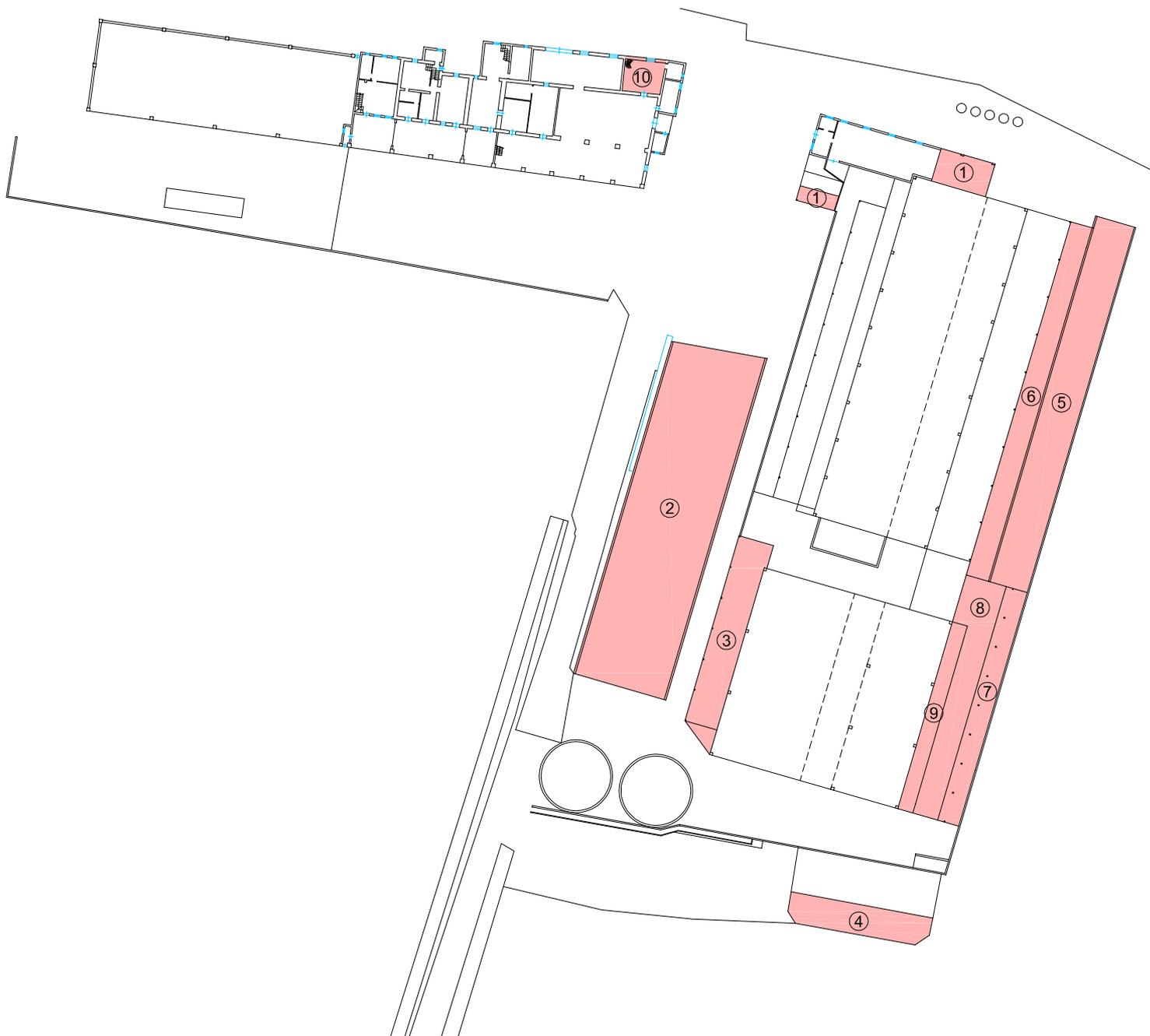
ALLEGATO N° 1: SCHEMA CORPI DI FABBRICA



- A) RESIDENZA AGRICOLA (foglio 35 mappale 23 sub 2)
- B) RESIDENZA AGRICOLA (foglio 35 mappale 23 sub 3)
- C) RESIDENZA AGRICOLA (foglio 35 mappale 23 sub 4)
- D) RESIDENZA AGRICOLA (foglio 35 mappale 23 sub 5)
- E) PORTICO RICOVERO MEZZI AGRICOLI (foglio 35 mappale 23 sub 1)
- F) PORTICI RICOVERO MEZZI AGRICOLI E PERTINENZE CASCINA (foglio 35 mappale 23 sub 1)
- G) SILO ORIZZONTALE (foglio 36 mappale 66)
- H) SILO ORIZZONTALE (foglio 36 mappale 66)
- I) LOCALE ATTESA MUNGITURA (foglio 36 mappale 66)
- L) SALA MUNGITURA E RACCOLTA LATTE (foglio 36 mappale 66)
- M) STALLA LATTIFERE A STABULAZIONE LIBERA (foglio 36 mappale 66)
- N) STALLA LATTIFERE A STABULAZIONE LIBERA (foglio 36 mappale 66)
- O) VASCA RACCOLTA LIQUAMI (foglio 36 mappale 66)
- P) STALLA LATTIFERE ALL'APERTO (foglio 36 mappale 66)
- Q) ZONA RIPOSO ALL'APERTO (foglio 36 mappale 66)
- R) TETTOIA (foglio 36 mappale 66)
- S) STALLA BOVINI A STABULAZIONE LIBERA (foglio 36 mappale 66)
- T) PLATEA LETAME (foglio 36 mappale 59)
- U) VASCHE CIRCOLARI STOCCAGGIO LIQUAMI (foglio 36 mappale 66)
- V) SILI (foglio 36 mappale 66)
- Z) AREA DI SEDIME E PERTINENZA DEI FABBRICATI RURALI (foglio 35 e 33 mappali 23 e 66)
- X) TERRENI AGRICOLI (foglio 35 mappale 19 - foglio 36 mappale 59)



ALLEGATO N° 2: SCHEMA DIFFORMITA' EDILIZIE



INTERVENTI NON AUTORIZZATI

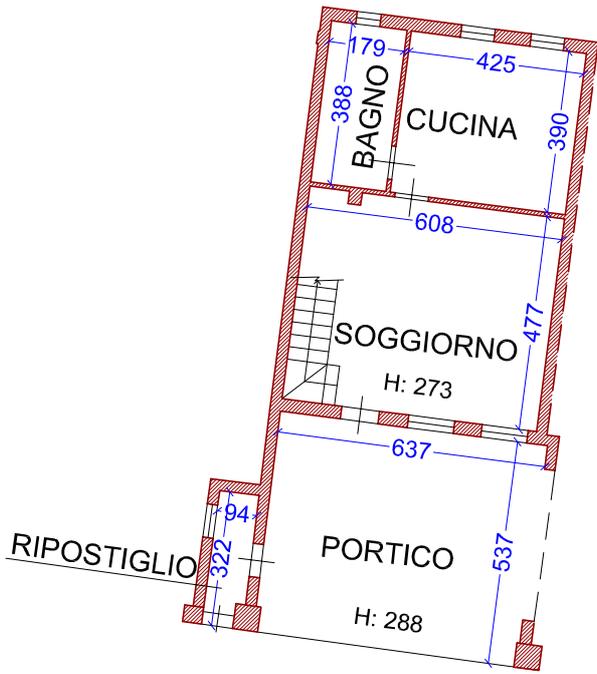
- 1) SALA MUNGITURA MQ 46.66 (foglio 36 mappale 66)
RACCOLTA LATTE MQ 14.72 (foglio 36 mappale 66)
- 2) SILO ORIZZONTALE MQ 821.13 (foglio 36 mappale 66)
- 3) TETTOIA MQ 167.95 (foglio 36 mappale 66)
- 4) PLATEA LETAME MQ 101.32 (foglio 36 mappale 59)
- 5) SILO ORIZZONTALE MQ 373.63 (foglio 36 mappale 66)
- 6) PADDOK MQ 202.64 (foglio 36 mappale 66)
- 7) TETTOIA STALLA MQ 129.30 (foglio 36 mappale 66)
- 8) PADDOK MQ 172.57 (foglio 36 mappale 66)
- 9) TETTOIA STALLA MQ 73.33 (foglio 36 mappale 66)
- 10) RESIDENZA AGRICOLA (foglio 35 mappale 23 sub 5)



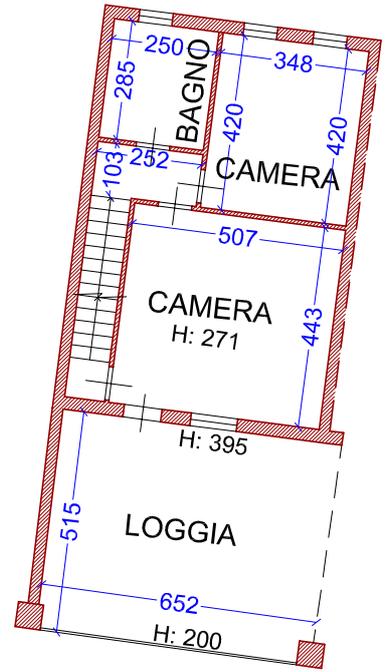
RESIDENZA AGRICOLA (A)

FOGLIO 35 MAPPALE 23 SUB 2

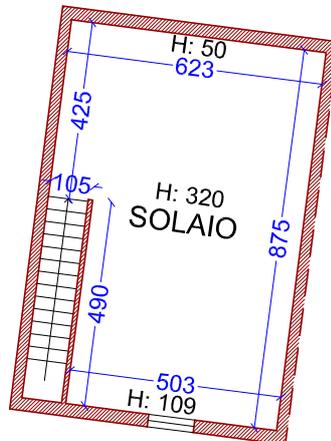
Superficie commerciale: 177,00 mq



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



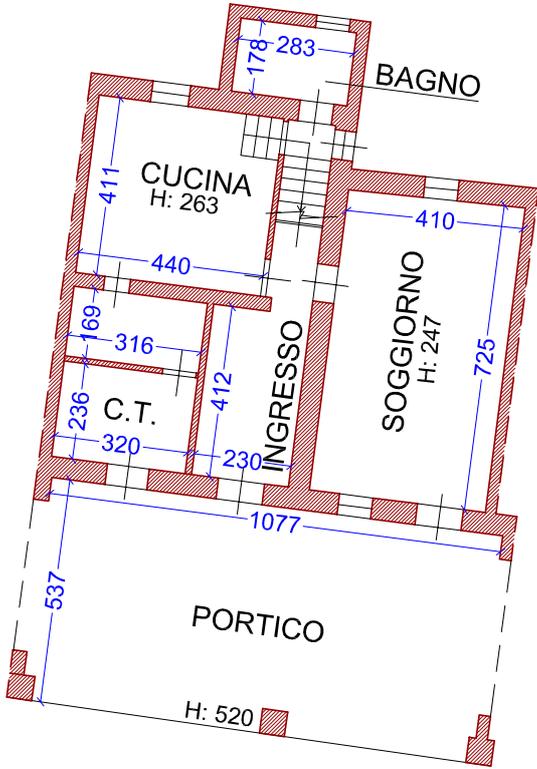
PIANO SECONDO



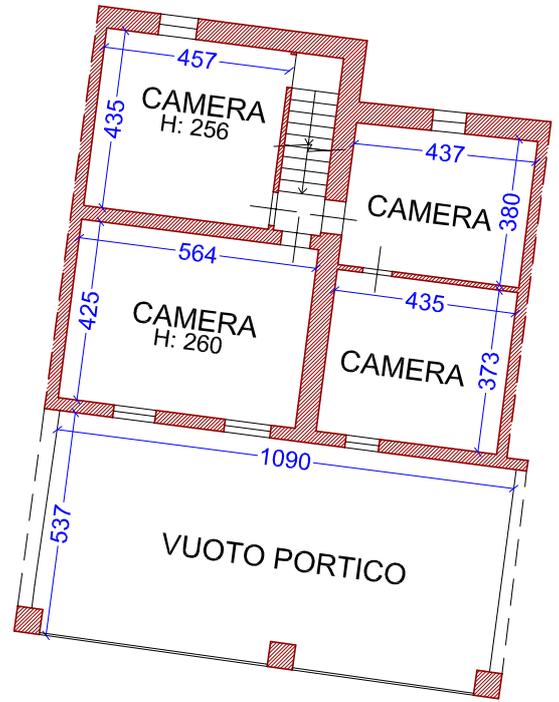
RESIDENZA AGRICOLA (B)

FOGLIO 35 MAPPALE 23 SUB 3

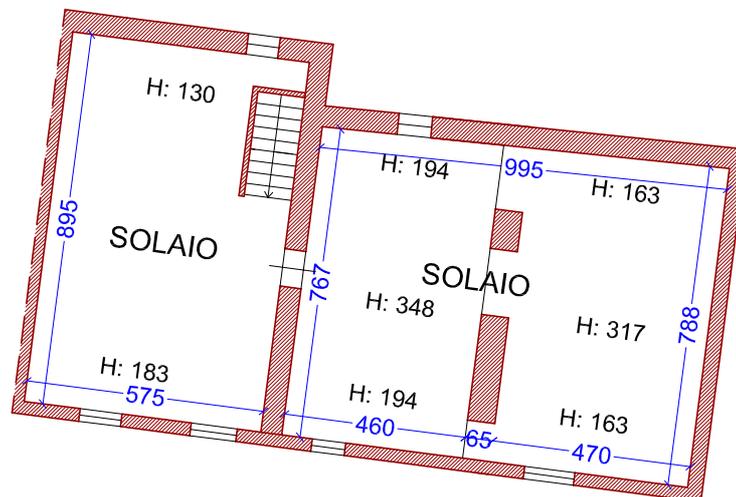
Superficie commerciale: 274,80 mq



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



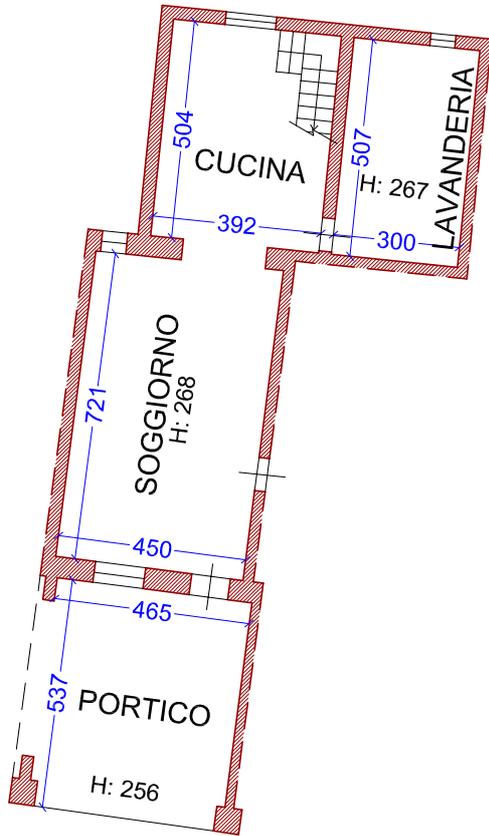
PIANO SECONDO



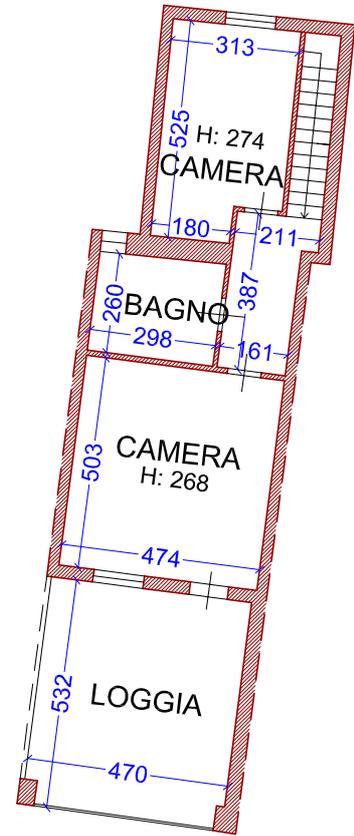
RESIDENZA AGRICOLA (C)

FOGLIO 35 MAPPALE 23 SUB 4

Superficie commerciale: 177,20 mq



PIANO TERRA



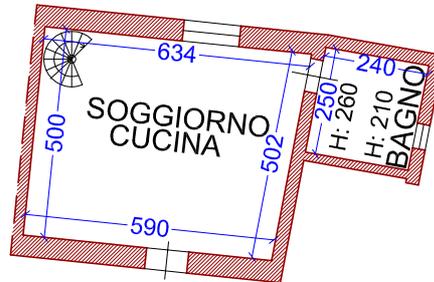
PIANO PRIMO



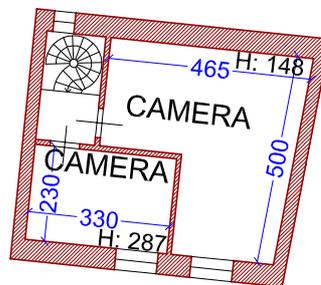
RESIDENZA AGRICOLA (D)

FOGLIO 35 MAPPALE 23 SUB 5

Superficie commerciale: 79,00 mq



PIANO TERRA



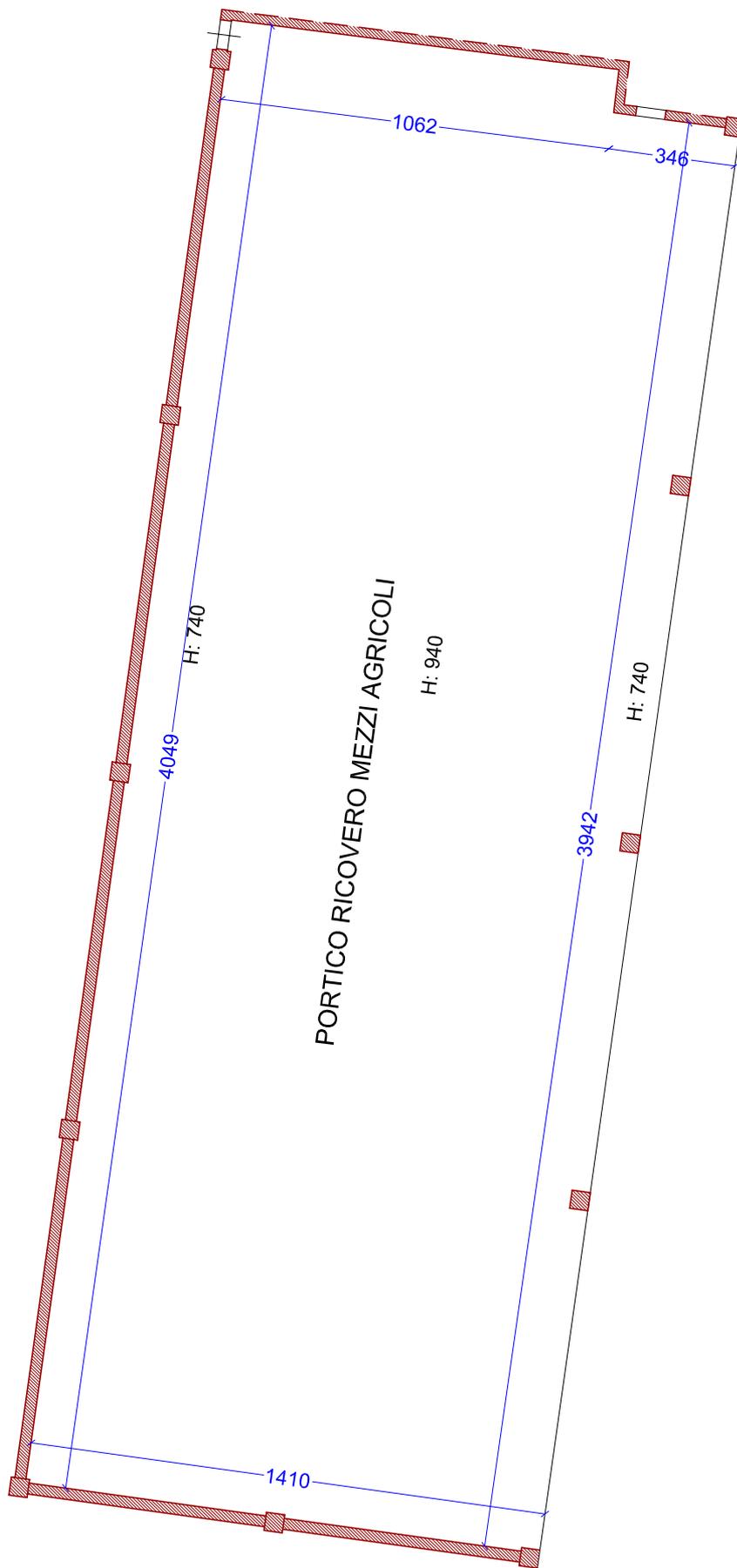
PIANO PRIMO



PORTICO RICOVERO MEZZI AGRICOLI (E)

FOGLIO 35 MAPPALE 23 SUB 1

Superficie lorda: 593,00 mq



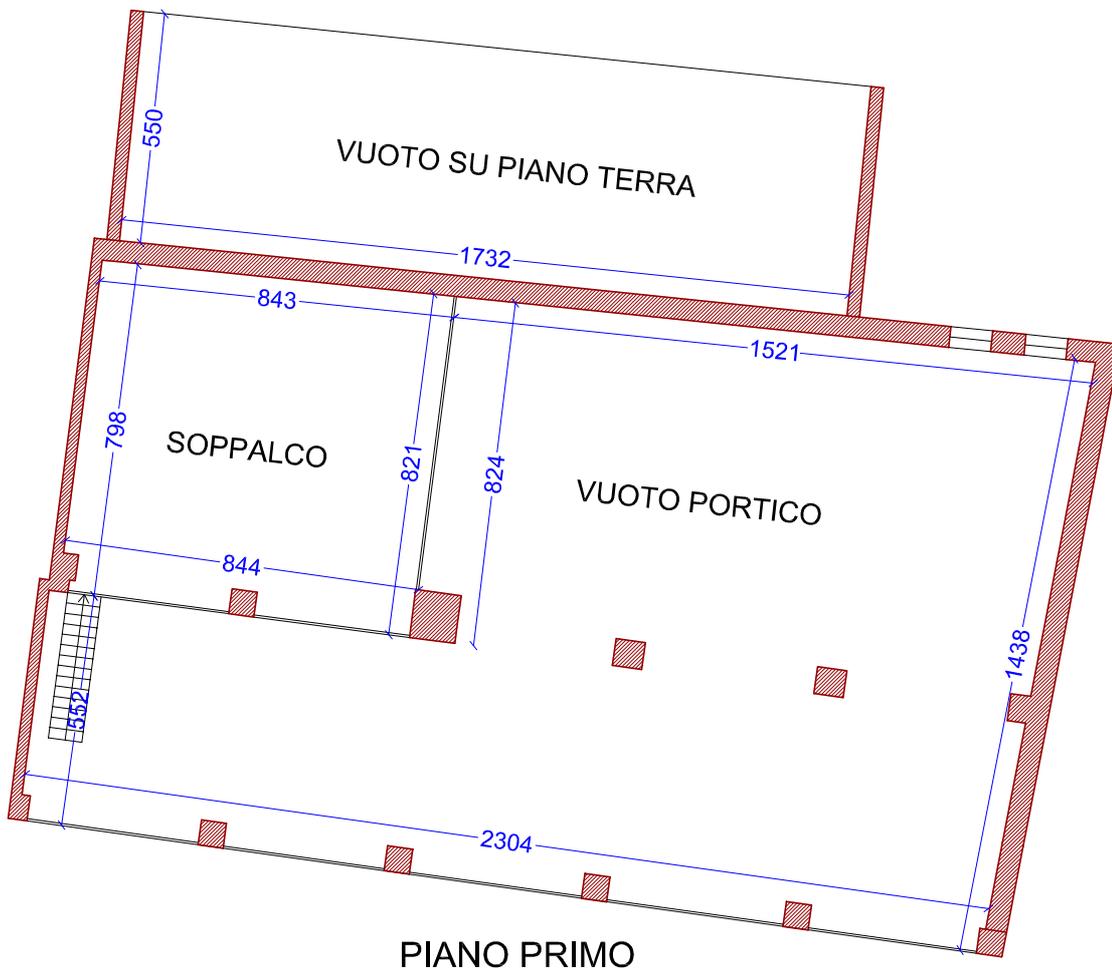
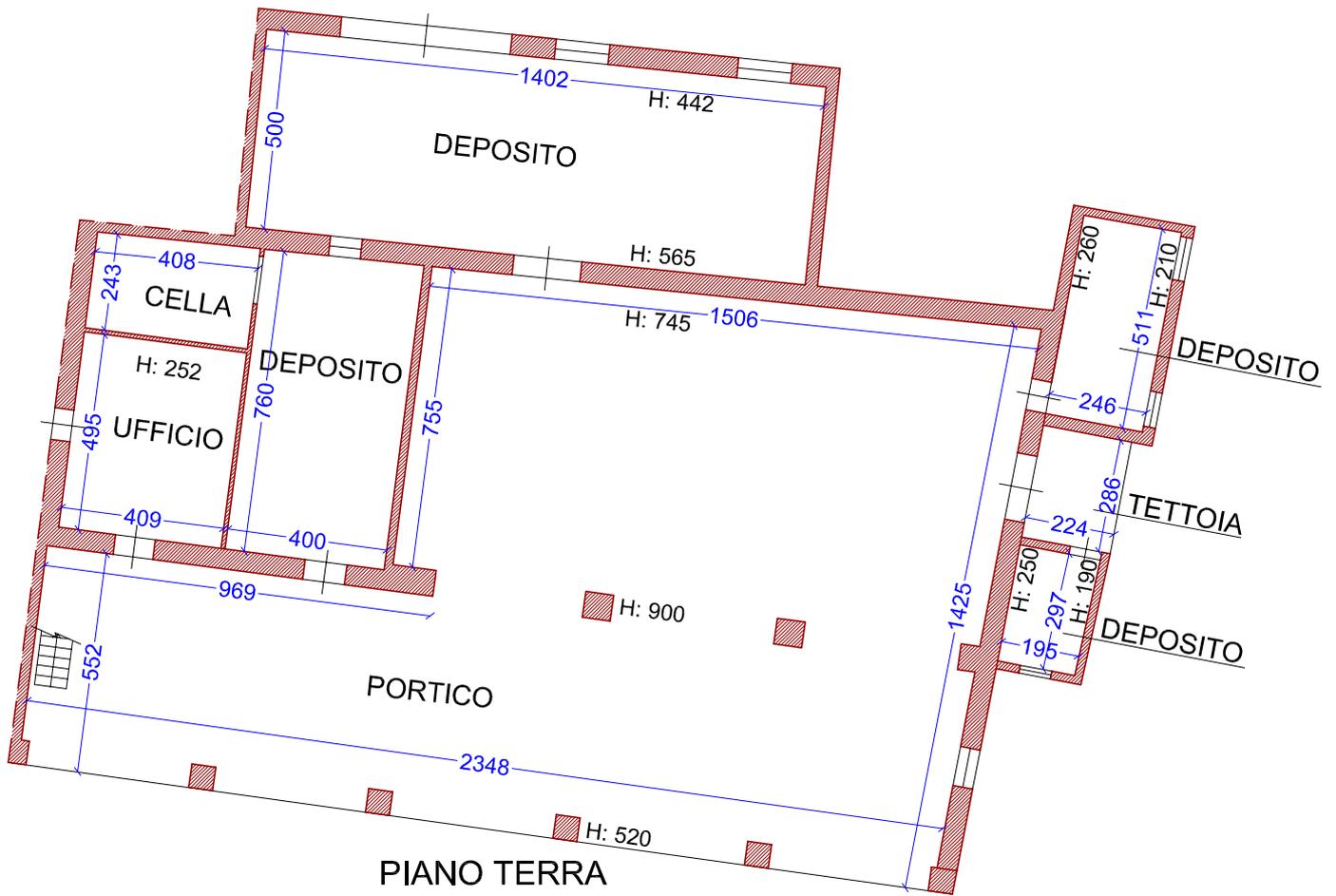
PIANO TERRA



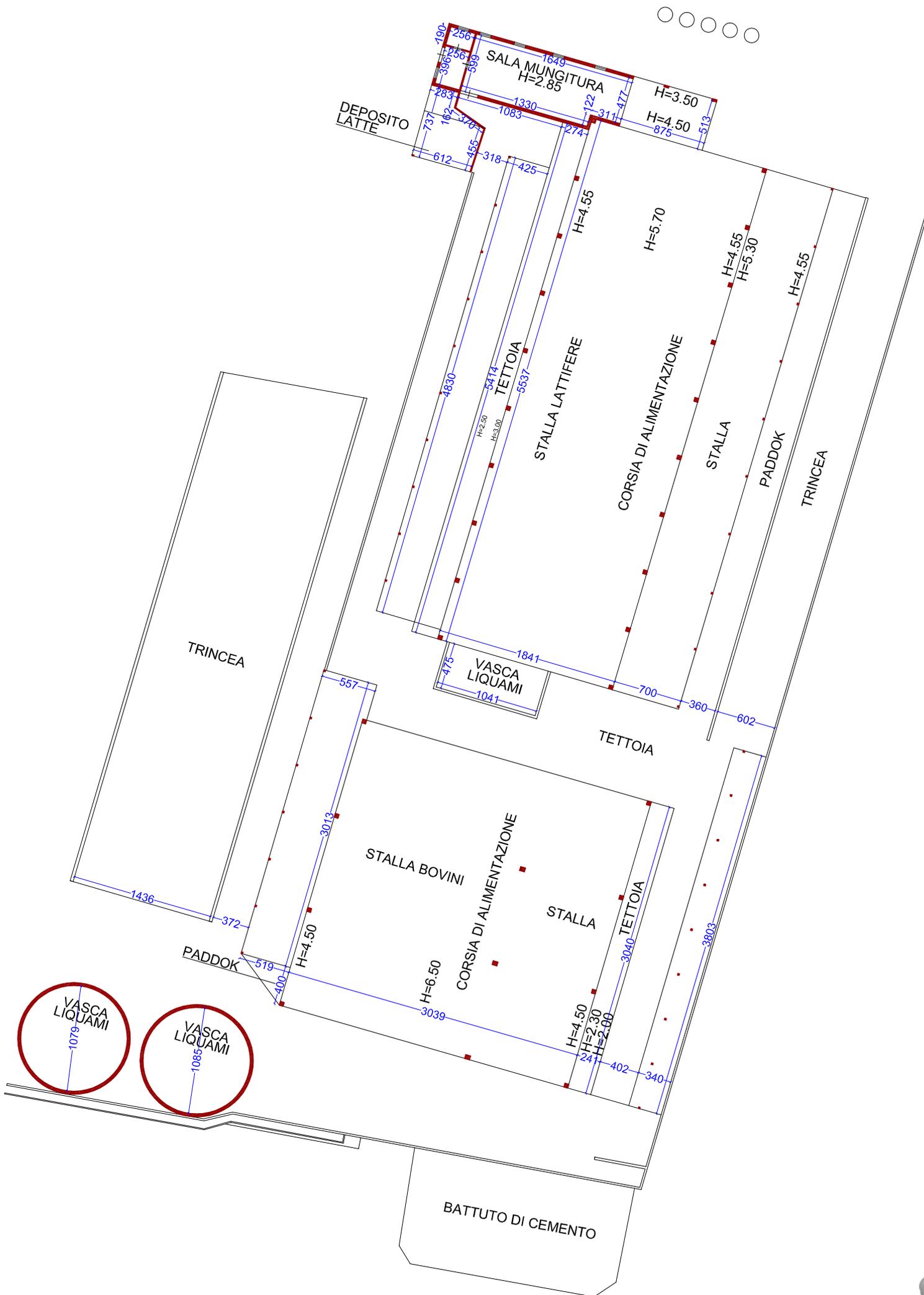
PERTINENZE CASCINA (F)

FOGLIO 35 MAPPALE 23 SUB 1

Superficie lorda: 517,00 mq



FOGLIO 36 MAPPALE 66



TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA n. 326/2016

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ESTRATTO MAPPA (foglio 35 mappale 23 e 19)

ESTRATTO MAPPA (foglio 36 mappale 66 e 59)

SCHEDA RESIDENZA AGRICOLA A) (foglio 35 mappale 23 sub 2)

SCHEDA RESIDENZA AGRICOLA B) (foglio 35 mappale 23 sub 3)

SCHEDA RESIDENZA AGRICOLA C) (foglio 35 mappale 23 sub 4)

SCHEDA RESIDENZA AGRICOLA D) (foglio 35 mappale 23 sub 5)

SCHEDA PORTICO RICOVERO MEZZI AGRICOLI E) (foglio 35 mappale 23 sub 1)

SCHEDA PERTINENZE CASCINA F) (foglio 35 mappale 23 sub 1)

SCHEDA CORPI STALLE G)H)I)L)M)N)O)P)Q)R)S)T)U)V) (foglio 36 mappale 66)

VISURA STORICA AREA DI SEDIME E PERTINENZA DEI FABBRICATI RURALI Z)
(foglio 35 mappale 23)

VISURA STORICA AREA DI SEDIME E PERTINENZA DEI FABBRICATI RURALI Z)
(foglio 36 mappale 66)

VISURA STORICA TERRENO AGRICOLO X) (foglio 35 mappale 19)

VISURA STORICA TERRENO AGRICOLO X) (foglio 36 mappale 59)

VISURA STORICA RESIDENZA AGRICOLA A) (foglio 35 mappale 23 sub 2)

VISURA STORICA RESIDENZA AGRICOLA B) (foglio 35 mappale 23 sub 3)

VISURA STORICA RESIDENZA AGRICOLA C) (foglio 35 mappale 23 sub 4)

VISURA STORICA RESIDENZA AGRICOLA D) (foglio 35 mappale 23 sub 5)

VISURA STORICA PORTICO RICOVERO MEZZI AGRICOLI, PERTINENZE CASCINA E STALLE

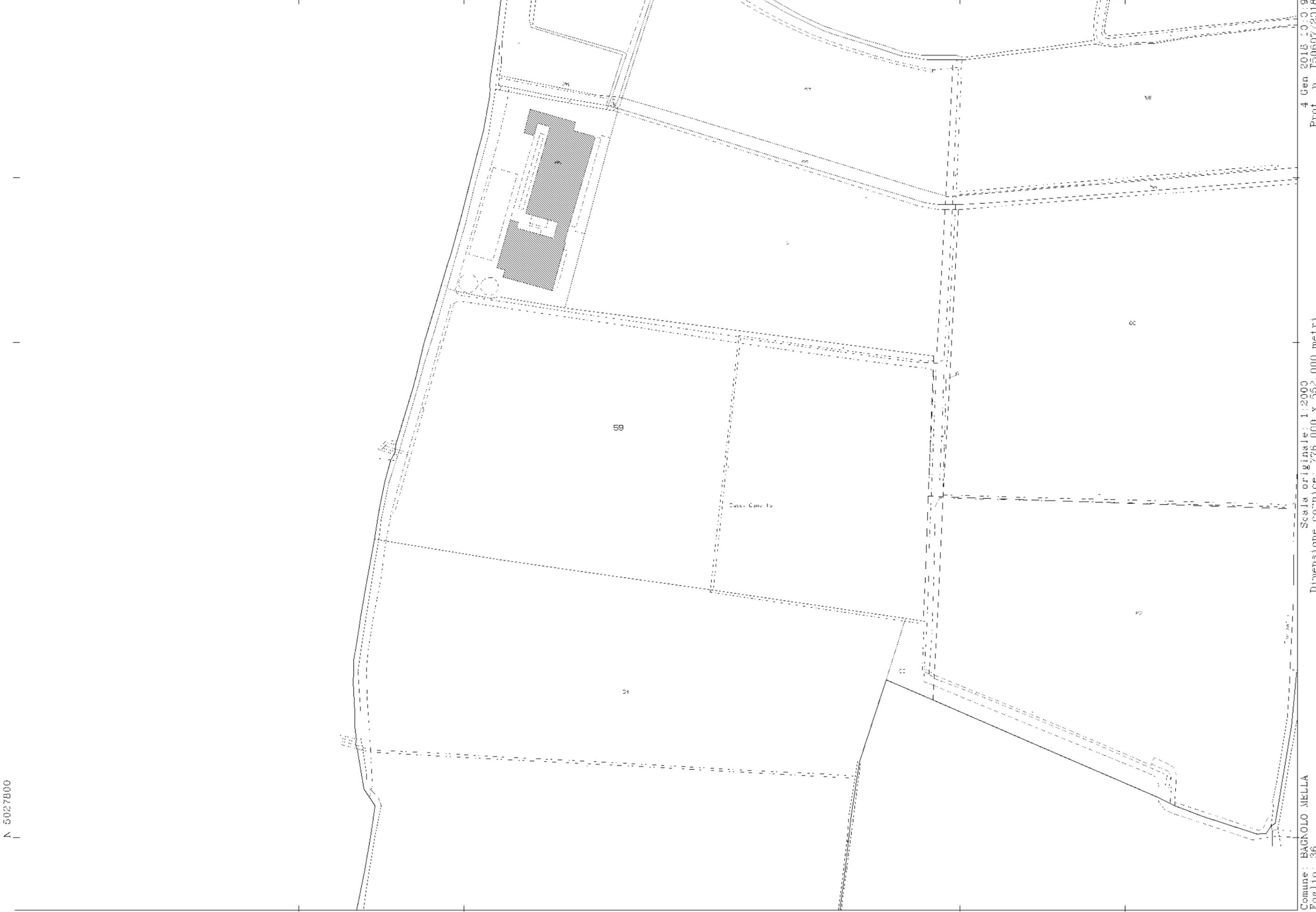
E)F)G)H)I)L)M)N)O)P)Q)R)S)T)U)V) (foglio 35 mappale 23 sub 1 e foglio 36 mappale 66)





N 5028100

H 1591000



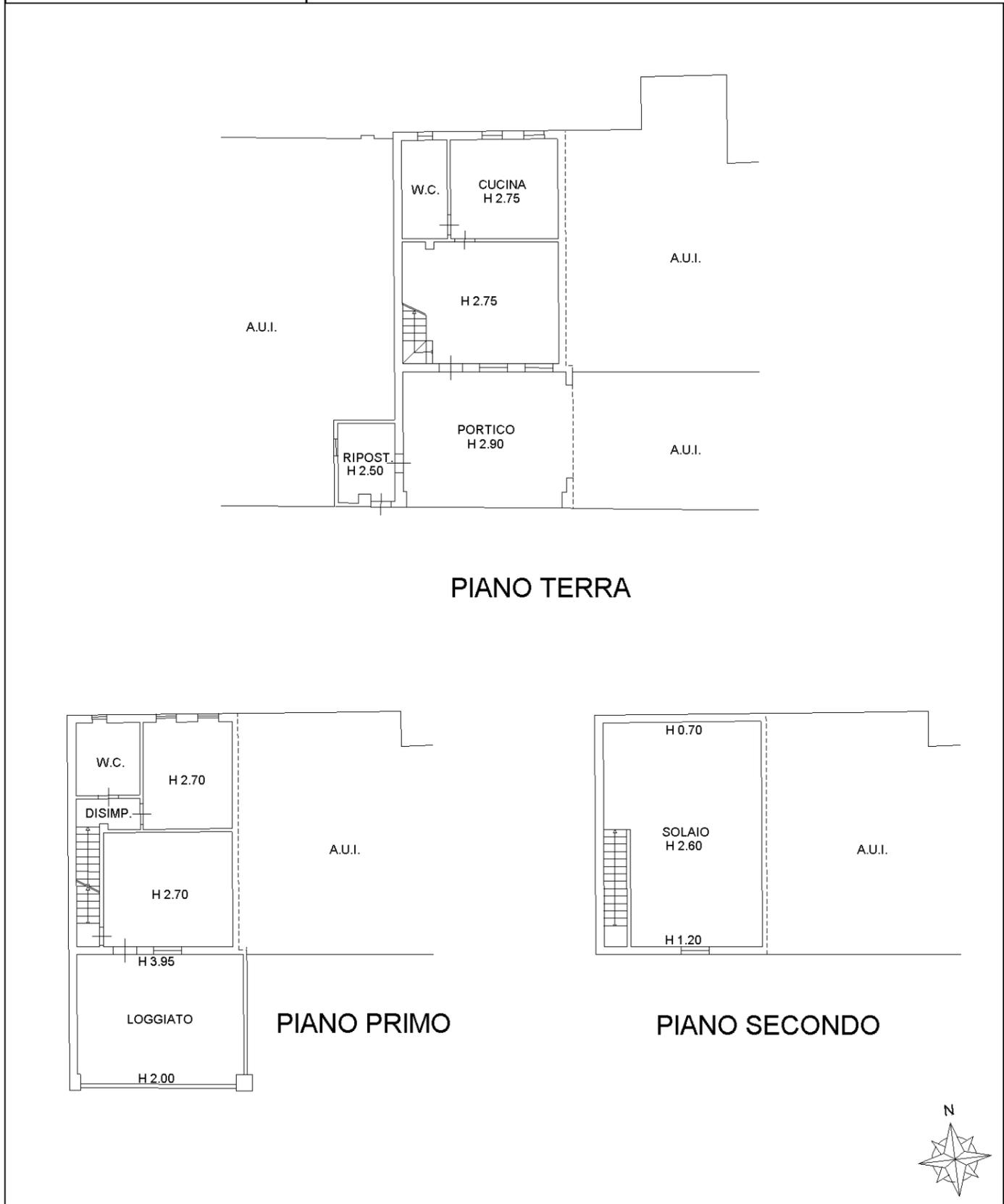
N 5027000

4 Gen 2018 10:09
 Prof. n. T50607/2018
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
 Comune: BAGNOLO MELLA
 Foglio: 86

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0052705 del 11/03/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bagnolo Mella	
Via Canello	civ. 9
Identificativi Catastali:	Compilata da: Giugno Renato
Sezione: NCT	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 35	Prov. Brescia
Particella: 23	N. 4524
Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0052705 del 11/03/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bagnolo Mella	
Via Canello	civ. 9
Identificativi Catastali:	Compilata da: Giugno Renato
Sezione: NCT	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 35	Prov. Brescia
Particella: 23	N. 4524
Subalterno: 3	

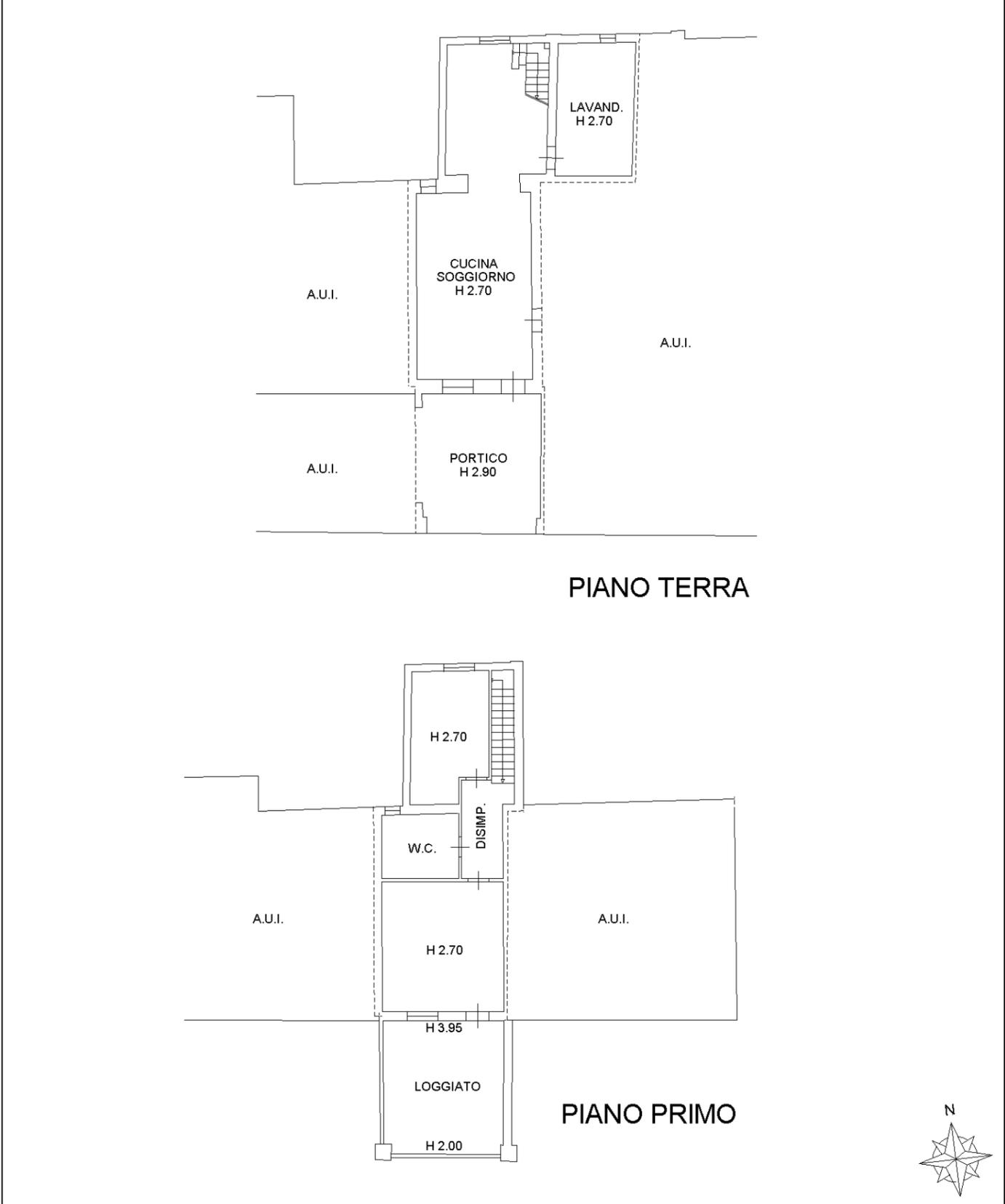
Scheda n. 1 Scala 1:200



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0052705 del 11/03/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bagnolo Mella	
Via Canello	civ. 9
Identificativi Catastali:	Compilata da: Giugno Renato
Sezione: NCT	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 35	Prov. Brescia
Particella: 23	N. 4524
Subalterno: 4	

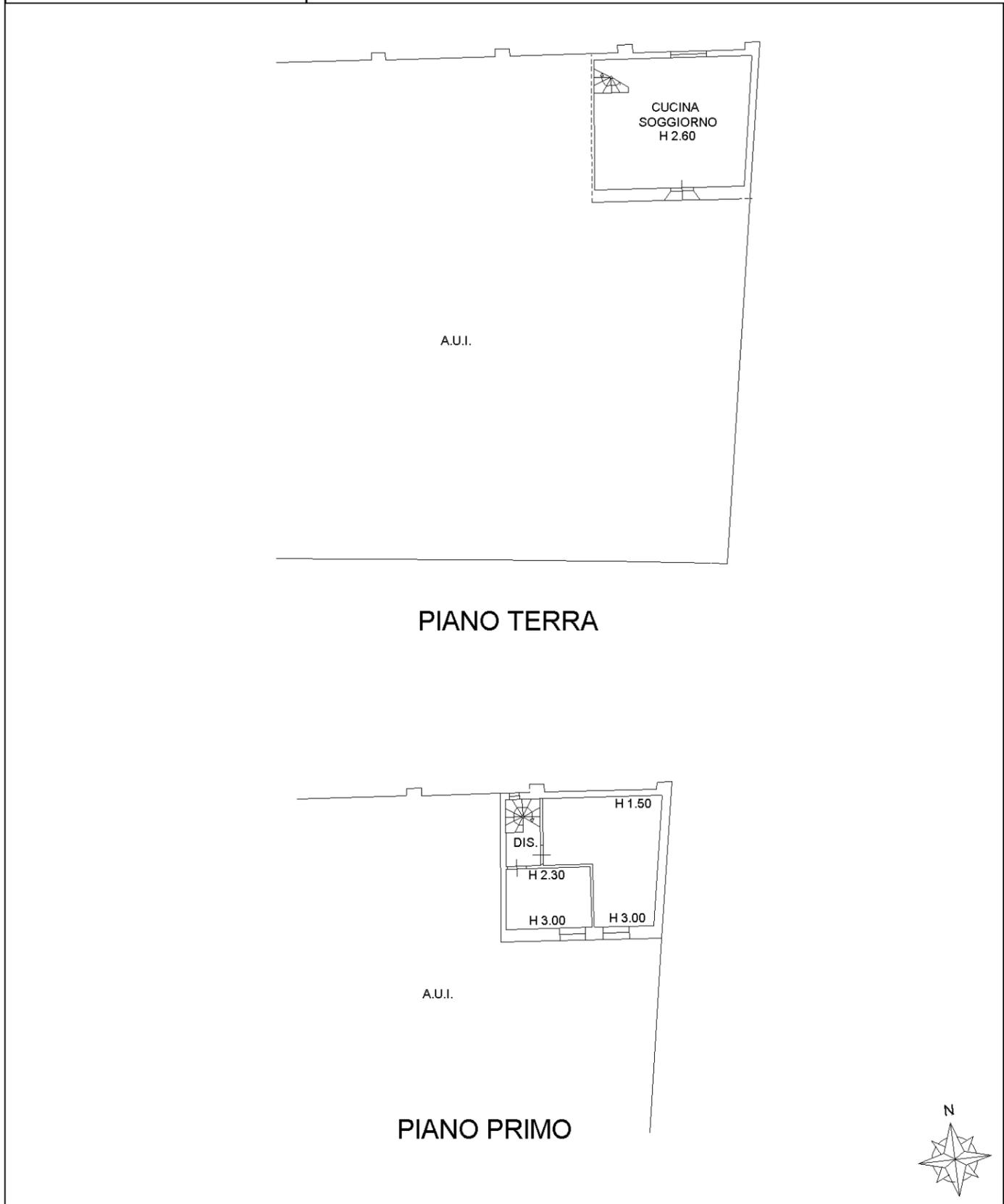
Scheda n. 1 Scala 1:200



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0052705 del 11/03/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bagnolo Mella	
Via Canello	civ. 9
Identificativi Catastali:	Compilata da: Giugno Renato
Sezione: NCT	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 35	Prov. Brescia
Particella: 23	N. 4524
Subalterno: 5	

Scheda n. 1 Scala 1:200



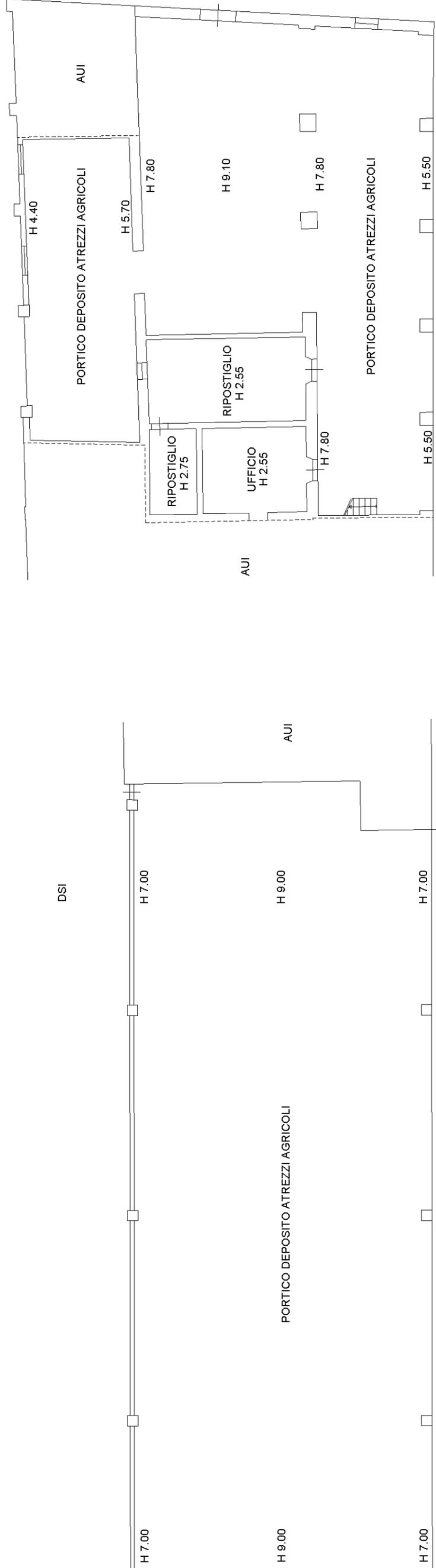
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0052705 del 11/03/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bagnolo Mella
Via Canello civ. 9

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 36
Particella: 66
Subalterno:

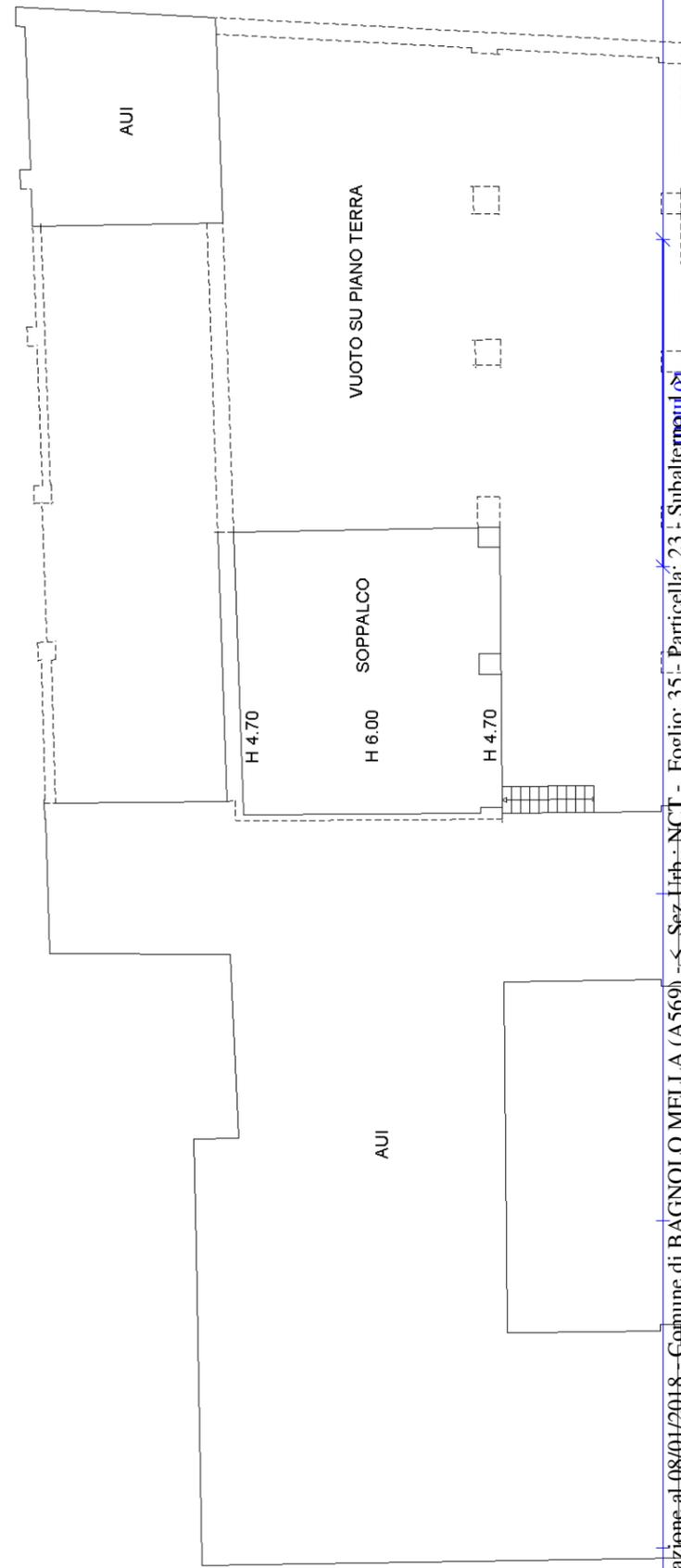
Compilata da:
Giugno Renato
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 4524

Scala 1: 200

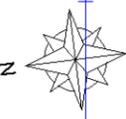


PIANO TERRA
FOGLIO 35 MAPPALE 23

PIANO TERRA
FOGLIO 35 MAPPALE 23



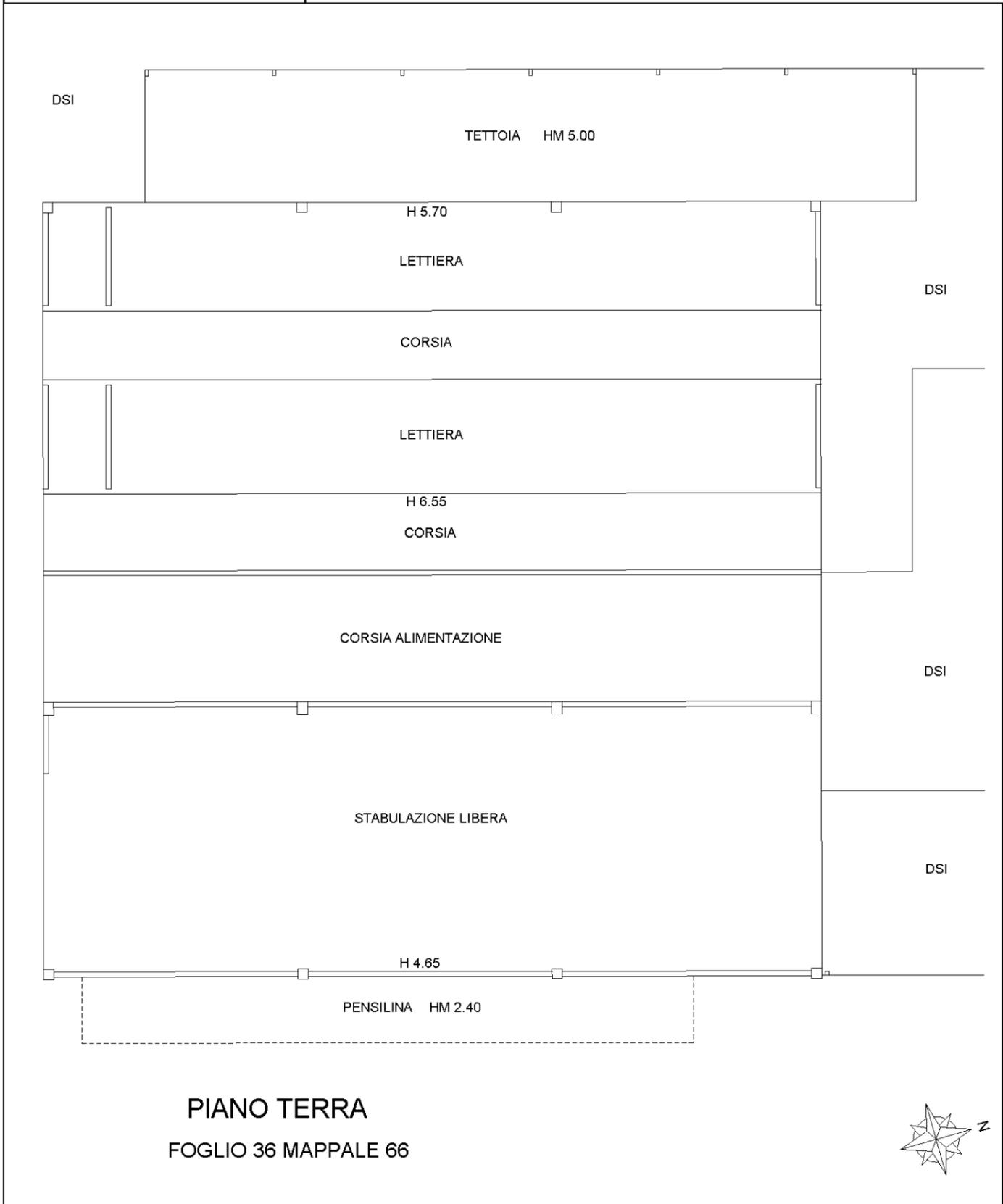
PIANO PRIMO
FOGLIO 35 MAPPALE 23



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0052705 del 11/03/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bagnolo Mella	
Via Canello	civ. 9
Identificativi Catastali:	Compilata da: Giugno Renato
Sezione: NCT	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 36	Prov. Brescia
Particella: 66	N. 4524
Subalterno:	

Scheda n. 2 Scala 1:200



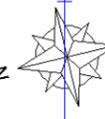
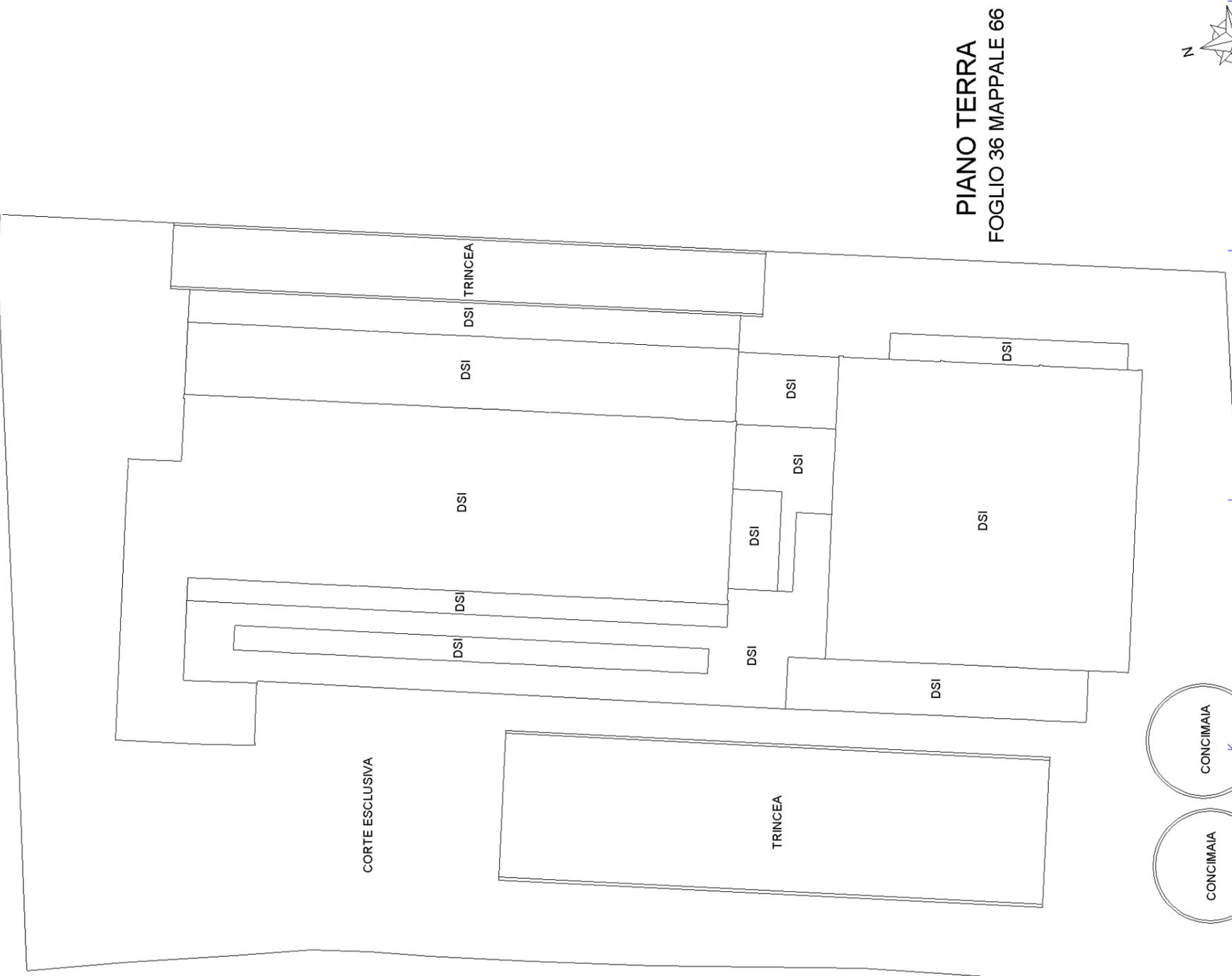
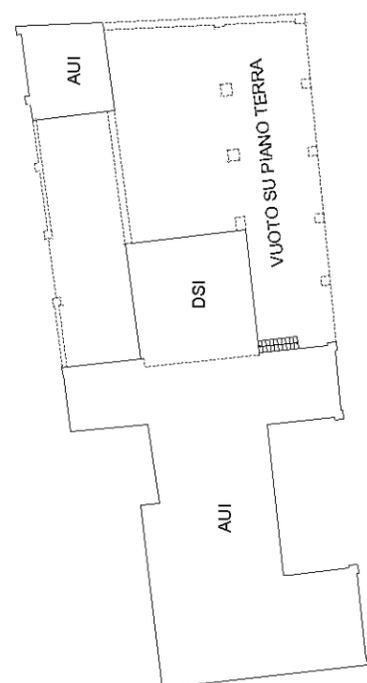
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Brescia

Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. BS0052705 del 11/03/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bagnolo Mella
Via Canello civ. 9

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 36
Particella: 66
Subalterno:

Compilata da:
Giugno Renato
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 4524



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2018

Dati della richiesta	Comune di BAGNOLO MELLA (Codice: A569)
	Provincia di BRESCIA
Catasto Terreni	Foglio: 35 Particella: 23

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	35	23		-	ENTE URBANO	43	20					Tipo mappale del 11/03/2004 protocollo n. BS0079103 in atti dal 11/03/2004 (n. 79103.2/2004)
Notifica						Partita	1					
Annotazioni	comprende il fg. 35 n. 22											

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune A569 - Sezione - SezUrb NCT - Foglio 35 - Particella 23

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2018

Dati della richiesta	Comune di BAGNOLO MELLA (Codice: A569)
	Provincia di BRESCIA
Catasto Terreni	Foglio: 36 Particella: 66

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	36	66		-	ENTE URBANO	90	30					Tipo mappale del 14/02/2013 protocollo n. BS0036539 in atti dal 14/02/2013 presentato il 14/02/2013 PER AMPLIAMENTO (n. 36539.1/2013)
Notifica					Partita			1				

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune A569 - Sezione - SezUrb NCT - Foglio 36 - Particella 66

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2018

Dati della richiesta	Comune di BAGNOLO MELLA (Codice: A569)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA Foglio: 35 Particella: 19

INTESTATO

1	SOCIETA` AGRICOLA LE 3 TERRE S.R.L. con sede in MILANO	07026550967*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 11/03/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz	Reddito		
						ha are ca				Dominicale	Agrario	
1	35	19		-	SEMIN IRRIG 1	4	70	80	156A	Euro 376,88	Euro 461,98	
Notifica				Partita								
Annotazioni				varia con le particelle:23								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 35 particella 23

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz	Reddito		
						ha are ca				Dominicale	Agrario	
1	35	19		-	SEMIN IRRIG 1	4	84	00	156A	Euro 387,45 L. 750.200	Euro 474,93 L. 919.600	
Notifica				Partita				1425				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2018

Situazione degli intestati dal 06/05/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA` AGRICOLA LE 3 TERRE S.R.L. con sede in MILANO	07026550967	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/05/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/05/2010 Repertorio n.: 33250 Rogante: CECALA LUIGI Sede: MILANO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA` (n. 11918.1/2010)	

Situazione degli intestati dal 18/09/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZAMPEDRI Carlo nato a BAGNOLO MELLA il 04/07/1968	ZMPCRL68L04A569F*	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 06/05/2010
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 18/09/2001 protocollo n. 00456191 Voltura in atti dal 04/09/2002 Repertorio n.: 78572 Rogante: ANNARUMMA G. Sede: BRESCIA Registrazione: UR Sede: BRESCIA n: 10887 del 04/10/2001 COMPRAVENDITA (n. 10115.1/2001)	

Situazione degli intestati dal 10/02/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CARAVAGGI Pierina Assunta nata a MAIRANO il 15/08/1943	CRVPNS43M55E841E	(1) Proprieta` per 2/4 in regime di comunione dei beni fino al 18/09/2001
2	ZAMPEDRI Bruno nato a BAGNOLO MELLA il 27/09/1935	ZMPBRN35P27A569E*	(1) Proprieta` per 1/4 fino al 18/09/2001
3	ZAMPEDRI Oreste nato a BAGNOLO MELLA il 30/12/1937	ZMPRST37T30A569C*	(1) Proprieta` per 2/4 in regime di comunione dei beni fino al 18/09/2001
4	ZAMPEDRI Riccardo nato a BAGNOLO MELLA il 05/04/1930	ZMPRCR30D05A569O*	(1) Proprieta` per 1/4 fino al 18/09/2001
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 10/02/1987 Voltura in atti dal 04/02/1998 Repertorio n.: 23320 Rogante: COGOLI G. Sede: BAGNOLO MELLA Registrazione: UR Sede: VEROLANUOVA n: 604 del 24/02/1987 (n. 8277.2/1987)	

Situazione degli intestati dal 10/11/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NASSA Sandra nata a BRESCIA il 31/05/1942	NSSSDR42E71B157M*	fino al 10/02/1987
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/11/1986 Voltura in atti dal 04/10/1995 Repertorio n.: 21652 Rogante: COGOLI G Registrazione: Sede: VEROLANUOVA n: 2264 del 25/11/1986 (n. 3670.1/1987)	

Situazione degli intestati dal 22/06/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NASSA Giuseppe Alfredo nato a BRESCIA il 05/02/1938	NSSGPP38B05B157V*	(1) Proprieta` per 5/9 fino al 10/11/1986
2	NASSA Maria Laura nata a BRESCIA il 23/10/1939	NSSMRA39R63B157A*	(1) Proprieta` per 2/9 fino al 10/11/1986
3	NASSA Sandra nata a BRESCIA il 31/05/1942	NSSSDR42E71B157M*	(1) Proprieta` per 2/9 fino al 10/11/1986
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/06/1982 Voltura in atti dal 30/08/1990 Rogante: COGOLI G Sede: BAGNOLO MELLA Registrazione: UR Sede: VEROLANUOVA Volume: 40 n: 55 del 21/12/1982 (n. 185283)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NASSA Carlo nato a BAGNOLO MELLA il 29/10/1905	NSSCRL05R29A569S*	fino al 22/06/1982
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/07/1972	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2018

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2018

Dati della richiesta	Comune di BAGNOLO MELLA (Codice: A569)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA Foglio: 36 Particella: 59

INTESTATO

1	SOCIETA` AGRICOLA LE 3 TERRE S.R.L. con sede in MILANO	07026550967*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 10/03/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	36	59		-	SEMIN IRRIG 2	5 00 30		Euro 452,17	Euro 439,25	Tabella di variazione del 10/03/2004 protocollo n. BS0079110 in atti dal 10/03/2004 (n. 79110.1/2004)
Notifica				Partita						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 36 particella 66

Situazione dell'Immobile dal 10/11/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	36	59		-	SEMIN IRRIG 2	5 90 60		Euro 533,78 L. 1.033.550	Euro 518,53 L. 1.004.020	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/11/1986 in atti dal 04/02/1998 (n. 3670.2/1987)
Notifica				Partita			6397			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 36 particella 9

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2018

Situazione dell'Immobile dal 04/02/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)			Deduz	Reddito		
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario	
1	36	59		-	SEMIN IRRIG 2	5	90	60		L. 1.033.550	L. 1.004.020	VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/02/1998 in atti dal 04/02/1998 MOD.26 N.95/98 (n. 130.1/1998)
Notifica				Partita				5519				
Annotazioni				sostituisce il map.39 erroneamente duplicato nell'approv. del tf.1938/86								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 36 particella 9

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/05/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' AGRICOLA LE 3 TERRE S.R.L. con sede in MILANO	07026550967	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/05/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/05/2010 Repertorio n.: 33250 Rogante: CECALA LUIGI Sede: MILANO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 11918.1/2010)	

Situazione degli intestati dal 18/09/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZAMPEDRI Carlo nato a BAGNOLO MELLA il 04/07/1968	ZMPCRL68L04A569F*	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 06/05/2010
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 18/09/2001 protocollo n. 00456191 Voltura in atti dal 04/09/2002 Repertorio n.: 78572 Rogante: ANNARUMMA G. Sede: BRESCIA Registrazione: UR Sede: BRESCIA n: 10887 del 04/10/2001 COMPRAVENDITA (n. 10115.1/2001)	

Situazione degli intestati dal 04/02/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NASSA Giuseppe Alfredo nato a BRESCIA il 05/02/1938	NSSGPP38B05B157V*	(1) Proprieta' per 5/9 fino al 10/11/1986
2	NASSA Maria Laura nata a BRESCIA il 23/10/1939	NSSMRA39R63B157A*	(1) Proprieta' per 2/9 fino al 10/11/1986
3	NASSA Sandra nata a BRESCIA il 31/05/1942	NSSSDR42E71B157M*	(1) Proprieta' per 2/9 fino al 10/11/1986
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/02/1998 in atti dal 04/02/1998 Registrazione: MOD.26 N.95/98 (n. 130.1/1998)	

Situazione degli intestati dal 10/02/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CARAVAGGI Pierina Assunta nata a MAIRANO il 15/08/1943	CRVPNS43M55E841E	(1) Proprieta' per 2/4 in regime di comunione dei beni fino al 18/09/2001
2	ZAMPEDRI Bruno nato a BAGNOLO MELLA il 27/09/1935	ZMPBRN35P27A569E*	(1) Proprieta' per 1/4 fino al 18/09/2001
3	ZAMPEDRI Oreste nato a BAGNOLO MELLA il 30/12/1937	ZMPRST37T30A569C*	(1) Proprieta' per 2/4 in regime di comunione dei beni fino al 18/09/2001
4	ZAMPEDRI Riccardo nato a BAGNOLO MELLA il 05/04/1930	ZMPRCR30D05A569O*	(1) Proprieta' per 1/4 fino al 18/09/2001

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2018

DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 10/02/1987 Voltura in atti dal 04/02/1998 Repertorio n.: 23320 Rogante: COGOLI G. Sede: BAGNOLO MELLA Registrazione: UR Sede: VEROLANUOVA n: 604 del 24/02/1987 (n. 8277.1/1987)
--------------------------	--

Situazione degli intestati dal 10/11/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NASSA Giuseppe Alfredo nato a BRESCIA il 05/02/1938	NSSGPP38B05B157V*	(1) Proprieta` per 29/100 fino al 10/02/1987
2	NASSA Sandra nata a BRESCIA il 31/05/1942	NSSSDR42E71B157M*	(1) Proprieta` per 71/100 fino al 10/02/1987
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/11/1986 Voltura in atti dal 04/02/1998 Repertorio n.: 21652 Rogante: COGOLI G Registrazione: Sede: VEROLANUOVA n: 2264 del 25/11/1986 (n. 3670.2/1987)		

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 04/10/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz		Reddito	
						ha	are	ca			Dominicale	Agrario
1	36	9		-	SEMIN IRRIG 2	22	79	50	156A	L. 3.077.325	L. 3.875.150	FRAZIONAMENTO in atti dal 04/10/1995 (n. 18.F35/1986)
Notifica					Partita		1425					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 36 particella 28 - foglio 36 particella 29

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz		Reddito	
						ha	are	ca			Dominicale	Agrario
1	36	9		-	SEMIN IRRIG 2	26	48	90	156A	L. 3.576.015	L. 4.503.130	Impianto meccanografico del 01/07/1972
Notifica					Partita		1425					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/11/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NASSA Giuseppe Alfredo nato a BRESCIA il 05/02/1938	NSSGPP38B05B157V*	(1) Proprieta` per 29/100 fino al 05/02/1998
2	NASSA Sandra nata a BRESCIA il 31/05/1942	NSSSDR42E71B157M*	(1) Proprieta` per 71/100 fino al 05/02/1998

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2018

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/11/1986 Voltura in atti dal 04/02/1998 Repertorio n.: 21652 Rogante: COGOLI G Registrazione: Sede: VEROLANUOVA n: 2264 del 25/11/1986 (n. 3670.2/1987)
--------------------------	--

Situazione degli intestati dal 22/06/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NASSA Giuseppe Alfredo nato a BRESCIA il 05/02/1938	NSSGPP38B05B157V*	(1) Proprieta` per 5/9 fino al 10/11/1986
2	NASSA Maria Laura nata a BRESCIA il 23/10/1939	NSSMRA39R63B157A*	(1) Proprieta` per 2/9 fino al 10/11/1986
3	NASSA Sandra nata a BRESCIA il 31/05/1942	NSSSDR42E71B157M*	(1) Proprieta` per 2/9 fino al 10/11/1986
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/06/1982 in atti dal 04/10/1995 Registrazione: US Sede: VEROLANUOVA Volume: 40 n: 55 del 21/12/1982 (n. 1852.1/1983)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NASSA Carlo nato a BAGNOLO MELLA il 29/10/1905	NSSCRL05R29A569S*	fino al 22/06/1982
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/07/1972		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2018

Dati della richiesta	Comune di BAGNOLO MELLA (Codice: A569)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA Sez. Urb.: NCT Foglio: 35 Particella: 23 Sub.: 2

INTESTATO

1	SOCIETA` AGRICOLA LE 3 TERRE S.R.L. con sede in MILANO	07026550967*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	35	23	2			A/3	3	6 vani	Totale: 166 m ² Totale escluse aree scoperte**: 154 m ²	Euro 340,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA CANELLO n. 9 piano: T-1-2;							
Annotazioni					classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)							

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A569 - Sezione - Foglio 35 - Particella 23

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/03/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	35	23	2			A/3	3	6 vani		Euro 340,86	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2014 protocollo n. BS0047383 in atti dal 11/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10778.1/2014)
Indirizzo					, VIA CANELLO n. 9 piano: T-1-2;							
Annotazioni					classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)							

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	35	23	2			A/3	3	6 vani		Euro 340,86	COSTITUZIONE del 11/03/2013 protocollo n. BS0052705 in atti dal 11/03/2013 COSTITUZIONE (n. 936.1/2013)
Indirizzo				, VIA CANELLO n. 9 piano: T-1-2;								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

Situazione degli intestati dal 11/03/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZAMPEDRI Carlo nato a BAGNOLO MELLA il 04/07/1968	ZMPCRL68L04A569F*	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 06/05/2010
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 11/03/2013 protocollo n. BS0052705 in atti dal 11/03/2013 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 936.1/2013)	

Situazione degli intestati dal 06/05/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA` AGRICOLA LE 3 TERRE S.R.L. con sede in MILANO	07026550967	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/05/2010 protocollo n. BS0014500 Voltura in atti dal 24/01/2014 Repertorio n.: 33250 Rogante: LUIGI CECALA Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 10957 del 17/05/2010 ATTO COSTITUTIVO DI S. R. L. (n. 2018.1/2014)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2018

Dati della richiesta	Comune di BAGNOLO MELLA (Codice: A569)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA Sez. Urb.: NCT Foglio: 35 Particella: 23 Sub.: 3

INTESTATO

1	SOCIETA` AGRICOLA LE 3 TERRE S.R.L. con sede in MILANO	07026550967*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	35	23	3			A/3	3	9,5 vani	Totale: 274 m ² Totale escluse aree scoperte**: 264 m ²	Euro 539,70	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CANELLO n. 9 piano: T-1-2;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A569 - Sezione - Foglio 35 - Particella 23

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/03/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	35	23	3			A/3	3	9,5 vani		Euro 539,70	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2014 protocollo n. BS0047383 in atti dal 11/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10778.1/2014)
Indirizzo		, VIA CANELLO n. 9 piano: T-1-2;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	35	23	3			A/3	3	9,5 vani		Euro 539,70	COSTITUZIONE del 11/03/2013 protocollo n. BS0052705 in atti dal 11/03/2013 COSTITUZIONE (n. 936.1/2013)
Indirizzo				, VIA CANELLO n. 9 piano: T-1-2;								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

Situazione degli intestati dal 11/03/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZAMPEDRI Carlo nato a BAGNOLO MELLA il 04/07/1968	ZMPCRL68L04A569F*	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 06/05/2010
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 11/03/2013 protocollo n. BS0052705 in atti dal 11/03/2013 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 936.1/2013)	

Situazione degli intestati dal 06/05/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA` AGRICOLA LE 3 TERRE S.R.L. con sede in MILANO	07026550967	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/05/2010 protocollo n. BS0014500 Voltura in atti dal 24/01/2014 Repertorio n.: 33250 Rogante: LUIGI CECALA Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 10957 del 17/05/2010 ATTO COSTITUTIVO DI S. R. L. (n. 2018.1/2014)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2018

Dati della richiesta	Comune di BAGNOLO MELLA (Codice: A569)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA Sez. Urb.: NCT Foglio: 35 Particella: 23 Sub.: 4

INTESTATO

1	SOCIETA` AGRICOLA LE 3 TERRE S.R.L. con sede in MILANO	07026550967*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	35	23	4			A/3	3	6 vani	Totale: 155 m ² Totale escluse aree scoperte**: 145 m ²	Euro 340,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA CANELLO n. 9 piano: T-1;							
Annotazioni					classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)							

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A569 - Sezione - Foglio 35 - Particella 23

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/03/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	35	23	4			A/3	3	6 vani		Euro 340,86	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2014 protocollo n. BS0047383 in atti dal 11/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10778.1/2014)
Indirizzo					, VIA CANELLO n. 9 piano: T-1;							
Annotazioni					classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)							

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	35	23	4			A/3	3	6 vani		Euro 340,86	COSTITUZIONE del 11/03/2013 protocollo n. BS0052705 in atti dal 11/03/2013 COSTITUZIONE (n. 936.1/2013)
Indirizzo				, VIA CANELLO n. 9 piano: T-1;								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

Situazione degli intestati dal 11/03/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZAMPEDRI Carlo nato a BAGNOLO MELLA il 04/07/1968	ZMPCRL68L04A569F*	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 06/05/2010
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 11/03/2013 protocollo n. BS0052705 in atti dal 11/03/2013 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 936.1/2013)	

Situazione degli intestati dal 06/05/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA` AGRICOLA LE 3 TERRE S.R.L. con sede in MILANO	07026550967	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/05/2010 protocollo n. BS0014500 Voltura in atti dal 24/01/2014 Repertorio n.: 33250 Rogante: LUIGI CECALA Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 10957 del 17/05/2010 ATTO COSTITUTIVO DI S. R. L. (n. 2018.1/2014)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2018

Dati della richiesta	Comune di BAGNOLO MELLA (Codice: A569)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA
	Sez. Urb.: NCT Foglio: 35 Particella: 23 Sub.: 5

INTESTATO

1	SOCIETA` AGRICOLA LE 3 TERRE S.R.L. con sede in MILANO	07026550967*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	35	23	5			A/3	3	3,5 vani	Totale: 74 m ² Totale escluse aree scoperte**: 74 m ²	Euro 198,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA CANELLO n. 9 piano: T-1;							
Annotazioni					classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)							

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A569 - Sezione - Foglio 35 - Particella 23

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/03/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	35	23	5			A/3	3	3,5 vani		Euro 198,84	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2014 protocollo n. BS0047383 in atti dal 11/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10778.1/2014)
Indirizzo					, VIA CANELLO n. 9 piano: T-1;							
Annotazioni					classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)							

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	35	23	5			A/3	3	3,5 vani		Euro 198,84	COSTITUZIONE del 11/03/2013 protocollo n. BS0052705 in atti dal 11/03/2013 COSTITUZIONE (n. 936.1/2013)
Indirizzo				, VIA CANELLO n. 9 piano: T-1;								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

Situazione degli intestati dal 11/03/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZAMPEDRI Carlo nato a BAGNOLO MELLA il 04/07/1968	ZMPCRL68L04A569F*	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 06/05/2010
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 11/03/2013 protocollo n. BS0052705 in atti dal 11/03/2013 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 936.1/2013)	

Situazione degli intestati dal 06/05/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA` AGRICOLA LE 3 TERRE S.R.L. con sede in MILANO	07026550967	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/05/2010 protocollo n. BS0014500 Voltura in atti dal 24/01/2014 Repertorio n.: 33250 Rogante: LUIGI CECALA Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 10957 del 17/05/2010 ATTO COSTITUTIVO DI S. R. L. (n. 2018.1/2014)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2018

Dati della richiesta	Comune di BAGNOLO MELLA (Codice: A569)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA Sez. Urb.: NCT Foglio: 35 Particella: 23 Sub.: 1

INTESTATO

1	SOCIETA` AGRICOLA LE 3 TERRE S.R.L. con sede in MILANO	07026550967*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 11/03/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	35	23	1			D/7				Euro 13.726,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2014 protocollo n. BS0047383 in atti dal 11/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10778.1/2014)
	NCT	36	66									

Indirizzo	VIA CANELLO n. 9 piano: T-1;
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A569 - Sezione - Foglio 35 - Particella 23

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	35	23	1			D/7				Euro 13.726,00	COSTITUZIONE del 11/03/2013 protocollo n. BS0052705 in atti dal 11/03/2013 COSTITUZIONE (n. 936.1/2013)
	NCT	36	66									

Indirizzo	, VIA CANELLO n. 9 piano: T-1;
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2018

Situazione degli intestati dal 11/03/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZAMPEDRI Carlo nato a BAGNOLO MELLA il 04/07/1968	ZMPCRL68L04A569F*	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 06/05/2010
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 11/03/2013 protocollo n. BS0052705 in atti dal 11/03/2013 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 936.1/2013)			

Situazione degli intestati dal 06/05/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA` AGRICOLA LE 3 TERRE S.R.L. con sede in MILANO	07026550967	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/05/2010 protocollo n. BS0014500 Voltura in atti dal 24/01/2014 Repertorio n.: 33250 Rogante: LUIGI CECALA Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 10957 del 17/05/2010 ATTO COSTITUTIVO DI S. R. L. (n. 2018.1/2014)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA n. 326/2016

DOCUMENTI

- VISURA CAMERALE SOCIETA' AGRICOLA LE 3 TERRE
- CONTRATTO DI AFFITTO DI TERRENI E FABBRICATI AGRICOLI DEL 13.05.2014



VISURA STORICA SOCIETA' DI CAPITALE

SOCIETA' AGRICOLA LE 3 TERRE S.R.L.



KTE1N3

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	MILANO (MI) CORSO MAGENTA 32 CAP 20123
Indirizzo PEC	agricolatretterre@legalmail.it
Numero REA	MI - 1930746
Codice fiscale	07026550967
Partita IVA	07026550967
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata
Data atto di costituzione	06/05/2010
Data iscrizione	13/05/2010
Data ultimo protocollo	13/09/2018
Amministratore Unico	PRONIM SRL

ATTIVITA'

Stato attività	attiva
Data inizio attività	06/05/2010
Attività prevalente	coltivazione di cereali nella provincia di brescia.
Codice ATECO	01.11.1
Codice NACE	01.11
Attività import export	-
Contratto di rete	-
Albi ruoli e licenze	-
Albi e registri ambientali	-

L'IMPRESA IN CIFRE

Capitale sociale	10.000,00
Soci	1
Amministratori	1
Titolari di cariche	0
Sindaci, organi di controllo	0
Unità locali	1
Pratiche RI dal 29/09/2017	1
Trasferimenti di quote	1
Trasferimenti di sede	0
Partecipazioni (1)	-

CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITA'	-

DOCUMENTI CONSULTABILI

Bilanci	2013 - 2012 - 2011 - 2010
Fascicolo	sì
Statuto	sì
Altri atti	9

Le informazioni, sopra riportate, sono tutte di fonte Registro Imprese o REA (Repertorio Economico Amministrativo); si possono trovare i dettagli nella Visura o nel Fascicolo d'Impresa

(1) Da elenchi soci e trasferimenti di quote



Indice

1 Sede	2
2 Informazioni da statuto/atto costitutivo	2
3 Capitale e strumenti finanziari	4
4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote	4
5 Amministratori	5
6 Trasferimenti d'azienda, fusioni, scissioni, subentri	5
7 Attività, albi ruoli e licenze	6
8 Sedi secondarie ed unita' locali	6
9 Storia delle modifiche	7
10 Aggiornamento impresa	13

1 Sede

Indirizzo Sede legale	MILANO (MI) CORSO MAGENTA 32 CAP 20123
Indirizzo PEC	agricolatreterre@legalmail.it
Partita IVA	07026550967
Numero REA	MI - 1930746

**iscrizione REA
sede legale**

Numero repertorio economico amministrativo (REA): MI - 1930746
MILANO (MI)
CORSO MAGENTA 32 CAP 20123

**indirizzo elettronico
partita iva**

Indirizzo pubblico di posta elettronica certificata: agricolatreterre@legalmail.it
07026550967

2 Informazioni da statuto/atto costitutivo

Registro Imprese	Data di iscrizione: 13/05/2010 Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA, Iscritta con la qualifica di IMPRESA AGRICOLA (sezione speciale)
Estremi di costituzione	Data atto di costituzione: 06/05/2010
Sistema di amministrazione	amministratore unico (in carica)
Oggetto sociale	OGGETTO SOCIALE: LA SOCIETA' HA PER OGGETTO L'ESERCIZIO IN VIA ESCLUSIVA DELLA ATTIVITA' AGRICOLA AI SENSI DELL'ARTICOLO 2135 DEL CODICE CIVILE, COSI' COME DEFINITE ...

Estremi di costituzione

iscrizione Registro Imprese

Codice fiscale e numero d'iscrizione: 07026550967
del Registro delle Imprese di MILANO MONZA BRIANZA LODI
Data iscrizione: 13/05/2010

sezioni

Iscritta nella sezione ORDINARIA il 13/05/2010
Iscritta con la qualifica di IMPRESA AGRICOLA (sezione speciale) il 27/07/2011



informazioni costitutive

Data atto di costituzione: 06/05/2010

Sistema di amministrazione e controllo

durata della società

Data termine: 31/12/2050

scadenza esercizi

Scadenza primo esercizio: 31/12/2010

Giorni di proroga dei termini di approvazione del bilancio: 60

sistema di amministrazione e controllo contabile

Sistema di amministrazione adottato: amministratore unico

forme amministrative

amministratore unico (in carica)

Oggetto sociale

OGGETTO SOCIALE:

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO L'ESERCIZIO IN VIA ESCLUSIVA DELLA ATTIVITA' AGRICOLA AI SENSI DELL'ARTICOLO 2135 DEL CODICE CIVILE, COSI' COME DEFINITE DAL D.LGS. N.RO 228/2001 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ESCLUSA COMUNQUE OGNI ATTIVITA' COMMERCIALE.

Poteri

poteri associati alla carica di Amministratore Unico

L'AMMINISTRATORE UNICO E' INVESTITO DI OGNI FACOLTA' E POTRA' COMPIERE TUTTI GLI ATTI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE AD ECCEZIONE DI QUELLI CHE LA LEGGE E IL PRESENTE STATUTO RISERVANO TASSATIVAMENTE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI. IN SEDE DI NOMINA POSSONO TUTTAVIA ESSERE INDICATI LIMITI AI POTERI DEGLI AMMINISTRATORI.

LA FIRMA E LA RAPPRESENTANZA SOCIALE DI FRONTE AI TERZI ED IN GIUDIZIO SPETTANO ALL'AMMINISTRATORE UNICO.

L'AMMINISTRATORE UNICO, PUO' NOMINARE DIRETTORI, PROCURATORI, INSTITORI PER DETERMINATI ATTI CO CATEGORIE DI ATTI, DETERMINANDONE DI VOLTA IN VOLTA I POTERI.

QUANDO L'AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETA' E' AFFIDATA ALL'AMMINISTRATORE UNICO, QUESTI RIUNISCE IN SE' TUTTI I POTERI, LE FACOLTA' E I LIMITI DELL'ORGANO AMMINISTRATIVO E DEL SUO PRESIDENTE.

ripartizione degli utili e delle perdite tra i soci

ARTICOLO 5.2) DELLO STATUTO SOCIALE

Altri riferimenti statutari

clausole di recesso

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

clausole di esclusione

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

clausole di prelazione

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo



3 Capitale e strumenti finanziari

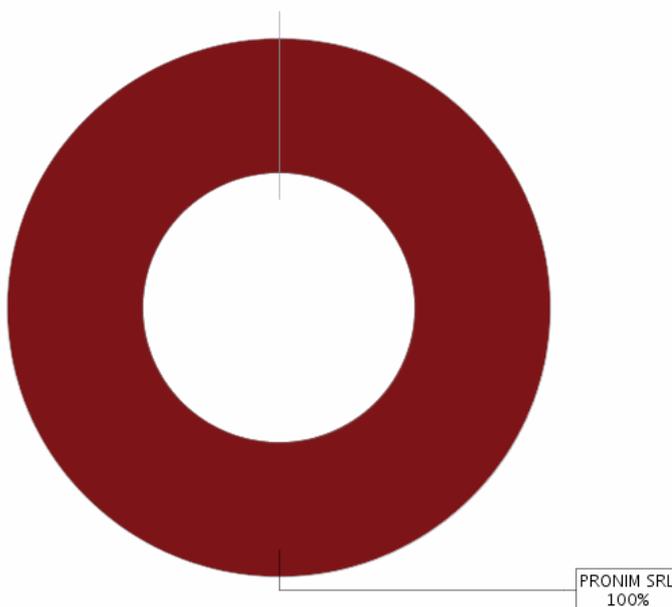
Capitale sociale in Euro	Deliberato:	10.000,00
	Sottoscritto:	10.000,00
	Versato:	10.000,00
	Conferimenti in natura	
Conferimenti e benefici	CONF. RAMO DI AZIENDA DELLA "CORTE VERDE DI ZAMPEDRI CARLO"	

strumenti finanziari previsti dallo statuto

Titoli di debito:
ARTICOLO 2.2) DELLO STATUTO SOCIALE

4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote

Sintesi della composizione societaria e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 25/05/2010



Il grafico ad anello e la tabella sottostante rappresentano una **sintesi della composizione societaria** dell'impresa (le quote di proprietà sono sommate per titolare e poi arrotondate).
Si sottolinea che solo l'elenco dei soci, disponibile di seguito alla tabella di sintesi, fornisce la completa e dettagliata situazione societaria così come depositata.

Socio	Valore	%	Tipo diritto
PRONIM SRL 07433460156	10.000,00	100 %	proprietà

Elenco dei soci e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 25/05/2010
capitale sociale

Capitale sociale dichiarato sul modello con cui è stato depositato l'elenco dei soci:
10.000,00 Euro

Proprietà

Quota di nominali: 10.000,00 Euro
Di cui versati: 10.000,00



PRONIM SRL

Codice fiscale: 07433460156
Denominazione del soggetto alla data della denuncia: **PRONIM S.R.L.**
Tipo di diritto: proprieta'
Domicilio del titolare o rappresentante comune
MILANO (MI) CORSO MAGENTA 32 CAP 20123

**Variazioni sulle quote sociali
che hanno prodotto l'elenco
sopra riportato**

pratica con atto del 24/05/2010

Data deposito: 25/05/2010
Data protocollo: 25/05/2010
Numero protocollo: MI -2010-131730

5 Amministratori

Amministratore Unico

PRONIM SRL

**Forma amministrativa adottata
amministratore unico**

Numero amministratori in carica: 1

Elenco amministratori

Amministratore Unico

PRONIM SRL

sede

Codice fiscale 07433460156
MILANO (MI)
MAC MAHON 80 CAP 20155

carica

amministratore unico
Nominato con atto del 02/12/2014
Data iscrizione: 23/12/2014
Durata in carica: fino alla revoca
Data presentazione carica: 18/12/2014

poteri

SOGGETTO DESIGNATO PER L'AMMINISTRAZIONE: CARLOMAGNO ANTONIO, NATO A LAURIA (PZ) L'8 OTTOBRE 1969, CODICE FISCALE CRLNTN69R08E483P, DOMICILIATO AI FINI DEL PRESENTE ATTO PRESSO LA SEDE LEGALE DELLA SOCIETA'.

carica

socio unico
Nominato con atto del 27/05/2010
Data iscrizione: 20/09/2018

6 Trasferimenti d'azienda, fusioni, scissioni, subentri

Trasferimenti d'azienda e compravendite

Tipo di atto	Data atto	Nr protocollo	Cedente	Cessionario
conferimento	06/05/2010	PC-2010-6392	ZAMPEDRI CARLO C.F. ZMPCRL68L04A569F	SOCIETA' AGRICOL[.] C.F. 07026550967

**Trasferimenti di proprietà o
godimento d'azienda**



conferimento

*estremi della pratica
estremi ed oggetto dell'atto*

Data atto: 06/05/2010 Data deposito: 14/05/2010
Data protocollo: 14/05/2010 Numero protocollo: PC-2010-6392
Notaio: CCLLGU64L28G273W
Numero repertorio: 332509455
Cedente: **ZAMPEDRI CARLO**
Codice fiscale: ZMPCRL68L04A569F
Cessionario: **SOCIETA' AGRICOLA LE 3 TERRE S.R.L.**
Codice fiscale: 07026550967

7 Attività, albi ruoli e licenze

Data d'inizio dell'attività dell'impresa 06/05/2010

Attività prevalente

COLTIVAZIONE DI CEREALI NELLA PROVINCIA DI BRESCIA.

Attività

Inizio attività

(informazione storica)

Data inizio dell'attività dell'impresa: 06/05/2010

attività prevalente esercitata dall'impresa

COLTIVAZIONE DI CEREALI NELLA PROVINCIA DI BRESCIA.

attività agricola

COLTIVAZIONE DI CEREALI NELLA PROVINCIA DI BRESCIA.

classificazione ATECORI 2007 dell'attività

(informazione di sola natura statistica)

Codice: 01.11.1 - coltivazione di cereali (escluso il riso)

Importanza: P - primaria Registro Imprese

Data inizio: 06/05/2010

8 Sedi secondarie ed unità locali

Unità Locale n. BS/1

VIA CANELLO 9 BAGNOLO MELLA (BS) CAP 25021

Unità Locale n. BS/1

*informazioni estratte dal Registro
Imprese di BRESCIA*

indirizzo

Data apertura: 18/02/2014

BAGNOLO MELLA (BS)
VIA CANELLO 9 CAP 25021
frazione CASCINA MURACCHINE

Numero Repertorio Economico Amministrativo: BS - 548458

estremi di iscrizione

Attività esercitata

Attività secondaria esercitata

*Classificazione ATECORI 2007
dell'attività*

*(informazione di sola natura
statistica)*

COLTIVAZIONE DI CEREALI (ESCLUSO IL RISO)

ALLEVAMENTO DI BOVINI E BUFALHE DA LATTE, PRODUZIONE DI LATTE CRUDO

Codice: 01.11.1 - coltivazione di cereali (escluso il riso)

Importanza: P - primaria Registro Imprese

Data inizio: 18/02/2014

Codice: 01.41 - allevamento di bovini e bufale da latte, produzione di latte crudo

Importanza: S - secondaria Registro Imprese

Data inizio: 18/02/2014



9 Storia delle modifiche

Protocolli evasi

Anno 2018	1
Anno 2017	4
Anno 2016	1
Anno 2015	3
Anno 2014	3
Anno 2013	1
Anno 2011	1
Anno 2010	2

Atti iscritti e/o depositati nel Registro Imprese di MILANO MONZA BRIANZA LODI

Protocollo n. 391209/2018
del 13/09/2018

moduli

C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

P - iscrizione nel ri e rea di atti e fatti relativi a persone

Numero modelli: 1

S2 - modifica societa' , consorzio g.e.i.e, ente pubblico econ.

atti

• **comunicazione socio unico di s.r.l./ricostituzione pluralita' dei soci socio unico**

Data atto: 27/05/2010

Data iscrizione: 20/09/2018

altra forma

Data iscrizione: 20/09/2018

Iscrizioni

VARIAZIONE DELLA FORMA GIURIDICA. FORMA GIURIDICA PRECEDENTE:

SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CON UNICO SOCIO

Data iscrizione: 20/09/2018

• **PRONIM SRL**

Codice fiscale: 07433460156

ISCRIZIONE NEL LIBRO DEI SOCI COME UNICO SOCIO

DAL: 24/05/2010

Data iscrizione: 20/09/2018

• **ZAMPEDRI CARLO**

Codice fiscale: ZMPCRL68L04A569F

CESSAZIONE DALLA CARICA O QUALIFICA DI:

SOCIO UNICO DATA NOMINA 06/05/2010

Protocollo d'ufficio n.
565524/2017
del 18/09/2017

Iscrizioni

Data iscrizione: 18/09/2017

POSIZIONE ATTRIBUITA PER COMPETENZA ALLA CCIAA

METROPOLITANA DI MILANO-MONZA-BRIANZA-LODI



**Protocollo d'ufficio n.
116961/2017
del 21/04/2017**

moduli

Iscrizioni

S2 - modifica societa' , consorzio g.e.i.e, ente pubblico econ.

Data iscrizione: 21/04/2017

VARIAZIONE INDIRIZZO PEC IMPRESA. INDIRIZZO PEC PRECEDENTE:

AGRICOLALE3TERRE@LEGALMAIL.IT

Con provvedimento n 1583 del 11/02/2017 il Giudice del Registro delle Imprese di Milano ha disposto che sia iscritta l'informazione della revoca/cessazione dell'indirizzo pec sopra indicato

**Protocollo n. 52573/2017
del 24/02/2017**

moduli

Iscrizioni

S2 - modifica societa' , consorzio g.e.i.e, ente pubblico econ.

Data iscrizione: 22/05/2017

VARIAZIONE INDIRIZZO PEC IMPRESA. INDIRIZZO PEC PRECEDENTE:

(ASSENTE)

**Protocollo n. 49807/2017
del 22/02/2017**

moduli

atti

C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

P - iscrizione nel ri e rea di atti e fatti relativi a persone

Numero modelli: 1

S2 - modifica societa' , consorzio g.e.i.e, ente pubblico econ.

• altri atti sostituzione di persona designata alle funzioni amministrative

Data atto: 22/02/2017

Data iscrizione: 01/03/2017

altra forma

Data iscrizione: 01/03/2017

• PRONIM SRL

Codice fiscale: 07433460156

POTERI ATTRIBUITI:

POTERI PRECEDENTI:

SOGGETTO DESIGNATO PER L'AMMINISTRAZIONE: FACCHETTI GIUSEPPE, NATO A LENO (BS) IL 09/11/1959, C.F. FCCGPP59S09E526D, RESIDENTE A BRESCIA (BS) IN VIA DELLA VOLTA N. 7

Iscrizioni

**Protocollo n. 239455/2016
del 30/06/2016**

moduli

atti

C4 - com. unica presentata ai fini r.i. e agenzia delle entrate

P - iscrizione nel ri e rea di atti e fatti relativi a persone

Numero modelli: 1

S2 - modifica societa' , consorzio g.e.i.e, ente pubblico econ.

• nomina/conferma amministratori nomina soggetto designato aun

Data atto: 04/03/2015

Data iscrizione: 12/07/2016

altra forma



Iscrizioni

Data iscrizione: 12/07/2016

• **PRONIM SRL**

Codice fiscale: 07433460156

POTERI ATTRIBUITI:

POTERI PRECEDENTI:

SOGGETTO DESIGNATO PER L'AMMINISTRAZIONE: MESSUTI VITO ANTONIO, NATO IL 15 GIUGNO 1982 A LAGONEGRO (PZ)C.F. MSSVNT82H15E409M, DOMICILIATO PRESSO LA SEDE SOCIALE IN CORSO MAGENTA N. 32 20123 MILANO.

**Protocollo n. 11670/2015
del 19/01/2015**

moduli

B - deposito di bilanci d'esercizio ed elenco dei soci

atti

• **bilancio abbreviato d'esercizio**

Data atto: 31/12/2013

Data deposito: 21/12/2014

**Protocollo n. 11664/2015
del 19/01/2015**

moduli

B - deposito di bilanci d'esercizio ed elenco dei soci

atti

• **bilancio abbreviato d'esercizio**

Data atto: 31/12/2012

Data deposito: 21/12/2014

**Protocollo n. 11654/2015
del 19/01/2015**

moduli

B - deposito di bilanci d'esercizio ed elenco dei soci

atti

• **bilancio abbreviato d'esercizio**

Data atto: 31/12/2011

Data deposito: 21/12/2014

**Protocollo n. 351306/2014
del 21/12/2014**

moduli

B - deposito di bilanci d'esercizio ed elenco dei soci

atti

• **bilancio abbreviato d'esercizio**

Data atto: 31/12/2010

Data deposito: 21/12/2014

**Protocollo n. 349292/2014
del 18/12/2014**

moduli

C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

P - iscrizione nel ri e rea di atti e fatti relativi a persone

Numero modelli: 2

S2 - modifica societa' , consorzio g.e.i.e, ente pubblico econ.

atti

• **nomina/conferma amministratori**

Data atto: 02/12/2014

Data iscrizione: 23/12/2014

altra forma

• **cessazione amministratori**

Data atto: 02/12/2014

Data iscrizione: 23/12/2014

altra forma



Iscrizioni

Data iscrizione: 23/12/2014

• **PRONIM SRL**

Codice fiscale: 07433460156

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

ISCRIVE LA PROPRIA NOMINA DI CUI HA AVUTO NOTIZIA IN DATA 02/12/2014 ALLA CARICA DI AMMINISTRATORE UNICO CON ATTO DEL 02/12/2014 DURATA: FINO ALLA REVOCA

DATA PRESENTAZIONE 18/12/2014

Data iscrizione: 23/12/2014

• **BERTOCCHI GIOVANNI STEFANO**

Codice fiscale: BRTGNN34T28B700F

CESSAZIONE DALLA CARICA O QUALIFICA DI:

AMMINISTRATORE UNICO DATA NOMINA 27/09/2013 DATA PRESENTAZIONE 24/10/2013

DURATA: FINO ALLA REVOCA

**Protocollo d'ufficio n. 82711/2014
del 03/04/2014**

moduli

UL - apertura modifica cessazione di unita' locale o aziendale

Numero modelli: 1

**Protocollo n. 380410/2013
del 24/10/2013**

moduli

C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

P - iscrizione nel ri e rea di atti e fatti relativi a persone

Numero modelli: 2

S2 - modifica societa' , consorzio g.e.i.e, ente pubblico econ.

atti

• **altri atti comunicazione ai sensi dell'art. 111-ter c.c.**

Data atto: 27/09/2013

Data iscrizione: 05/11/2013

comunicazione

• **nomina/conferma amministratori**

Data atto: 27/09/2013

Data iscrizione: 05/11/2013

altra forma

• **cessazione amministratori**

Data atto: 27/09/2013

Data iscrizione: 05/11/2013

altra forma

Data iscrizione: 05/11/2013

TRASFERIMENTO DELLA SEDE LEGALE. INDIRIZZO PRECEDENTE:

MILANO (MI) VIA CERNAIA 9

Data iscrizione: 05/11/2013

• **BERTOCCHI GIOVANNI STEFANO**

Codice fiscale: BRTGNN34T28B700F

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

ISCRIVE LA PROPRIA NOMINA DI CUI HA AVUTO NOTIZIA IN DATA 27/09/2013 ALLA CARICA DI AMMINISTRATORE UNICO CON ATTO DEL 27/09/2013 DURATA: FINO ALLA REVOCA

DATA PRESENTAZIONE 24/10/2013

Data iscrizione: 05/11/2013

• **MESSUTI VITO ANTONIO**

Codice fiscale: MSSVNT82H15E409M

Iscrizioni



CESSAZIONE DALLA CARICA O QUALIFICA DI:
AMMINISTRATORE UNICO DATA NOMINA 06/05/2010 DATA PRESENTAZIONE 13/05/2010
DURATA: FINO ALLA REVOCA
CON I SEGUENTI POTERI:
L'AMMINISTRATORE UNICO E' INVESTITO DEI SOLI POTERI DI ORDINARIA
AMMINISTRAZIONE, MENTRE PER IL COMPIMENTO DI OPERAZIONI DI STRAORDINARIA
AMMINISTRAZIONE DOVRA' ESSERE PREVENTIVAMENTE AUTORIZZATO DALL'ASSEMBLEA DEI
SOCI.

**Protocollo n. 116271/2011
del 19/05/2011**

moduli

Iscrizioni

**Protocollo n. 131730/2010
del 25/05/2010**

moduli

atti

**Protocollo n. 104578/2010
del 13/05/2010**

moduli

atti

S5 - inizio, modifica, cessazione di attivita' nella sede legale
C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

Data iscrizione: 27/07/2011

ISCRIZIONE CON LA QUALIFICA DI IMPRESA AGRICOLA (SEZ. SPECIALE)

S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali
C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

• **trasferimento ed altre operazioni su quote di srl**

Data atto: 24/05/2010

Data iscrizione: 27/05/2010

scritta

Registrazione n.: 297 del 24/05/2010

Località di registrazione: R1P

S1 - iscrizione di societa,consorzio, g.e.i.e., ente pubb. econ.

S - elenco soci e titolari di diritti su azioni o quote sociali

P - iscrizione nel ri e rea di atti e fatti relativi a persone

Numero modelli: 2

C1 - comunicazione unica presentata ai fini r.i.

• **atto costitutivo**

Data atto: 06/05/2010

Data iscrizione: 13/05/2010

atto pubblico

Notaio: CECALA LUIGI

Repertorio n: 33250/9455

Località: MILANO (MI)

• **nomina/conferma amministratori**

Data atto: 06/05/2010

Data iscrizione: 13/05/2010

atto pubblico

Notaio: CECALA LUIGI

Repertorio n: 33250/9455

Località: MILANO (MI)

• **comunicazione socio unico di s.r.l./ricostituzione pluralita' dei soci**

Data atto: 06/05/2010

Data iscrizione: 13/05/2010

atto pubblico

Notaio: CECALA LUIGI

Repertorio n: 33250/9455



Iscrizioni

Località: MILANO (MI)

Data iscrizione: 13/05/2010

ISCRIZIONE NELLA SEZIONE ORDINARIA DEL REGISTRO DELLE IMPRESE

Data iscrizione: 13/05/2010

• **MESSUTI VITO ANTONIO**

Codice fiscale: MSSVNT82H15E409M

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

ISCRIVE LA PROPRIA NOMINA DI CUI HA AVUTO NOTIZIA IN DATA 06/05/2010 ALLA CARICA DI AMMINISTRATORE UNICO CON ATTO DEL 06/05/2010 DURATA: FINO ALLA REVOCA

DATA PRESENTAZIONE 13/05/2010

Data iscrizione: 13/05/2010

• **ZAMPEDRI CARLO**

Codice fiscale: ZMPCRL68L04A569F

NOMINA CARICA E/O QUALIFICA/E DI:

ISCRIZIONE COME SOCIO UNICO CON ATTO DEL 06/05/2010

Estremi atto di costituzione

Tipo dell'atto: **atto costitutivo**

Notaio: CECALA LUIGI

Numero repertorio: 33250/9455

Località: MILANO (MI)

Informazioni Comunicazione Unica altri Enti

Classificazione dichiarata ai fini IVA dell'attività prevalente
(informazione di sola natura statistica)

Codice: 01.11.10 - coltivazione di cereali (escluso il riso)

Data riferimento: 18/02/2014

Informazioni storiche REA

denuncia modifica del 19/05/2011

Data effetto: 06/05/2010

• **variazione dell' attività prevalente dell' impresa**

COLTIVAZIONE DI CEREALI NELLA PROVINCIA DI BRESCIA.

• **attività agricole dell'impresa**

COLTIVAZIONE DI CEREALI NELLA PROVINCIA DI BRESCIA.

denuncia modifica del 11/04/2011

• **D'ufficio**

• **recupero codice ateco dall'agenzia entrate**

denuncia modifica del 06/12/2010

• **D'ufficio**

• **modifica d'ufficio per normalizzazione indirizzo**

DELLA SEDE DA: MILANO (MI) VIA CERNAIA 9 CAP 20100



10 Aggiornamento impresa

Data ultimo protocollo	13/09/2018
------------------------	------------



105-

CONTRATTO DI AFFITTO DI TERRENI E FABBRICATI AGRICOLI.

CON PATTI IN DEROGA EX ART. 45 L. 203/1982

(esente da imposta di bollo ai sensi ART.25 tabella all. B, previsto dall'ART 28 del DPR 955/1982)

Il presente Contratto di locazione è stipulato in Milano, in data 13 Maggio 2014

tra

- **la Società Agricola Le 3 Terre Srl**, con sede in Milano in via Cernaia n. 9, Codice Fiscale, Partita Iva e Iscrizione al Registro Imprese di Milano: 07026550967, in persona del legale rappresentante, Sig BERTOCCHI GIOVANNI nato a Capriano Azzano (BS) il 28/12/1934 domiciliato ai fini del presente atto in Milano via Giuseppe Ripamonti 561 cod fisc BRTGNN34T288700F; di seguito denominata anche "Proprietario" o "Concedente" "**Locatore**";

e

"**Società Agricola Santa Giulia srl**" con sede a Bagnolo Mella (BS) via Canello,9 capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila), codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Brescia: 03127700981, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante signor MONTANARI FRANCESCO nato a Casandrino (NA) residente a Ravarino (MO) via Canaletto3032/A., a quanto infra debitamente autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dal vigente statuto sociale;(in seguito denominato il "**Conduttore**").

Premesso che

a)il Locatore è proprietario di un compendio immobiliare situato nel Comune di Bagnolo Mella (BS), in via Canello C.na Muracchine, 9, costituito dai seguenti fabbricati: 1) tre abitazioni rurali costituite da due piani più un sottotetto, per una superficie complessiva di mq. 650, con antistante porticato di circa mq 92 ed identificato al Foglio 35, mappale 23 Ha 0.19.50 F.R. ed una per il mandriano, svolgentesi su due piani, con ingresso indipendente. Superficie complessiva mq 63,50; 2) Porticati, già vecchia stalla, adibiti a ricovero macchinari e attrezzature agricole. La struttura in muratura con copertura con orditura in legno e coppi, di tipo tradizionale, per una superficie complessiva di mq 360,00, compreso locali di deposito. Sovrastante fienile di mq 60,00 circa; 3) Stalle vacche in c.a. Prefabbricato di mq 1.183,00 compreso sala mungitura di recente ricostruzione



ed ammodernamento, con a lato tettoia in ferro, sempre per ricovero vacche da latte, dalla superficie di mq 460,00, anno di costruzione 2003. La capienza di queste stalle è di 300 vacche da latte, il tutto idoneo per l'uso cui sono destinate, compreso paddok di mq 565,00. 4) Stalle vitelli e manze: costruzione in c.a. Prefabbricato di mq 924,00. Capienza n. 300 capi; 5) Silos a trincea: strutture in c.a. di superficie complessiva mq 1.055,00; 6) Capannone per ricovero macchine e derrate in c.a. prefabbricato di quattro campate. Superficie coperta: ml 40,00 x ml 16,00 = mq 640,00, con una altezza sotto trave di ml 6,00 tamponato su tre lati. Anno di costruzione 2002; i predetti fabbricati sono contraddistinti al N.C.E.U. al foglio 36 Particella 66 e al Foglio 35 Particella 24 ; 7) due terreni seminativi di forma pressochè rettangolare, ben livellati e con una buona dotazione di acqua per l'irrigazione, individuati al Catasto Terreni come segue: Foglio 35, mappale 19 Ha 04.70.80 e Foglio 36, mappale 59 Ha 05.90.30 ;

b)il Locatore intende concedere il Compendio Immobiliare in locazione ai termini ed alle condizioni del presente Contratto;

c)il Conduttore avendo visitato il Compendio Immobiliare in data 11.11.2013 ed avendolo trovato di suo gradimento ed adatto alle proprie esigenze intende locarlo ai termini ed alle condizioni del presente atto.

Tutto ciò premesso le parti stipulano e convengono quanto segue

1OGGETTO

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, il compendio immobiliare situato nel Comune di Bagnolo Mella (BS), in via Canello C.na Muracchine, 9, costituito da tre abitazioni rurali, abitazione mandriano, porticati e fienile, stalle vacche con sala mungitura, stalle vitelli e manze, silos , vasche liquami e terreni seminativi per essere destinato esclusivamente all'attività agricola e zootecnica secondo le condizioni appresso specificate.

2DURATA

Il Contratto ha una durata pari a 25 (venticinque) anni a decorrere dal giorno 13/05/2014 con scadenza il 13/05/2039 rinnovabili di ulteriori 25 (venticinque) anni.

3USO E SUBLOCAZIONE

Il Conduttore non può adibire gli immobili ad uso diverso da quello pattuito, o comodarli neppure



parzialmente, né può cedere il Contratto di locazione.

4 CONDIZIONI DI CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il Locatore si impegna a consegnare entro e non oltre il 15/05/2014, al Conduttore l'Immobile nelle condizioni in cui si trova con verbale di consegna sottoscritto tra le parti.

Il Conduttore dichiara di aver visitato il compendio immobiliare locato e di averlo trovato in normale stato di conservazione e di manutenzione, come risulta dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti, e adatto allo svolgimento della propria attività e si impegna a restituirlo alla fine della locazione nel medesimo stato, salvo il naturale deterioramento derivante dall'uso.

5 CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione è stabilito in euro 30.000,00 (euro trentamila/00) annui, e sarà pagato presso il domicilio del Locatore in canoni mensili anticipati da corrisondersi entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese salvo che diversamente venga convenuto tra le parti, le quali concordano di valorizzare annualmente in detta somma (euro 30.000,00 trentamila/00) in quanto, si danno reciprocamente atto che il fondo è dotato di notevoli strutture per l'allevamento ed in ottime condizioni a norma con le vigenti disposizioni di legge in tema di salubrità per allevamenti zootecnici

Detto canone sarà integrato ed aggiornato ogni anno nella misura massima prevista dalla Legge della variazione accertata dall'ISTAT per l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Le parti convengono che tutti gli aggiornamenti od aumenti ISTAT previsti dalla Legge operino automaticamente a partire dall'inizio del secondo anno e senza bisogno di comunicazione scritta.

E' facoltà del locatore cedere il credito scaturente dal canone a mezzo di semplice comunicazione al conduttore il quale, presta sin da ora il consenso, ad effettuare direttamente al cessionario designato il pagamento dei canoni maturati e maturandi

6 RITARDATO PAGAMENTO DEL CANONE

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso ovvero ritardato da pretese salvo che diversamente venga convenuto tra le parti; unica prova del pagamento sarà costituita dalla ricevuta rilasciata dal Locatore o dell'avvenuto accredito bancario o dal bonifico effettuato in favore del



cessionario designato dal locatore.

Il mancato puntuale pagamento, in tutto od in parte e per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce il Conduttore in mora, con la conseguente facoltà per il Locatore di chiedere "ipso iure" la risoluzione del Contratto a danno e spese del Conduttore stesso.

7 CAUZIONE

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte col presente contratto la parte conduttrice costituisce a mani della parte locatrice un deposito cauzionale di euro 10.000,00 (euro diecimila/00) mediante assegno di conto corrente.

Tale cauzione sarà restituita alla parte conduttrice alla fine della locazione soltanto dopo la riconsegna in buono stato di quanto locato e la liquidazione di ogni sua pendenza per affitto, spese e danni eventuali.

In caso di ritardo o di riconsegna irregolare, la parte locatrice è autorizzata a ritenere a titolo di penale, senza pregiudizio dei maggiori danni, il deposito in questione.

8 ALLACCIAMENTI E SUBENTRI NELLE UTENZE

Il Conduttore provvederà a propria cura e spesa a richiedere agli Enti eroganti gli allacciamenti od i subentri nelle utenze generali, idrica, telefonica, elettrica e gas metano, già predisposte dal Locatore o, in alternativa, a procedere al pagamento dei consumi delle suddette utenze tramite il rimborso al Locatore.

Il Conduttore sarà obbligato al momento della riconsegna dell'immobile ad effettuare le relative disdette ed a liquidare ogni debito d'utenza contratto durante la conduzione locativa oggetto del presente Contratto.

9 AUTORIZZAZIONI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ

Rimane a carico del Conduttore l'onere di ottenere dalle Autorità competenti gli eventuali permessi necessari per l'occupazione e l'utilizzo del Compendio Immobiliare, oggetto del presente Contratto, nonché, per ottenere il nulla osta di inizio attività per la specifica attività dalla medesima esercitata.

Il Conduttore, inoltre, dovrà, a propria cura e spese, provvedere alla esecuzione di tutte le opere necessarie, utili o comunque richieste al fine di potere esercitare la propria attività.

Il Locatore concede sin da ora il proprio assenso all'esecuzione delle opere che il Conduttore riterrà



utili o necessarie per l'avviamento della sua attività, a condizione che dette opere non alterino o modifichino stabilmente le attuali caratteristiche del compendio immobiliare e degli impianti esistenti.

Le eventuali opere che il Conduttore riterrà necessario eseguire all'immobile, oltre che essere autorizzate dal Locatore, qualora le leggi lo prescrivano dovranno essere preventivamente autorizzate dalle competenti autorità amministrative e comunque il Conduttore solleva il Locatore da ogni responsabilità per qualsiasi irregolarità a qualunque titolo esso possa compiere.

10 DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

Sin da ora il Conduttore dichiara che l'Immobile locato sarà destinato all'esercizio di attività agricola e zootecnica nel rispetto della destinazione dell'Immobile, e si obbliga a non mutare la destinazione.

Il Conduttore dichiara che i locali oggetto del presente Contratto non saranno utilizzati per attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori bensì esclusivamente all'espletamento di attività di allevamento di animali, prevalentemente bovini, ed attività connesse.

11 RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il Conduttore si obbliga a riconsegnare l'Immobile, alla scadenza del Contratto, nelle stesse condizioni in cui gli è stato consegnato, e come da verbale di consegna di cui all'allegato, salvo il normale deterioramento d'uso, libero e sgombero da persone e cose.

In particolare il Conduttore dovrà procedere al totale sgombero di ogni e qualsiasi macchina, oggetto, strutture mobili, con eliminazione sia dai fabbricati che dall'area pertinenziale di ogni materiale di scarto o di abbandono.

Al termine della locazione è data facoltà al Conduttore di rimuovere gli eventuali impianti tecnologici da esso realizzati ad integrazione degli impianti esistenti, necessari all'attività produttiva svolta, salvo la rimessa in pristino a regola d'arte dei fabbricati.

In ogni caso rimarranno acquisite al Locatore tutte quelle opere murarie, realizzate dal Conduttore nel corso della locazione, che a giudizio del Locatore medesimo debbano essere mantenute. In tal caso il Conduttore rinuncerà a pretendere qualsiasi indennizzo per tali opere.



12 MANUTENZIONI

Sono a carico del Conduttore gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria dei fabbricati ed impianti esistenti ed il loro eventuale adeguamento a norme dettate dalla Pubblica Amministrazione e da altri Enti autorizzanti in relazione all'attività svolta. Non provvedendo il Conduttore alle manutenzioni succitate potrà ad esso sostituirsi il Locatore ed il relativo costo dovrà essere rimborsato entro trenta giorni dalla richiesta; in caso contrario esso sarà prelevato dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato dal Conduttore.

Rimangono di competenza del Locatore le opere e le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile.

Il Conduttore ha per altro facoltà di eseguire direttamente le riparazioni urgenti di competenza del Locatore, dandone a questo preventivo avviso, nonché, sempre previo avviso, le manutenzioni e riparazioni che spettino al Locatore e che questo ometta ingiustificatamente di eseguire, nonostante invito del Conduttore inviato a mezzo lettera raccomandata. In quest'ultimo caso, ove alla lettera raccomandata sia allegato preventivo di spesa e diffida a provvedere direttamente entro 15 (quindici) giorni, il Conduttore potrà dare diretto corso all'intervento manutentivo compensando il relativo costo, nella misura di cui al preventivo inviato al Locatore, con i primi canoni in scadenza.

13. DIRITTO DI ISPEZIONE

Il Locatore ha diritto di ispezionare o far ispezionare in qualsiasi momento la cosa locata, dando congruo preavviso.

14. ASSICURAZIONI

Il Conduttore è costituito custode di quanto locato ed è direttamente responsabile verso il Locatore e verso terzi dei danni causati per colpa sua, del suo personale nel caso di incendio, spandimento di acque e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

15. RISPETTO DELLA NORMATIVA IN TEMA DI IMMISSIONI, SICUREZZA E SANITÀ

Il Conduttore si obbliga ad evitare le immissioni di elementi nocivi che possano dar luogo al ricorso dei vicini o della Pubblica Amministrazione, e comunque si obbliga a tenere indenne il Locatore da ogni loro richiesta di risarcimento, obbligandosi altresì a adottare ogni misura, cautela ed



accorgimento che siano previsti dalle norme vigenti e dalle competenti Autorità, per la tutela della sicurezza e sanità del luogo di lavoro e della conservazione dell'ambiente.

16. ONERI FISCALI E SPESE

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico dei contraenti in parti uguali, il presente atto è soggetto all'imposta di registro in misura fissa in quanto di durata superiore ai 5 (cinque) anni, in virtù di quanto disciplinato dal DLGS 29/03/2004 N°99.

Si precisa che le particelle oggetto del presente contratto sono finitime con particelle già in uso al conduttore.

17. COMUNICAZIONI.

Ogni comunicazione da effettuarsi ai sensi del presente contratto dovrà essere fatta per iscritto e, salvo che non sia stabilito altrimenti, potrà essere effettuata a mezzo telefax, lettera raccomandata con avviso di ricevimento, telegramma, o rispettivi indirizzi di posta elettronica certificata (Pec).

Le variazioni degli indirizzi e dei numeri dei telefax delle Parti dovranno essere effettuate nelle medesime forme sopra specificate con un preavviso minimo di 15 (quindici) giorni.

18. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto qui non previsto le parti fanno riferimento alle norme di legge in materia di locazione ad uso diverso.

Letto, confermato e sottoscritto.

Milano, 13 Maggio 2014

IL LOCATORE

**SOCIETA' AGRICOLA
LE 3 TERRE S.R.L.**
Via Cernale, 9
25100 MILANO
Cod. Fisc. e P. IVA 07 02655 096 7

IL CONDUTTORE

**SOCIETA' AGRICOLA
SANTA GIULIA SRL**
Via Canello, 9
25021 BAGNOLO NELLA (BS)
Cod. Fisc. e Part. IVA 03 12770 098 1

Registrato a Veroianuova

il 16-05-2014

al n. 1050 serie 3

esatti € 67,20



Il Delegato
Il Funzionario
Responsabile del procedimento
Lucia Billa

VEROIANUOVA
AGENZIA DELLA ENTRATE
UFFICIO TERRITORIALE
VIA S. GIUSEPPE 10
37069 VEROIANUOVA (BS)

VEROIANUOVA
AGENZIA DELLA ENTRATE
UFFICIO TERRITORIALE
VIA S. GIUSEPPE 10
37069 VEROIANUOVA (BS)

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA n. 326/2016

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- IMMAGINE SATELLITARE
- CASCINA MURACCHE
- A) RESIDENZA AGRICOLA
- B) RESIDENZA AGRICOLA
- C) RESIDENZA AGRICOLA
- D) RESIDENZA AGRICOLA
- E) PORTICO RICOVERO MEZZI AGRICOLI
- F) PERTINENZE CASCINA
- G) SILO ORIZZONTALE
- H) SILO ORIZZONTALE
- I) LOCALE ATTESA MUNGITURA
- L) SALA MUNGITURA E RACCOLTA LATTE
- L) IMPIANTO MUNGITURA
- M) STALLA LATTIFERE A STABULAZIONE LIBERA
- N) STALLA LATTIFERE A STABULAZIONE LIBERA
- O) VASCA RACCOLTA LIQUAMI
- P) STALLA LATTIFERE ALL'APERTO
- Q) ZONA RIPOSO ALL'APERTO
- R) TETTOIA
- S) STALLA BOVINI A STABULAZIONE LIBERA
- T) PLATEA LETAME
- U) VASCHE CIRCOLARI STOCCAGGIO LIQUAMI
- V) SILI





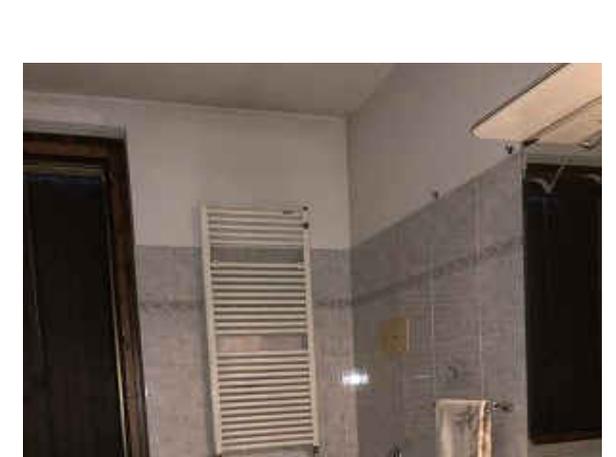
FOTO SATELLITARE CASCINA MURACCHE O MURACCHINE





CASCINA MURACCHE O MURACCHINE





RESIDENZA AGRICOLA A) MAPP. 23 SUB 2





RESIDENZA AGRICOLA B) MAPP. 23 SUB 3





RESIDENZA AGRICOLA C) MAPP. 23 SUB 4





RESIDENZA AGRICOLA D) MAPP. 23 SUB 5



PORTICO RICOVERO MEZZI E) MAPP. 23 SUB 1



PERTINENZE CASCINA F) MAPP. 23 SUB 1

PORTICO SUL FRONTE



PORTICO SUL RETRO



MAGAZZINO



PORTICO SUL FRONTE



STALLE MAPP. 66

G) SILO ORIZZONTALE



H) SILO ORIZZONTALE



I) LOCALE ATTESA MUNGITURA



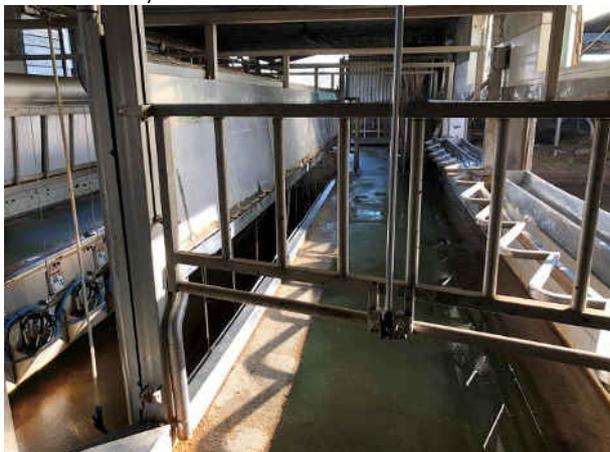
L) SALA MUNGITURA



L) SALA MUNGITURA



L) IMPIANTO MUNGITURA



STALLE MAPP. 66

M) STALLA LATTIFERE



N) STALLA LATTIFERE



N) STALLA LATTIFERE



O) VASCA RACCOLTA LIQUAMI



P) STALLA LATTIFERE ALL'APERTO



Q) ZONA RIPOSO ALL'APERTO



STALLE MAPP. 66

R) TETTOIA



S) STALLA BOVINI



S) STALLA BOVINI



T) PLATEA LETAME



U) VASCHE CIRCOLARI STOCCAGGIO LIQUAMI



V) SILI

