

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Procedura esecutiva immobiliare n. 264/2011

promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

**CHIARIMENTI COME DA RICHIESTA DELLA** [REDACTED]

**(ISTANZA DEL**

**03/11/2014)**

Il sottoscritto CTU è stato convocato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, Dr. Gianni Sabbadini, al fine di rispondere ai quesiti, riguardanti il Lotto 1, posti dalla [REDACTED]

### **QUESITO N.3**

Si inizierà col rispondere al quesito n.3 in riferimento all'Istanza del 03/11/2014. In data 05 maggio 2014 il sottoscritto ha proceduto ad ottenere Estratto Mappa e Visure aggiornati riguardanti i Mapp. 9, 59, 179, 196 Fg.49 (Comune di Calvisano), al fine di rispondere a chiarimenti posti dal Dott. [REDACTED] (Funzionario ANPE di Brescia); da tali Estratto Mappa e Visure aggiornati il sottoscritto ha potuto constatare quanto anticipato dal Dott. [REDACTED] e cioè che vi sono state modifiche catastali rispetto alla situazione di perizia (dicembre 2011), date anche da divisioni e fusioni di terreni; in particolare si nota che:

- il **Mapp.112** Fg.49 (Catasto Terreni del Comune di Calvisano) è stato soppresso e fuso nel Mapp.111 al Catasto Terreni; si fa notare che tale Mapp.112 è ancora presente al Catasto Fabbricati; per correttezza al Catasto Fabbricati andrebbe variato il numero identificativo di Particella (ora "112") assegnando il "111" con il primo subalterno disponibile per tale Mappale;

- il **Mapp. 59** Fg.49 (Catasto Terreni del Comune di Calvisano) risulta avere una consistenza di **Ea. 1.04.66** (nella situazione di perizia risultava avere una consistenza di Ea. 2.76.46);
- il **Mapp. 9** Fg.49 (Catasto Terreni del Comune di Calvisano) risulta avere una consistenza di **Ea. 0.18.15** (nella situazione di perizia risultava avere una consistenza di Ea. 0.31.62);
- i **Mapp. 119 e 120** sono stati soppressi e fusi nel mappale n. 179 (ex mappale 59 parte) insieme al mappale n. 195 (ex mappale 9 parte); il mappale n. 179 risulta avere una consistenza di **Ea. 1.68.49**;
- dal mappale n. 59 è derivato in forza di T.M. del 19/03/2014 il mappale n. **196** di Ea. 0.41.70.

(Le modifiche catastali dei terreni sopraccitate risultano essere state effettuate in forza di T.M. del 19/03/2014, in atti dal 19/03/2014, protocollo n. BS0055151).

Quanto appena riportato non va ad alterare assolutamente i valori totali di Perizia di Stima; rimangono infatti inalterati, in quanto ancora attuali, i valori di mercato dei vari **Corpi i-esimi** (si veda Perizia di Stima) ed i **valori unitari di mercato dei terreni** (€125.000,00/ettaro).

(N.B.: Il sottoscritto il giorno 21/11/2014 ha richiesto nuovamente Estratto Mappa e Visure riguardanti i Mapp. 9, 59, 179, 196 Fg.49 - Comune di Calvisano, di cui si allega copia; si può desumere che non vi sono modifiche rispetto alle stesse documentazioni ottenute il 05/05/2014).

### QUESITO N.1

Da studio ed analisi di quanto individuato nel Lotto denominato "1" si evince che è possibile dividere tale Lotto in due parti, aventi ognuna autonomia funzionale.

Si preciserà di seguito la divisione chiamando una parte "Lotto 1A", l'altra "Lotto 1B".

#### "Lotto 1A":

- **Corpo "1"** (mangifacio);
- **Impianto** installato nel mangifacio (Corpo "1");
- **Corpo "2"** (cabina elettrica);
- **Corpo "3"** (scrofaia);
- **Corpo "4"** (scrofaia);
- **Corpo "5"** (gestazione);
- **Corpi "6"** (magronaggio);

- Corpo “7” (magronaggio);
- Corpi “8” (zona stimolazione);
- Corpi “9” (zona stimolazione);

**Valore di mercato immobili Corpi “1 - 9” ed Impianto installato nel mangificio: € 2.363.150,00;**

(i Corpi “1”, “2”, “3”, “4”, “5”, “6”, “7”, “8”, “9” risultano facenti parte del Mapp. 111, Fg. 49, Comune di Calvisano; il Corpo “2” è ancora presente al Catasto Fabbricati come Mapp.112, si veda risposta al quesito n.3; per i valori di mercato dei singoli Corpi e dell’impianto si rimanda alla Perizia di Stima punto “7. Stima dei Beni”);

**- Beni immobiliari di cui al Mappale 179 Fg. 49 (Comune di Calvisano), comprendendo Corpi nn. “10” (ingrasso), “11” (ingrasso), “12 parteA” (deposito attrezzi), “12 parteB” (svezzamento), “13” (impianto di cogenerazione da biogas, con vasche di raccolta reflui), e “14” (due silos e locale tecnico) oltre al terreno sul quale insistono: Valore di mercato immobili: € 2.681.462,50;**

(Per i valori di mercato dei singoli Corpi si rimanda alla Perizia di Stima punto “7. Stima dei Beni”).

- **Terreno di cui al Mappale 9 Fg. 49 (Catasto Terreni del Comune di Calvisano) avente superficie pari a ettari 0.18.15: Valore di mercato immobile: € 22.687,50;**
- **Terreno di cui al Mappale 196 Fg. 49 (Catasto Terreni del Comune di Calvisano) avente superficie pari a ettari 0.41.70: Valore di mercato immobile: € 52.125,00.**

**Totale “Lotto 1A” € 5.119.425,00.**

**Il sottoscritto ritiene che quanto nel “Lotto 1A” debba essere venduto unitamente in quanto risulta essere un complesso di beni immobili pensato per un allevamento di maiali a “ciclo chiuso”; ogni cosa è quindi dimensionata e pensata per questo tipo di allevamento e per queste dimensioni; lo stesso Mangificio (corpo “1”) è progettato per l’intero allevamento, così come i due silos (corpo “14”); anche l’impianto di cogenerazione da biogas è stato dimensionato per la raccolta di reflui provenienti dall’intero ciclo.**

**I capannoni in oggetto sono strutturati appositamente per l’allevamento maiali, sia per dimensioni e disposizione planimetrica, che per tipologia strutturale, non dimenticando anche la dotazione impiantistica presente (vedi Perizia di Stima). Non si tratti quindi di capannoni industriali versatili e facilmente convertibili ad altri usi.**

Considerare una divisione tra i Corpi “1”-“9” ed i Corpi “10”-“14”, come verrebbe facile pensare vedendo la mappa catastale, snaturerebbe l’allevamento maiali e creerebbe disagi ad entrambe le parti acquirenti; ad esempio una proprietà si troverebbe in una condizione tale da avere un

Mangificio sovradimensionato, una cabina elettrica sovradimensionata, una notevole quantità di reflui da smaltire (senza un impianto di cogenerazione da biogas) e risulterebbe priva di silos; l'altra proprietà si troverebbe invece priva di Mangificio, priva di cabina elettrica, con silos sovradimensionati, e con un impianto di cogenerazione da biogas altrettanto sovradimensionato per la propria raccolta di reflui.

**Si ritiene quindi che il miglior realizzo derivi dalla vendita globale di quanto al “Lotto 1A” sopra-definito.**

**“Lotto 1B”:**

- **Terreno di cui al Mappale 59 Fg. 49** (Catasto Terreni del Comune di Calvisano) avente superficie pari a ettari 1.04.66: **Valore di mercato immobile: € 130.825,00.**

**Totale “Lotto 1B” € 130.825,00.**

**QUESITO N.2**

**Premessa al quesito n.2**

*Il sottoscritto fa presente che successivamente alla consegna di Perizia è stata emanata **Legge che obbligava i fabbricati rurali iscritti al Catasto Terreni ad essere dichiarati al Catasto Edilizio Urbano**; quindi tale Norma poneva l'obbligo di inserire nel Catasto Fabbricati tali edifici rurali ed andava anche a fissare una data entro la quale effettuare ciò, nello specifico il 30 novembre 2012.*

*Pertanto tutti gli edifici oggetto della Perizia di Stima non risultavano allora inseriti nel Catasto Edilizio Urbano; a fronte di tutto ciò il sottoscritto **ha ritenuto opportuno effettuare un controllo su tutti gli edifici rurali in oggetto**, per verificare se vi fosse stato aggiornamento catastale da parte dei soggetti obbligati, o da parte dell'Agenzia del Territorio sotto segnalazione del Comune una volta constatata l'inadempienza dell'iscrizione in catasto degli immobili rurali interessati.*

**Situazione catastale “Mapp. 179 sub. 1”.**

Il sottoscritto in data 21 novembre 2014 ha provveduto ad effettuare i medesimi controlli effettuati in data in data 05 maggio 2014, allora eseguiti al fine di rispondere a chiarimenti posti dal Dott. [REDACTED] l'esito è stato il medesimo, si espone ora il tutto con precisione.

Si è innanzitutto proceduto ad ottenere visure aggiornate; dalla banca dati del Catasto risulta che nel Mappale 179 è presente solamente il subalterno 1; va sottolineato che la situazione al Catasto Fabbricati è aggiornata al 22/11/2011; si può leggere poi in visura che è stata attribuita una rendita

presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010 ed i beni immobili sono quindi tuttora interessati da procedura secondo tale Decreto Legge; il sottoscritto ha poi richiesto nuovamente Planimetria catastale del Mapp. 179 sub. 1 ma come si può vedere in allegato questa è assente, appunto per la procedura in atto di cui sopra; non è quindi possibile stabilire con esattezza cosa corrisponda al Mapp. 179 sub. 1 prima dell'effettivo accatastamento.

Viste le richieste, vista l'urgenza si ritiene che si debba effettuare l'accatastamento tramite affidamento di **incarico a** figura professionale idonea, nella fattispecie a **Topografo**; si ritiene opportuno, anche a seguito del recente incontro con il Dott. ██████████ che l'affidamento di tale incarico venga dato ad ANPE di Brescia in quanto al loro interno è presente figura professionale idonea e ANPE stessa dispone già di tutta la documentazione necessaria oltre al fatto che conosce nei particolari la pratica in oggetto in quanto la sta curando da anni e sta curando anche le operazioni di vendita degli immobili pignorati.

#### Situazione catastale altri fabbricati

A fronte di quanto sopra-esposto (vedi Premessa al quesito n. 2) il sottoscritto **ha ritenuto opportuno effettuare un controllo anche sui fabbricati insistenti sul Mapp. 111 Foglio 49** (Catasto Terreni del Comune di Calvisano) ed un controllo anche **sulla Cascina in via Cucca n°5** (vedi Mappali 94, 95, 97, 98, 99, 100, 139, Foglio 41, Catasto Terreni del Comune di Calvisano) e **sulla Cascina denominata "Menarizza" in via Cucca n°13** (vedi Mappali 111, Foglio 41, Catasto Terreni del Comune di Calvisano), oltre al vicino pozzo per irrigazione con relativa cabina (vedi Mappale 12, Foglio 50, Catasto Terreni del Comune di Calvisano).

Si fa presente che queste ultime unità immobiliari non appartengono al Lotto denominato "1".

Riguardo ai **fabbricati insistenti sul Mapp. 111 Foglio 49** (Catasto Terreni del Comune di Calvisano) si può leggere nelle relative visure che sono state attribuite delle rendite presunte ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010 ed i beni immobili sono quindi tuttora interessati da procedura secondo tale Decreto Legge; il sottoscritto ha poi richiesto Planimetrie catastali dei vari subalterni ma come si può vedere in allegato queste sono assenti.

Per quanto concerne **la Cascina in via Cucca n°5**, **la Cascina denominata "Menarizza" in via Cucca n°13**, ed il vicino **pozzo** per irrigazione con relativa **cabina**, dai controlli effettuati non risultano collegamenti con il **Catasto Edilizio Urbano**.

**Si può quindi desumere che nessuno dei fabbricati sopraccitati risulta regolarmente inserito nel Catasto Edilizio Urbano.**

A fronte di ciò tali **edifici** devono venire **regolarmente dichiarati al Catasto Edilizio Urbano (Catasto Fabbricati)**.

Anche in questi casi vige quanto sopra riportato per il Mapp. 179 sub. 1, e quindi viste le richieste, vista l'urgenza si ritiene che si debba effettuare la dichiarazione al Catasto Edilizio Urbano tramite affidamento di **incarico** a figura professionale idonea, nella fattispecie a **Topografo**; anche qui come sopra si ritiene opportuno che l'affidamento di tale incarico venga dato ad ANPE di Brescia per i motivi validi sopra-riportati.

Riguardo alla tempistica si stima che l'intero accatastamento possa essere completato in circa 60-90 giorni.

Con tutto sopra descritto il sottoscritto CTU ritiene avere esaurientemente e coscientemente risposto ai quesiti a lui posti dalla [REDACTED] e consegna copia di quanto esposto all'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, Dr. Gianni Sabbadini.

Si allega:

- Estratto mappa Fg. 49 allegato in Perizia (Comune di Calvisano);
- Estratto mappa aggiornato Fg. 49 (Comune di Calvisano);
- Visure aggiornate dei Mappali sopra-menzionati;
- Elaborato di Planimetria Catastale (Fg. 49) Mapp. 179 sub. 1 (che risulta assente);
- Elaborati di Planimetria Catastale (Fg. 49) Mapp. 111 sub. 1 – 9 (che risultano assenti);
- Stampa di ricerca Catasto Fabbricati Mapp. 95 Fg. 41 (Comune di Calvisano) con risposta di "Nessuna corrispondenza trovata";
- Stampa di ricerca Catasto Fabbricati Mapp. 95 Fg. 41 (Comune di Calvisano) con risposta di "Nessuna corrispondenza trovata".

Cordiali saluti,

Ing. Michele Peli

Brescia, 25 Novembre 2014



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

