



PERIZIA INTEGRATIVA



PER PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N.1073/2012 (553-13)



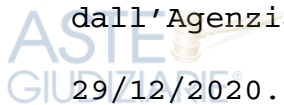
QUESITO



Il sottoscritto CTU su istanza della Dr.ssa Giovanna Mina, Notaio in Roncadelle, in qualità di delegato alla vendita dei lotti facenti parte della procedura esecutiva sopra citata, ha ricevuto copia dell'istanza in data 31.05.2024 richiedente integrazione alla perizia.



L'integrazione alla perizia si è resa necessaria per il procedimento di riordino fondiario n.39/2020 eseguito d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate Territorio di Brescia in data 29/12/2020.



Tale procedimento ha portato ad una variazione degli identificativi catastali e delle consistenze degli immobili oggetto di esecuzione.



Pertanto il quesito posto al CTU è stato :

'... Alla luce di quanto esposto e considerato il riordino fondiario che ha coinvolto il comune di Prevalle e di conseguenza i lotti 3° e 3B, il delegato chiede al Giudice dell'Esecuzione di voler richiamare il ctu affinché rediga una perizia integrativa nella quale approfondisca le circostanze sopra esposte ed affinché



rivaluti eventualmente i lotti da porre in vendita e precisamente i lotti 3° e 3B.'

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

In primo luogo il CTU ha provveduto all'esecuzione delle ispezioni telematiche nella banca dati catastale per stabilire la corrispondenza tra i dati antecedenti la procedura di riordino fondiario e quelli successivi. Tali dati, non essendo direttamente correlabili dalle visure storiche dei singoli mappali, sono stati poi interpretati attraverso una sovrapposizione delle mappe catastali in modo da rendere evidente la correlazione dei mappali.

In secondo luogo il CTU ha provveduto in data 14/06/2024 ad effettuare un sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione per visionare lo stato di conservazione degli stessi e prelevare delle misure di massima dei fabbricati.

CONFRONTO DATI CATASTALI PRE E POST RIORDINO FONDIARIO

CATASTO TERRENI

Dall'operazione effettuata d'ufficio di riordino fondiario emergono numerose differenze rispetto alla situazione ante.

Per tutti i mappali è variata l'appartenenza al foglio, alcuni mappali sono stati fusi, altri mappali sono stati variati di consistenza - classamento o rendita.

Il dato di maggiore rilievo è la variazione della consistenza che ne determina una diversa estensione territoriale e pertanto rende necessario procedere ad un ricalcolo del valore di stima.

Complessivamente il riordino ha determinato un aumento della superficie dei terreni di 1 366mq.

Non è possibile per lo scrivente CTU determinare se la consistenza corretta sia quella iniziale o quella odierna in quanto la ricostruzione dei confini in ambito agricolo risulta essere un procedimento complesso che esula dall'incarico assegnato. Si presume che l'ufficio catastale deputato all'operazione di riordino fondiario abbia svolto con diligenza e correttamente il compito e pertanto si considerano veritiere le nuove consistenze e i nuovi dati di classamento.

In sintesi :

- I mappali 181 e 182 del foglio 9 sono confluiti nel mappale 4174 del foglio 16 con un cambio di consistenza e di rendita.

Non è variato il classamento a SEMINATIVO.

- I mappali 183 - 184 - 185 del foglio 9 sono confluiti nel mappale 4175 del foglio 16 con cambio di consistenza e rendita. E' stato variato il classamento originale da SEMINATIVO + SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO eliminando la porzione a seminativo e riassumendo tutti i mappali a SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO.

- Il mappale 838 del foglio 9 corrisponde al mappale 838 del foglio 16. Sono state variate la consistenza e la rendita. Rimane il classamento a SEMINATIVO.

- Il mappale 899 del foglio 9 corrisponde al mappale 899 del foglio 16. Sono variate la consistenza e la rendita, rimane il classamento a SEMINATIVO.
- Il mappale 1144 del foglio 9 corrisponde al mappale 1144 del foglio 19. Sono variate la consistenza e la rendita, rimane il classamento a SEMINATIVO IRRIGUO.
- I mappali 2852 e 2854 del foglio 9 corrispondono al mappale 3321 del foglio 19. Sono variati la consistenza, la rendita ed il classamento che è indicato come SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO.
- Il mappale 2856 del foglio 9 corrisponde al mappale 2856 del foglio 19. Sono variati la consistenza e la rendita, rimane il classamento a SEMINATIVO.
- Il mappale 2858 del foglio 9 corrisponde al mappale 2858 del foglio 19. Sono variati la consistenza e la rendita, rimane il classamento a SEMINATIVO IRRIGUO.
- Il mappale 2860 del foglio 9 corrisponde al mappale 2860 del foglio 19. Sono variati la consistenza e la rendita, rimane il classamento a SEMINATIVO IRRIGUO.
- I mappali 2862 e 2864 del foglio 9 corrispondono al mappale 3319 del foglio 19. Sono variati la consistenza e la rendita, rimane il classamento a SEMINATIVO IRRIGUO.
- Il mappale 837 del foglio 9 corrisponde al mappale 837 del foglio 19. Sono variati la consistenza e la rendita, rimane il classamento a SEMINATIVO IRRIGUO.

- Il mappale 843 del foglio 9 corrisponde al mappale 843 del foglio 19. Sono variati la consistenza e la rendita, rimane il classamento a SEMINATIVO.

Complessivamente si può verificare che la variazione di consistenza è :

SITUAZIONE ANTE RIORDINO

SEMINATIVO IRRIGUO	13 275
SEMINATIVO	20 535
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	10 840
TOTALE	44 650

SITUAZIONE POST RIORDINO

SEMINATIVO IRRIGUO	10 903
SEMINATIVO	15 563
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	19 550
TOTALE	46 016

Pertanto si assiste ad una diminuzione dei terreni a seminativo e seminativo irriguo e ad un raddoppio delle superfici a seminativo irriguo arborato. Questa variazione implica una diminuzione del valore.

Si rimanda alla tabella riassuntiva allegata con il n°1 per una comprensione schematica della corrispondenza sopra descritta.

CONFRONTO DATI CATASTALI PRE E POST RIORDINO FONDARIO CATASTO FABBRICATI

Dal confronto sul catasto fabbricati emerge che le 2 unità immobiliari componenti il complesso agricolo produttivo hanno subito soltanto una variazione di sezione e foglio a seguito del riordino fondiario.

- L'unità immobiliare precedentemente identificata con sezione GTS foglio 6 mappale 1040 subalterno 1 è diventata sezione NCT foglio 19 mappale 1040 subalterno 1. Rimangono invariati la categoria e la rendita.
- L'unità immobiliare precedentemente identificata con sezione GTS foglio 6 mappale 1040 è diventata sezione NCT foglio 19 mappale 1040. Rimangono invariati la categoria e la rendita.

Dalle indagini catastali e dalla sovrapposizione del rilievo effettuato in data 14/06/2024 è emersa una incogruenza catastale rilevante.

L'UIU sezione NCT foglio 19 mappale 1040 subalterno 1 categoria D/8 risulta essere un refuso. L'unità immobiliare la cui planimetria catastale risale al 1971 non è più esistente. La planimetria catastale corrispondente allo stato dei luoghi è quella relativa all'unità individuata come sezione NCT foglio 19 mappale 1040 categoria D/10.

Sarebbe necessario procedere ad un aggiornamento catastale con soppressione del subalterno 1 in quanto già censito all'urbano con nuova planimetria oppure procedere con una pratica catastale di demolizione e soppressione dell'UIU, la procedura deve essere concordato con l'ufficio catastale di Brescia.

L'incongruenza della situazione catastale era già stata segnalata nella perizia originaria del 2013 in cui veniva stimata soltanto l'unità immobiliare esistente. In quella sede si segnalava ulteriormente che la planimetria catastale e la mappa non erano coerenti. Le vasche stoccaggio liquami in lato Sud del mappale 1040 non sono correttamente rappresentate.

RIVALUTAZIONE ECONOMICA DEI LOTTI

Lo scrivente CTU per quanto sopra esposto ritiene sia necessario procedere a riconsiderare la valutazione economica.

Le motivazioni per cui si ritiene opportuno procedere ad una rivalutazione sono riassumibili in :

1. Il riordino fondiario ha modificato la consistenza dei terreni che unito ad una sensibile modifica del classamento ne determina una variazione del valore.
2. Il compendio immobiliare rispetto al precedente sopralluogo del CTU avvenuto nel 2019 ha subito un ulteriore degrado derivante dall'abbandono dei fabbricati.
3. La situazione catastale dei fabbricati produttivi agricoli risulta essere gravemente difforme da quanto riscontrabile in loco. Tale fatto, più volte evidenziato nelle precedenti

relazioni, rende complesso comprendere l'oggetto della vendita ad un possibile acquirente che non abbia conoscenza diretta dei fabbricati.

4. Una ulteriore considerazione è quella che entrambi i lotti (3A e 3B) nelle attuali consistenze e con le criticità formali sopra esposte risultano poco appetibili sul mercato. La suddivisibilità del lotto 3 poi frazionato in 3A-3B-3C è stata richiesta nel 2019 per separare la vendita del lotto 3C (residenziale) dal destino della parte agricola produttiva. Questa operazione di fatto è stata corretta in quanto ha permesso la vendita del lotto 3C. Oggi rimangono i lotti 3A e 3B che appartengono funzionalmente alla stessa categoria, quella agricola produttiva. I lotti 3A e 3B sono inoltre reciprocamente dipendenti. Un allevamento suinicolo necessita di terreni per lo spandimento dei liquami e tanto maggiore è il numero di capi, tanto maggiori dovranno essere le estensioni di terreno per lo spandimento. Nel 2019, anche a seguito delle numerose aste andate deserte aventi come oggetto il lotto 3 integro, si era considerato che il possibile acquirente potesse essere un allevatore della zona legato al territorio in quanto già insediato nello stesso ambito e interessato alle sole strutture produttive oppure ai soli appezzamenti di terreno. Purtroppo la cattiva congiuntura economica del settore suinicolo ha portato i piccoli e medi allevatori della zona a convertire le attività ad altri campi svuotando di fatto la platea dei possibili

compratori. Oggi il mercato delle aziende agricole è dominato da società medio-grandi che investono nel settore indipendentemente dalla posizione geografica attratte dalla bassa tassazione dell'ambito agricolo e dalla resa economica, che seppur contenuta, lo rendono appetibile in confronto con l'investimento finanziario. Società di tale struttura hanno bisogno di un insediamento completo che consenta in breve tempo di avviare la produzione. Pertanto stanti le mutate categorie di possibili acquirenti del lotto si ritiene opportuno procedere ad una riunificazione dei lotti 3A e 3B.

STIMA DEL LOTTO

Lo scrivente CTU rimanda all'allegato 6 per la valutazione schematica del valore.

I mappali del catasto terreni sono valutati secondo la loro consistenza catastale ed il loro classamento. A seguito del sopralluogo in data 14/06/2024 si è potuto anche verificare la reale porzione dei mappali coltivabile e la parte invece che rimarrà arbustiva. Tale suddivisione viene tenuta in conto attraverso dei coefficienti correttivi (quota coltivo e quota arborato). Inevitabilmente nella stima dei terreni agricoli vi sono delle incertezze (relative ai confini esatti, relative all'effettiva capacità irrigua dei vasi, relative alla quantità di acqua irrigua che rimarrà legata ai mappali, relative all'accesso carraio ai fondi, relative alle caratteristiche geotecniche dei

terreni etc) il che ci impone di considerare un coefficiente (GAMMA) che tenga conto di queste incertezze.

Il compendio dei fabbricati è stato valutato con il costo di ricostruzione a nuovo a cui si è impresso un coefficiente per tenere in considerazione sia la vetusta' dell'unità produttiva, sia in quanto per porre in funzione l'insediamento sono necessari adeguamenti impiantistici e strutturali (normative sulla Biosicurezza e Norme sul Benessere Animale).

Riassumendo i valori di stima :

Catasto terreni (ex lotto 3A)	:	162 952. 26 €
Catasto fabbricati (ex lotto 3B)	:	750 000.00 €
Sommano	:	912°952.26 €

OSSERVAZIONI CONCLUSIVE

Il riordino fondiario a condotto ad un cambio degli identificativi catastali, delle consistenze e dei dati di classamento. Lo scrivente CTU ha redatto una tabella di corrispondenza. Tale variazione rende necessario sviluppare una stima basata sulle nuove risultanze.

La valutazione delle unità immobiliari del catasto fabbricati, effettuata anche attraverso un rilievo speditivo diretto, ha condotto ad identificare alcune difformità catastali che sarebbe opportuno correggere per rendere ben leggibile l'oggetto della vendita a qualunque compratore.

Stante il rapporto di complementarità tra i terreni necessari a condurre l'allevamento e gli immobili produttivi agricoli, il CTU

ritiene che i lotti 3A e 3B potrebbero avere maggiore appetibilità sul mercato se riuniti in un unico corpo.

Verolavecchia 16/07/2024


CTU

ALLEGATI :

1. Tabella di corrispondenza tra situazione ante riordino e post riordino.
2. Estratti mappa pre e post riordino fondiario
3. Visura catastale all'attualità
4. Planimetrie ed estratti mappa
5. Fotografie immobili e rilievi speditivi
6. Tabella di stima



ALLEGATO 1

Tabella di corrispondenza tra situazione
ante riordino e post riordino.



DATI CATASTALI PRE RIORDINO FONDIARIO (N.39/2020 IN DATA 29/12/2020)										DATI CATASTALI POST RIORDINO FONDIARIO (N.39/2020 IN DATA 29/12/2020)									
FOGLIO	MAPPALE	CLASSAMENTO	CLASSE	CONSISTENZA	RD	RA	FOGLIO	MAPPALE	CLASSAMENTO	CLASSE	CONSISTENZA	RD	RA						
9	181	SEMINATIVO	2	4 930	33,10 €	31,83 €			16	4174	SEMINATIVO	2	9 015	58,20 €					
9	182	SEMINATIVO	2	3 810	25,58 €	24,60 €													
9	183	SEMINATIVO	3	2 740	14,86 €	16,27 €			16	4175	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	2	11 582	103,48 €					
9	184	SEMINATIVO	3	3 140	17,03 €	18,65 €													
9	185	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	2	5 100	45,57 €	47,41 €													
9	838	SEMINATIVO	2	2 150	14,43 €	13,88 €			16	838	SEMINATIVO	2	2 840	19,07 €					
9	899	SEMINATIVO	2	3 130	21,01 €	20,21 €			16	899	SEMINATIVO	2	2 932	19,69 €					
9	1144	SEMINATIVO IRRIGUO	1	2 530	22,60 €	23,52 €			19	1144	SEMINATIVO IRRIGUO	1	2 343	20,93 €					
9	2852	SEMINATIVO IRRIGUO	2	2 320	19,53 €	20,37 €			19	3321	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	3	7 968	67,08 €					
9	2854	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	3	5 740	48,32 €	50,40 €													
9	2856	SEMINATIVO	2	125	0,84 €	0,81 €			19	2856	SEMINATIVO	2	89	0,60 €					
9	2858	SEMINATIVO IRRIGUO	1	1 590	14,21 €	14,78 €			19	2858	SEMINATIVO IRRIGUO	1	1 532	13,69 €					
9	2860	SEMINATIVO IRRIGUO	1	2 355	21,04 €	21,89 €			19	2860	SEMINATIVO IRRIGUO	1	2 512	22,44 €					
9	2862	SEMINATIVO IRRIGUO	2	1 060	8,92 €	9,31 €			19	3319	SEMINATIVO IRRIGUO	2	1 587	13,36 €					
9	2864	SEMINATIVO IRRIGUO	2	480	4,04 €	4,21 €													
9	837	SEMINATIVO IRRIGUO	1	2 940	26,27 €	27,33 €			19	837	SEMINATIVO IRRIGUO	1	2 929	26,17 €					
9	843	SEMINATIVO	2	510	3,42 €	3,29 €			19	843	SEMINATIVO	2	687	4,61 €					

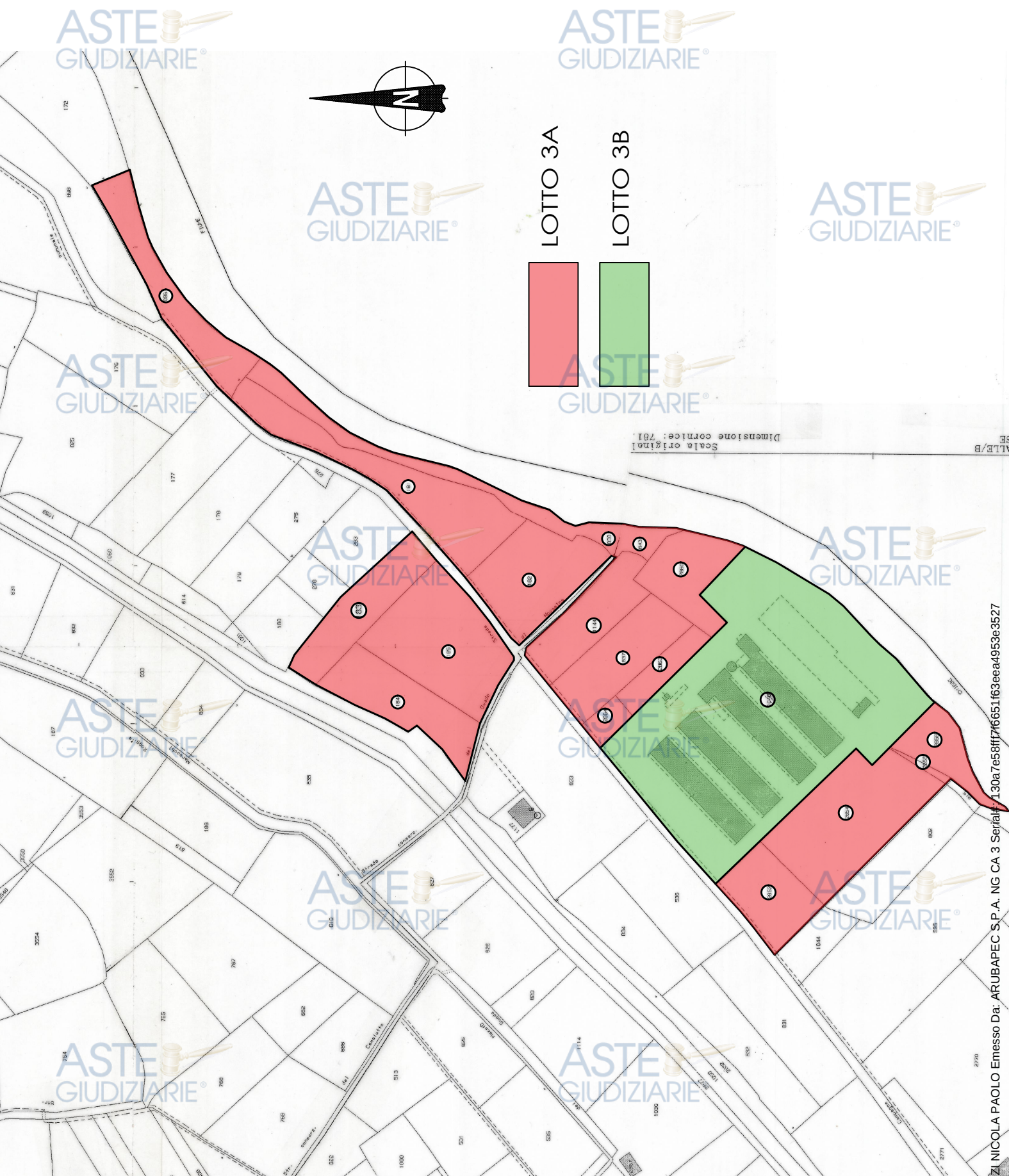
FABBRICATI		SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	CLASSAMENTO	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA			SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	CLASSAMENTO	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
CATASTO		GST	6	1040 subalterno 1	D/8			9 688,73 €	↑		NCT	19	1040 subalterno 1	D/8			9 688,73 €
		GST	6	1040	D/10			22 250,00 €	↑		NCT	19	1040	D/10			22 250,00 €



ALLEGATO 2

Estratti mappa pre e post riordino fondiario





Firmato Da: BAFZI NICOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 130a7e58ff7f6651f63eea4953e3527

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Firmato Da: BARZÌ NICOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 130a7e58ff7f6651f63eea4953e3527



ALLEGATO 3

Visura catastale all'attualità



Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **16/07/2024**

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di **PREVALLE (H055)** provincia **BRESCIA****Soggetto richiesto:**

Totali immobili: di catasto fabbricati 1

**Immobile di catasto fabbricati -**
n.1**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> Dati identificativi

Comune di **PREVALLE (H055) (BS)**
Sez. Urb. **NCT Foglio 19 Particella 1040****Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **PREVALLE (H055) (BS)**
Foglio **19 Particella 1040**VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 29/12/2020 in atti dal 29/12/2020
VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO
FONDIARIO (n. 39/2020)**Annotazioni:** proviene per variazione territoriale dal
foglio GST/6

> Indirizzo

VIA DEI MARESSI Piano T

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 29/12/2020 in atti dal 29/12/2020
VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO
FONDIARIO (n. 39/2020)**Annotazioni:** proviene per variazione territoriale dal
foglio GST/6

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 22.250,00**
Categoria **D/10^a**VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 29/12/2020 in atti dal 29/12/2020
VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO
FONDIARIO (n. 39/2020)**Annotazioni:** proviene per variazione territoriale dal
foglio GST/6; Classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **16/07/2024**
Ora: **16:02:03**
Numero Pratica: **T288165/2024**
Pag: **2 - Fine**

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

> 1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1. VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 29/12/2020 in atti dal 29/12/2020
VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO
FONDIARIO (n. 39/2020)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PREVALLE (H055)
Numero immobili: **1** Rendita: **euro 22.250,00**

> Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **1** Rendita: **euro 22.250,00**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/10: Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attivita` agricole

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/07/2024
Ora: 16:04:25
Numero Pratica: T289734/2024
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2024

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di PREVALLE (H055) provincia BRESCIA



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 1, di catasto terreni 12



Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati identificativi: Comune di PREVALLE (H055) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 19 Particella 1040 Subalterno 1

Indirizzo: VIA COMUNALE DELLA CAMPAGNA Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 9.688,73, Categoria D/8^a)

proviene per variazione territoriale dal foglio GST/6

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PREVALLE (H055) (BS) Foglio 19 Particella 1040

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

1. 
 Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PREVALLE (H055)

Numero immobili: 1 Rendita: euro 9.688,73



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 16/07/2024
Ora: 16:04:25
Numero Pratica: T289734/2024
Pag: 2 - Segue



Immobile di catasto terreni - n.2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati identificativi: Comune di PREVALLE (H055) (BS)

Foglio 19 Particella 2858

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 13,69; agrario Euro 14,24

Superficie: 1.532 m²

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I6A^{b)}

> Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 1

1. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PREVALLE (H055)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 13,69 Reddito agrario: euro 14,24 Superficie: 1.532 m²



Immobile di catasto terreni - n.3

Dati identificativi: Comune di PREVALLE (H055) (BS)

Foglio 16 Particella 838

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 19,07; agrario Euro 18,33

Superficie: 2.840 m²

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

> Intestazione attuale dell'immobile n. 3 - totale righe intestati: 1

1. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 16/07/2024
Ora: 16:04:25
Numero Pratica: T289734/2024
Pag: 3 - Segue

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PREVALLE (H055)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 19,07** Reddito agrario: **euro 18,33** Superficie: **2.840 m²**



Immobile di catasto terreni - n.4

Dati identificativi: Comune di PREVALLE (H055) (BS)

Foglio 19 Particella 837

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 26,17**; agrario **Euro 27,23**

Superficie: **2.929 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I6A^{b)}

> Intestazione attuale dell'immobile n. 4 - totale righe intestati: 1

1. [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1



> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PREVALLE (H055)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 26,17** Reddito agrario: **euro 27,23** Superficie: **2.929 m²**



Immobile di catasto terreni - n.5

Dati identificativi: Comune di PREVALLE (H055) (BS)

Foglio 16 Particella 4175

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 103,48**; agrario **Euro 107,67**

Superficie: **11.582 m²**

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I6A^{b)}

> Intestazione attuale dell'immobile n. 5 - totale righe intestati: 1

1. [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 16/07/2024
Ora: 16:04:26
Numero Pratica: T289734/2024
Pag: 4 - Segue

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PREVALLE (H055)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 103,48** Reddito agrario: **euro 107,67** Superficie: **11.582 m²**



Immobile di catasto terreni - n.6

Dati identificativi: Comune di PREVALLE (H055) (BS)

Foglio 19 Particella 1144

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 20,93**; agrario **Euro 21,78**

Superficie: **2.343 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I6A^{b)}

> Intestazione attuale dell'immobile n. 6 - totale righe intestati: 1

1. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PREVALLE (H055)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 20,93** Reddito agrario: **euro 21,78** Superficie: **2.343 m²**



Immobile di catasto terreni - n.7

Dati identificativi: Comune di PREVALLE (H055) (BS)

Foglio 19 Particella 3321

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 67,08**; agrario **Euro 69,96**

Superficie: **7.968 m²**

Particella con qualità: **SEM IRR ARB** di classe 3

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I6A^{b)}



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 16/07/2024
Ora: 16:04:26
Numero Pratica: T289734/2024
Pag: 5 - Segue

> Intestazione attuale dell'immobile n. 7 - totale righe intestati: 1

1. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PREVALLE (H055)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 67,08 Reddito agrario: euro 69,96 Superficie: 7.968 m²



Immobile di catasto terreni - n.8

Dati identificativi: Comune di PREVALLE (H055) (BS)

Foglio 16 Particella 899

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 19,69; agrario Euro 18,93

Superficie: 2.932 m²

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

> Intestazione attuale dell'immobile n. 8 - totale righe intestati: 1

1. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PREVALLE (H055)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 19,69 Reddito agrario: euro 18,93 Superficie: 2.932 m²



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE
GIUDIZIARIE

Data: 16/07/2024
Ora: 16:04:26
Numero Pratica: T289734/2024
Pag: 6 - Segue



Immobile di catasto terreni - n.9

Dati identificativi: Comune di PREVALLE (H055) (BS)

Foglio 19 Particella 843

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 4,61; agrario Euro 4,44

Superficie: 687 m²

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

> Intestazione attuale dell'immobile n. 9 - totale righe intestati: 1

1. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PREVALLE (H055)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 4,61 Reddito agrario: euro 4,44 Superficie: 687 m²



Immobile di catasto terreni - n.10

Dati identificativi: Comune di PREVALLE (H055) (BS)

Foglio 19 Particella 3319

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 13,36; agrario Euro 13,93

Superficie: 1.587 m²

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I6A^{b)}

> Intestazione attuale dell'immobile n. 10 - totale righe intestati: 1

1. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/07/2024
Ora: 16:04:26
Numero Pratica: T289734/2024
Pag: 7 - Segue

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PREVALLE (H055)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 13,36** Reddito agrario: **euro 13,93** Superficie: **1.587 m²**



Immobile di catasto terreni - n.11

Dati identificativi: Comune di PREVALLE (H055) (BS)

Foglio 19 Particella 2856

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,60**; agrario **Euro 0,57**

Superficie: **89 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2

> Intestazione attuale dell'immobile n. 11 - totale righe intestati: 1

1. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PREVALLE (H055)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 0,60** Reddito agrario: **euro 0,57** Superficie: **89 m²**



Immobile di catasto terreni - n.12

Dati identificativi: Comune di PREVALLE (H055) (BS)

Foglio 19 Particella 2860

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 22,44**; agrario **Euro 23,35**

Superficie: **2.512 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I6A^{b)}

> Intestazione attuale dell'immobile n. 12 - totale righe intestati: 1

1. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 16/07/2024
Ora: 16:04:26
Numero Pratica: T289734/2024
Pag: 8 - Segue

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PREVALLE (H055)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 22,44** Reddito agrario: **euro 23,35** Superficie: **2.512 m²**



Immobile di catasto terreni - n.13

Dati identificativi: Comune di PREVALLE (H055) (BS)

Foglio 16 Particella 4174

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 60,53**; agrario **Euro 58,20**

Superficie: **9.015 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2

> Intestazione attuale dell'immobile n. 13 - totale righe intestati: 1

1. [REDAZIONE] Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PREVALLE (H055)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 60,53** Reddito agrario: **euro 58,20** Superficie: **9.015 m²**

> Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 1 Rendita: **euro 9.688,73**

Catasto Terreni

Totale immobili: 12 Reddito dominicale: **euro 371,65** Reddito agrario: **euro 378,63** Superficie: **46.016 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 16/07/2024
Ora: 16:04:26
Numero Pratica: T289734/2024
Pag: 9 - Fine



Legenda

- a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
b) I6A:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ALLEGATO 4

Planimetrie ed estratti mappa



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0168898 del 21/04/2008 Pagina 30 di 49

Planimetria di u.i.u. in Comune di Prevalle

Via Dei Maressi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 1040

Subalterno:

Compilata da:

Sartorelli Matteo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 3970

Scheda n. 1

Scala 1: 1000

SCHEDA 1/2

PIANO TERRA

AREA ESCLUSIVA

Beni mappale 2854

Beni mappale 2852

Fiume Chiese

VASCA DI DEPURAZIONE

Via Dei Maressi

PESA

Beni mappale 2862

Beni mappale 2864

Beni mappale 2860



Ultima planimetria in atti

Ultima planimetria in atti

Data: 13/06/2024 - n. T320970 - Richiedente: BRZNLP81P25D284F

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: ~~pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale~~ è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

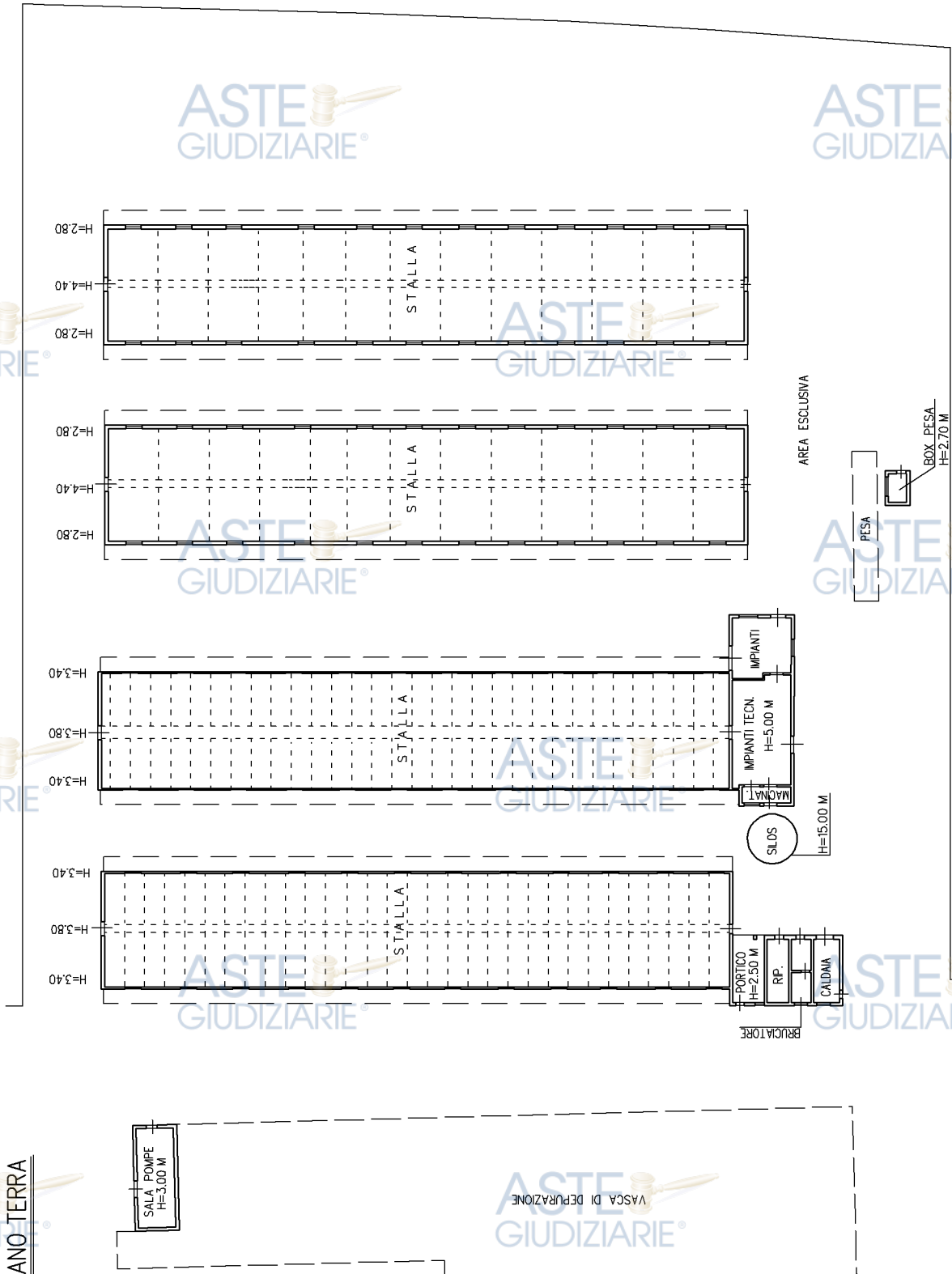
Dichiarazione protocollo n. BS0168998 del 21/04/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Prevalle
Via Dei Maresi

Identificativi Catastali:
Sezione: 7
Particella: 1040
Subalterno:

Compilata da:
Sartorelli Matteo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 3970

Scala 1: 500

PIANO TERRA





(R. DECRETO - LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Via comunale della campagna

Ditta

Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia

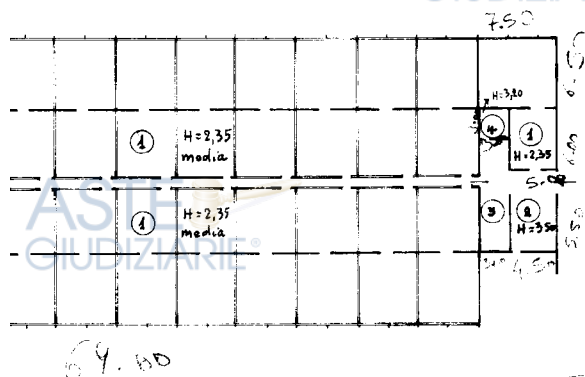
Scheda n. 035539

SEZ. CENS. GUGLIONE SOTTO

map. 1040-840-1041-1042-1043-841-839-543
837-1144-843

F 7-6

PIANTA PIANO TERRA



PROPRIETÀ ZAMAGLIO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 9.11.71 PROT. N. 3136	5077 1040 —

Compilata dal geom. Sandro
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Gafforini

Iscritto all'Albo de

della Provincia di Brescia

DATA 30 ottobre 1971

Firma: Leon. Saffarini



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 09/11/1971 - Data: 13/06/2024 - n. T320973 - Richiedente: BRZNLP81P25D284F

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo

La pubblicazione non ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2024 - Comune di PREVALLE(H055) - < Sez. urbana NCT - Foglio 19 - Particella 1040 - Subalterno 1 >
Firmato D~~IST~~ATO A~~GEN~~NUOVA IAP~~POLO~~ A~~GEN~~NUOVA IAP~~POLO~~ S.P.A. NG CA 3 Serial#: 130a7e58ff76651f63eed4953e527



* Scala originale non disponibile. *



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 480

NUO

Planimetria dell'immob.

Ditta

Allegato alla dichiarazione

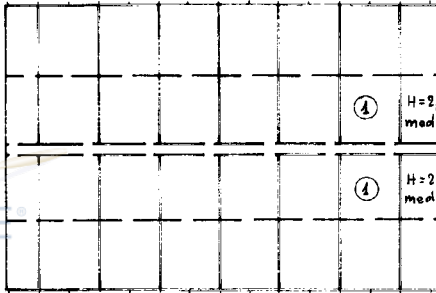
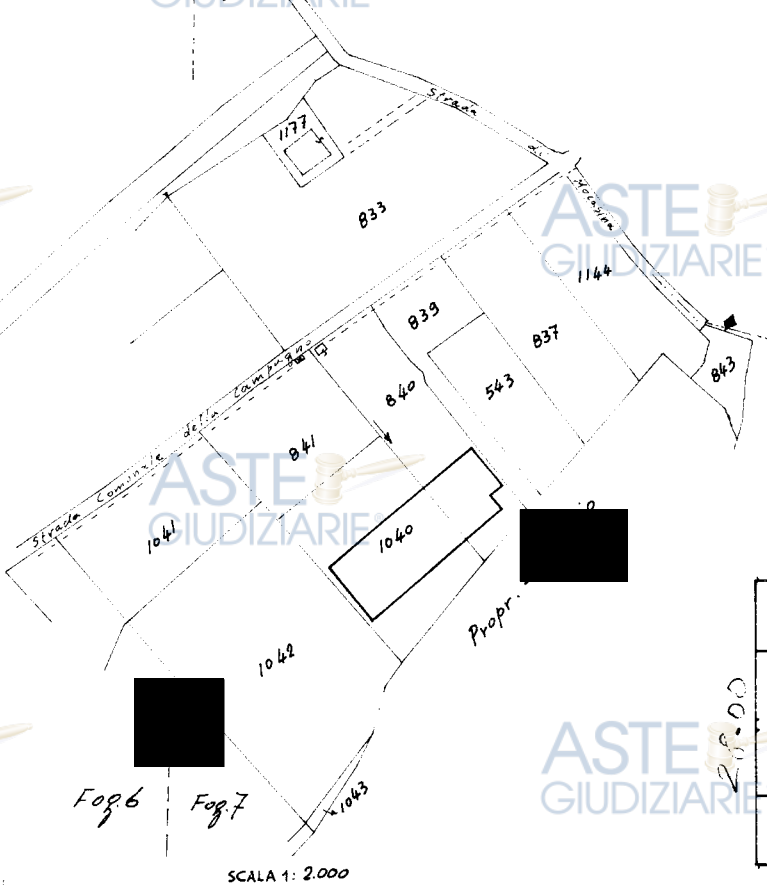


ESTRATTO MAPPA
SEZ. CENS. GOLLIONE SOTTO

Fog. 6 Fog. 7



PIANTA



69.00

PROPR.

PROPRIETA



SPAZIO	
DATA	9
PROT. N°	

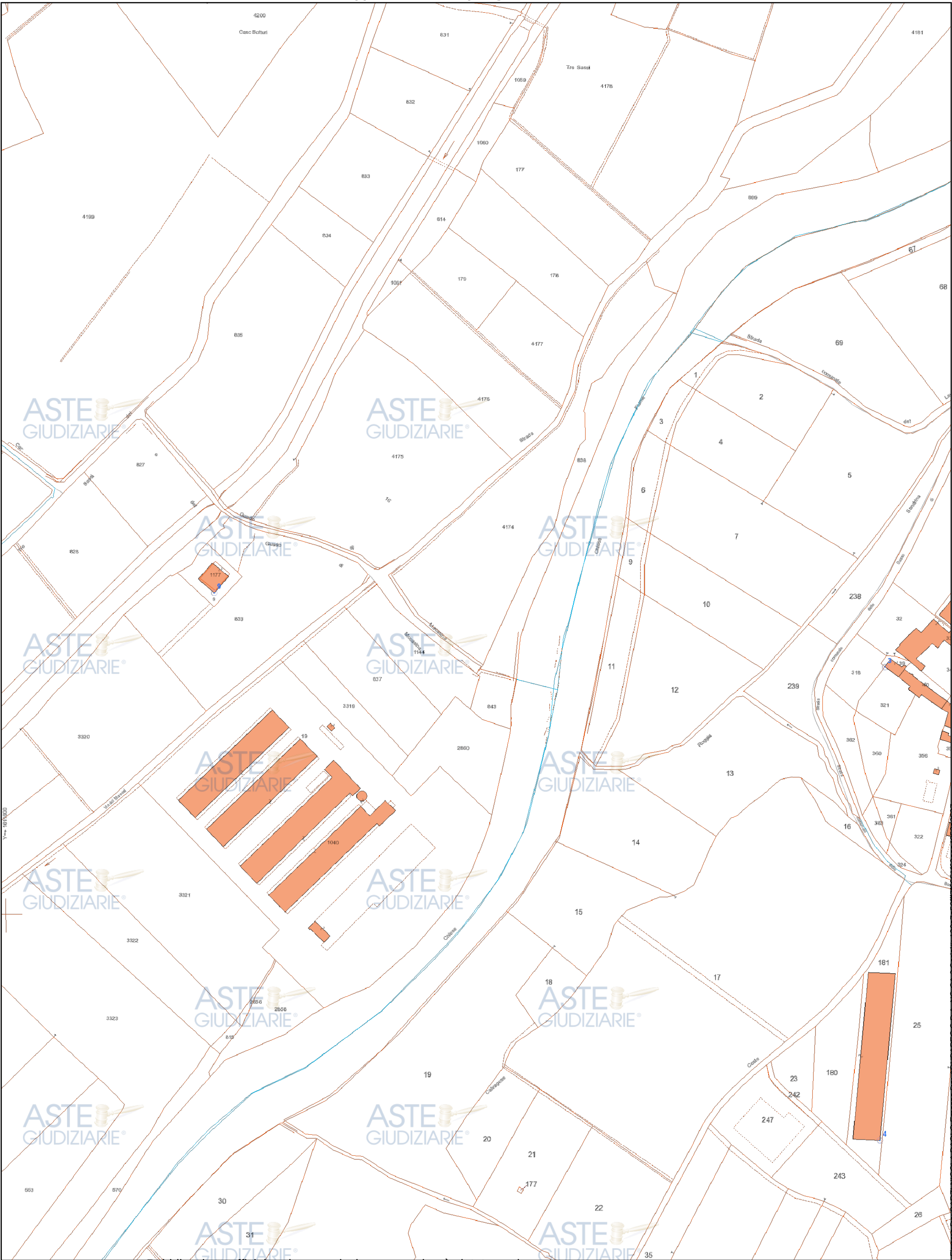
F. APOLLONIO & C.



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2024 - Comune di PREVALLE (H055) - < Sez. Subalterno 1040 - Particella 1040 - Subalterno 1 >
Firmato DITTA TECNICA S.p.A. NG CA 3 Serial#: 130a7e58f77665163ee44953e3527

Mappa catastale e tipologia carta catastale





ALLEGATO 5

Fotografie immobili e rilievi speditivi





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BARZI NICOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 130a7e58fff7f6651f63eea4953e3527













ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BARZI NICOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 130a7e58fff7f6651f63eea4953e3527





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

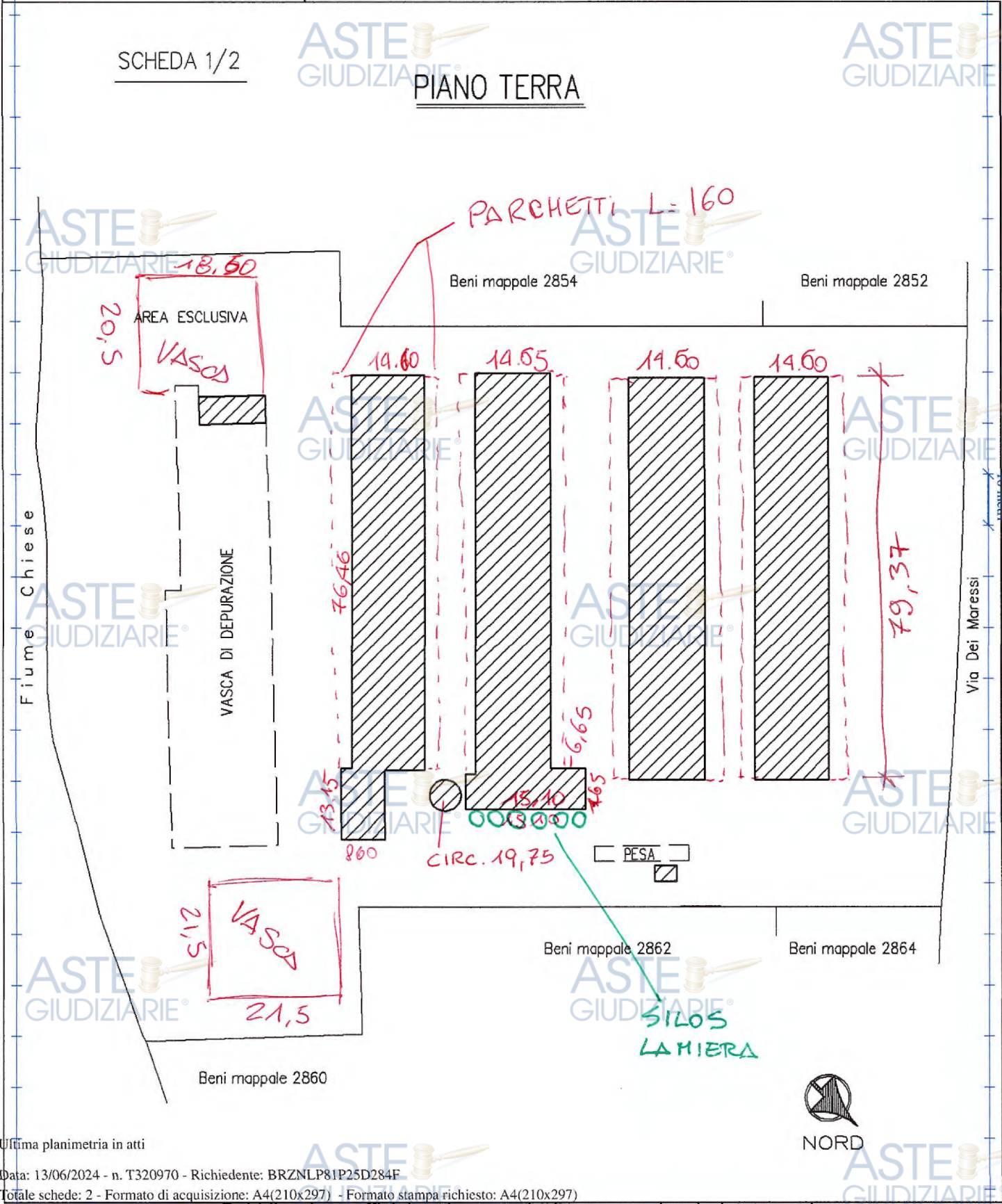
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	Dichiarazione protocollo n. BS0168898 del 21/04/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Prevalle Via Dei Maressi civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 7 Particella: 1040 Subalterno:	Compilata da: Sartorelli Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 3970

Scheda n. **1** Scala **1:1000**





ALLEGATO 6

Tabella di stima



TERRENI

FOGLIO	MAPPALE	CLASSAMENTO	CONSISTENZA	QUOTA COLTIVO	QUOTA ARBORATO	VAM 2024	GAMMA	COEFF. COLTIVO	COEFF. ARBORATO	VALORE
16	4174	SEMINATIVO	9 015	9 015	0	5,80	0,53	1,00	0,30	27 712,11 €
16	4175	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	11 582	11 582	0	8,66	0,53	1,00	0,30	53 159,06 €
16	838	SEMINATIVO	2 840	0	2 840	5,80	0,53	1,00	0,30	2 619,05 €
16	899	SEMINATIVO	2 932	0	2 932	5,80	0,53	1,00	0,30	2 703,89 €
19	1144	SEMINATIVO IRRIGUO	2 343	2 343	0	8,66	0,53	1,00	0,30	10 753,90 €
19	3321	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	7 968	7 968	0	8,66	0,53	1,00	0,30	36 571,53 €
19	2856	SEMINATIVO	89	0	89	5,80	0,53	1,00	0,30	82,08 €
19	2858	SEMINATIVO IRRIGUO	1 532	0	1 532	8,66	0,53	1,00	0,30	2 109,47 €
19	2860	SEMINATIVO IRRIGUO	2 512	754	1 758	8,66	0,53	1,00	0,30	5 880,08 €
19	3319	SEMINATIVO IRRIGUO	1 587	1 587	0	8,66	0,53	1,00	0,30	7 284,01 €
19	837	SEMINATIVO IRRIGUO	2 929	2 929	0	8,66	0,53	1,00	0,30	13 443,52 €
19	843	SEMINATIVO	687	0	687	5,80	0,53	1,00	0,30	633,55 €
TOTALE										162 952,26 €

FABBRICATI

SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	CLASSAMENTO	RENDITA
NCT	19	1040	D/10	22 250,00 €

UNITA' DI STIMA	AREA / NUMERO	VALORE UNITARIO A NUOVO	VALORE A NUOVO	VETUSTA'	VALORE ATTUALIZZATO
CAPANNONI INGRASSO	4 369	350,00	1 529 150,00 €	0,30	458 745,00 €
RIPOSTIGLI E UFFICI	149	400,00	59 600,00 €	0,30	17 880,00 €
PARCHETTI	1 002	100,00	100 200,00 €	0,30	30 060,00 €
VASCHE LIQUAMI CON IMPIANTO DI DEPURAZIONE	2 312	200,00	462 400,00 €	0,30	138 720,00 €
SILOS	6	11 000,00	66 000,00 €	0,30	19 800,00 €
IMPIANTO MANGIMI COMPRENSIVO DI SILOS	1	90 000,00	90 000,00 €	0,30	27 000,00 €
PESA	1	40 000,00	40 000,00 €	0,30	12 000,00 €
PIAZZALI	1 853	50,00	92 650,00 €	0,30	27 795,00 €
IMPIANTO CONVOGLIAMENTO LIQUAMI	1	60 000,00	60 000,00 €	0,30	18 000,00 €
TOTALE					750 000,00 €