

Studio Progettazione Barzi

Geom. Mario Barzi Albo CTU n° 87 cat. VII
Studio in Verolavecchia Via Tiziano 5
Tel. = fax 030 93176, e-mail barzimario@virgilio.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare n° 1073 / 2012

CREDITORE PROCEDENTE: "OMISSIS"

Sede:
Codice fiscale e P. IVA

Rappresentato da
Con studio a

CONTRO: "OMISSIS"

Sede:
Codice fiscale e P. IVA

MAGISTRATO:

Data dell'udienza di incarico e giuramento: **22 Gennaio 2013**

Data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita: **08 Maggio 201**

Dati generali dei beni e suddivisione in lotti

Lotto 1	- Valore stimato euro	1.350.400,00
	- Quota di proprietà	100%
	- Immobile sito nel Comune di	Prevalle (Bs)
	- Distinto in catasto	Foglio n° 9 part. 584 e seguenti
	- Comproprietari	nessuno
	- Divisibilità dell'immobile	comoda

Lotto 2	- Valore stimato euro	908.200,00
	- Quota di proprietà	100%
	- Immobile sito nel Comune di	Prevalle (Bs)
	- Distinto in catasto	Foglio n° 9 part. 754 e seguenti
	- Comproprietari	nessuno
	- Divisibilità dell'immobile	comoda

Lotto 3	- Valore stimato euro	4.272.659,50
	- Quota di proprietà	100%
	- Immobile sito nel Comune di	Prevalle (Bs)
	- Distinto in catasto	Foglio n° 9 part. 584 e seguenti
	- Comproprietari	nessuno
	- Divisibilità dell'immobile	comoda

Problematiche e/o note particolari

- ☐ Sì, vedasi pag. Capitolo Della perizia estimativa
- ☐ No

il perito



Barzi Mario

TRIBUNALE DI BRESCIA
Sezione Esecuzioni ImmobiliariEsecuzione immobiliare n° 1073 / 2012**RELAZIONE DI STIMA:**

L'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 22 Gennaio 2013 ha incaricato il sottoscritto Geom. Mario Barzi di dare risposta ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico di stima, a seguito di ciò, il sottoscritto tecnico, eseguite le necessarie indagini, relaziona quanto segue :

- In data 5 Febbraio 2013 si è proceduto ad inviare avviso formale di sopralluogo con lettera raccomandata, comunicando alla Società interessata che il giorno di **giovedì 7 Marzo 2013 alle ore 9,30** il sottoscritto perito si sarebbe recato in Prevalle presso l'Azienda Agricola, nella fattispecie l'allevamento suinicolo ed a seguire presso i restanti fabbricati per prendere visione degli immobili oggetto di stima, chiedendo anche esplicitamente che in tale data, fosse assicurata la possibilità di accesso ai locali.

- In data 5 Marzo scorso via fax, il sottoscritto perito ebbe a ricevere diniego di autorizzazione all'accesso ai fabbricati oggetto di stima (allegato n° 1), diniego poi confermato via posta ordinaria raccomandata A.R. in data 11 Marzo 2013.

- In ogni modo, alla data ed all'ora indicata dalla comunicazione inviata, il perito si è presentato in loco e, dopo aver verificato l'impossibilità di accedere ai luoghi da stimare, ha comunque proceduto ad effettuare delle verifiche esterne al fine di costatare lo stato generale degli immobili, dette verifiche sono consistite nella rilevazione fotografica degli immobili (allegato n° 2), eseguite rigorosamente da spazi accessibili pubblicamente.

- Contemporaneamente si è provveduto a reperire la documentazione catastale ed effettuare le verifiche di regolarità edificatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Ciò premesso ed in possesso di tutta la documentazione richiesta dall'incarico, nonché quella necessaria alla stima, si procede a dare le risposte ai quesiti posti, di seguito riportati nella loro formulazione e seguiti dalle specifiche risposte:

1° punto: *"Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali"*

Risposta al 1° punto: I beni oggetto di stima, evidenziati negli allegati, sono ubicati in comune censuario di Prevalle (Bs), come di seguito catastalmente identificati:

a) Al Catasto Terreni - Sezione Goglione Sotto, foglio n° 9 (logico), le particelle n°:

- 754	Semin. Irriguo.	cl.2	Ha 1.50.60	R.D. €.	126,78	R.A. €.	132,22
- 755	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.53.60	R.D. €.	35,99	R.A. €.	34,60
- 767	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 1.78.40	R.D. €.	150,18	R.A. €.	156,63
- 439	Seminativo	cl 3	Ha 0.01.40	R.D. €.	0,76	R.A. €.	0,83
- 810	Semin. Irriguo	cl 3	Ha 0.47.90	R.D. €.	42,06	R.A. €.	39,58
- 768	Seminativo	cl 2	Ha 0.61.20	R.D. €.	41,09	R.A. €.	39,51
- 769	Semin. Irr. arb.	cl 2	Ha 0.67.00	R.D. €.	59,86	R.A. €.	62,28
- 811	Seminativo	cl 2	Ha 0.32.90	R.D. €.	22,09	R.A. €.	21,24
- 812	Semin. Irriguo	cl 3	Ha 0.35.10	R.D. €.	27,74	R.A. €.	29,00
- 813	Semin. Irriguo	cl 3	Ha 0.87.20	R.D. €.	68,90	R.A. €.	72,06
- 440	Semin. Irriguo	cl 3	Ha 0.64.50	R.D. €.	50,97	R.A. €.	53,30
- 826	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 1.24.30	R.D. €.	111,06	R.A. €.	115,55
- 584	Seminativo	cl 2	Ha 2.49.40	R.D. €.	167,45	R.A. €.	161,01
- 1071	Semin. Irriguo	cl 3	Ha 0.44.80	R.D. €.	33,09	R.A. €.	37,02
- 554	Semin. Irriguo	cl 3	Ha 1.60.60	R.D. €.	141,00	R.A. €.	132,71
- 1022	Seminativo	cl 2	Ha 0.13.00	R.D. €.	8,73	R.A. €.	8,39
- 552	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.46.00	R.D. €.	45,14	R.A. €.	42,76
- 1038	Seminativo	cl 2	Ha 0.14.70	R.D. €.	9,87	R.A. €.	9,49
- 544	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.37.70	R.D. €.	36,99	R.A. €.	35,05
- 311	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.67.30	R.D. €.	55,26	R.A. €.	62,56
- 315	Semin. Irriguo	cl 3	Ha 0.89.90	R.D. €.	64,54	R.A. €.	74,29
- 546	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.38.10	R.D. €.	37,39	R.A. €.	35,42
- 638	Semin. Irriguo	cl 3	Ha 0.09.70	R.D. €.	7,16	R.A. €.	8,02
- 639	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.30.90	R.D. €.	24,42	R.A. €.	27,13
- 640	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.72.10	R.D. €.	56,97	R.A. €.	63,30
- 643	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.31.50	R.D. €.	24,89	R.A. €.	27,66
- 1383	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.54.30	R.D. €.	42,91	R.A. €.	47,67
- 366	Seminativo	cl 3	Ha 0.00.10	R.D. €.	0,05	R.A. €.	0,06
- 1016	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.20.80	R.D. €.	17,51	R.A. €.	18,26
- 637	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.06.80	R.D. €.	35,99	R.A. €.	34,60
- 545	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.64.80	R.D. €.	63,59	R.A. €.	60,24
- 724	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.04.00	R.D. €.	3,72	R.A. €.	3,51
- 645	Semin. Irriguo	cl 3	Ha 1.53.40	R.D. €.	121,21	R.A. €.	126,76
- 636	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.78.30	R.D. €.	65,91	R.A. €.	72,79
- 589	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.62.20	R.D. €.	52,36	R.A. €.	57,82
- 2858	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.15.90	R.D. €.	14,21	R.A. €.	14,78
- 2860	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.23.55	R.D. €.	21,04	R.A. €.	21,89
- 833	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.80.20	R.D. €.	71,66	R.A. €.	74,56

- 2852	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.23.20	R.D. €.	19,53	R.A. €.	20,37
- 2854	Semin. Irr. arb.	cl 3	Ha 0.57.40	R.D. €.	48,32	R.A. €.	50,40
- 2864	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.04.80	R.D. €.	4,04	R.A. €.	4,21
- 2862	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.10.60	R.D. €.	8,92	R.A. €.	9,31
- 837	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.29.40	R.D. €.	26,27	R.A. €.	27,33
- 1144	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.25.30	R.D. €.	22,60	R.A. €.	23,52
- 843	Seminativo	cl 2	Ha 0.05.10	R.D. €.	3,42	R.A. €.	3,29
- 2856	Seminativo	cl 2	Ha 0.01.25	R.D. €.	0,84	R.A. €.	0,81
- 13	Seminativo	cl 3	Ha 0.00.70	R.D. €.	0,38	R.A. €.	0,42

b) Al Catasto Terreni - Sezione Goglionone Sopra, foglio n° 9 (logico), le particelle n°:

- 183	Seminativo	cl 3	Ha 0.27.40	R.D. €.	14,86	R.A. €.	16,27
- 184	Seminativo	cl 3	Ha 0.31.40	R.D. €.	17,03	R.A. €.	18,65
- 185	Semin. Irr. arb.	cl 2	Ha 0.51.00	R.D. €.	45,57	R.A. €.	47,41
- 181	Seminativo	cl 2	Ha 0.49.30	R.D. €.	33,10	R.A. €.	31,83
- 182	Seminativo	cl 2	Ha 0.38.10	R.D. €.	25,58	R.A. €.	24,60
- 838	Seminativo	cl 2	Ha 0.21.50	R.D. €.	14,43	R.A. €.	13,88
- 899	Seminativo	cl 2	Ha 0.31.30	R.D. €.	21,01	R.A. €.	20,21

c) Al Catasto Fabbricati - Sezione GST, foglio n° 7, le particelle n°:

- 1177 sub. 1	categ. A/3	cl 3	vani 4,5	Rendita Catastale	€.	151,06
- 1177 sub. 2	categ. A/3	cl 3	vani 7,5	Rendita Catastale	€.	251,77
- 1177 sub. 3	categ. C/6	cl 2	mq 43,0	Rendita Catastale	€.	66,62

d) Al Catasto Fabbricati - foglio n° 7, la particella n°:

- 1040	categ. D/10	Rendita Catastale	€.	22.250,00
--------	-------------	-------------------	----	-----------

Si precisa che l'allevamento, a seguito della costruzione di ulteriori n° 2 vasche per stoccaggio liquami, con P.di C. n° 25 del 2 ottobre 2007 (vedi successivo punto 6) non è stato catastalmente aggiornato.

Il tutto nei confini come risultanti dalle mappe catastali di riferimento.

2° punto: *"sommara descrizione del bene"*

Risposta al 2° punto: Trattasi di azienda agricola di notevole estensione, integrata ad allevamento suinicolo e residenze per personale dipendente. Il complesso risulta così distinto:

- I terreni agricoli pertinenti l'azienda da stimare, sono elencati al precedente punto 1° lettere a) e b) e sono in totale ettari 27.81.90 suddivisi in appezzamenti di medio piccola estensione, ben coesi e sostanzialmente pianeggianti, facilmente accessibili e ben dotati di acqua per irrigazione naturale.

- I fabbricati esistenti e identificati al precedente punto 1° lettera d), sono costituiti in buona parte da capannoni prefabbricati destinati all'allevamento ad ingrasso di suini, dai 35/40 Kg/capo fino al peso utile per la macellazione; gli altri fabbricati annessi, sono utilizzati come locali di servizio, accessori e necessari all'allevamento. Vi è anche una buona dotazione di vasche interrate per lo stoccaggio e maturazione di deiezioni liquide e solide, provenienti dall'allevamento stesso.
- Compresa nella presente stima ed identificata al precedente punto 1° lettera b), vi è anche nelle immediate vicinanze all'allevamento, una casa su due piani fuori terra e sottotetto accessibile, composta da due abitazioni per il personale dipendente l'azienda, un autorimessa ed altri locali e spazi comuni.
- Infine vi è una piccola striscia di area di circa mq 70 in totale (particella n° 13) che risulta inserita nella perimetrazione urbana comunale nella frazione Mosina e, come risulta dal CDU allegato, una parte di circa mq 20 è stata inglobata in una strada comunale e la restante parte di mq 50 è identificata come area edificabile a destinazione residenziale.

3° punto: *“lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento”*

Risposta al 3° punto: Da accertamenti catastali, è emerso che lo stato di possesso dei beni, corrisponde a quanto indicato in atto di pignoramento e peraltro anche confermato dalla “RELAZIONE LEGALE VENTENNALE” allegata agli atti di causa.

Da indagini svolte, non sono risultati in essere contratti di affitto per quanto concerne i terreni agricoli e per le abitazioni, mentre per i fabbricati utilizzati come allevamento, nello specifico quelli identificati al foglio 7 particella n° 1040, cat. D/10, Rendita €. 22.250,00 risulta stipulato con la Società “ASSEC SRL SOCIETA' AGRICOLA” con sede a Perugia, un contratto di affitto di ramo d'azienda agricola, scrittura privata autenticata dal Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy di Perugia, in data 29 dicembre 2011 con il n° di repertorio 184629, raccolta 12763 registrato a Perugia in data 11 gennaio 2012 al n° 815. Pertanto in data antecedente al pignoramento depositato in data 6 agosto 2012 CR. 11185.

4° punto: *“l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”*

Risposta al 4° punto: nessuna formalità, vincolo, onere di natura condominiale esistono a gravare sui beni, inoltre non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi.

Non vi sono opere edilizie in corso e non risultano depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale o in essere pratiche edilizie volte a modificare lo stato degli immobili.

Si precisa che essendo alcuni appezzamenti di terreno agricolo e parte delle vasche di stoccaggio liquami poste a confine o in prossimità del fiume chiese, detti immobili risultano sottoposti a vincolo ambientale, per il resto degli immobili non vi è alcun vincolo di carattere storico-artistico.

5° Punto: *“l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di carattere condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”*

Risposta al 5° punto: da ispezione ipotecaria eseguita presso la competente agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia, Sezione Staccata di Salò, sono risultate in essere le seguenti formalità:

1. **Ipoteca volontaria** Iscritta in data 19 novembre 2007 ai numeri 8975/1909 a favore di “BANCA POPOLARE DI BERGAMO – S.P.A. - UNIPERSONALE” per la somma complessiva di €. 7.200.000,00
2. **Ipoteca giudiziale** Iscritta in data 1 settembre 2011 ai numeri 5360/1005 a favore di “BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA SOCIETA' COOPERATIVA” per la somma complessiva di €. 105.000,00
3. **Ipoteca giudiziale** Iscritta in data 3 febbraio 2012 ai numeri 692/86 a favore di “BANCA VALSABBINA S.C.P.A.” per la somma complessiva di €. 790.057,63
4. **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 16 agosto 2012 ai numeri 5098/3700 a favore di “BANCA POPOLARE DI BERGAMO – S.P.A.” per un credito di €. 4.830.268,56

6° Punto: *“la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa”*

Risposta al 6° punto: la costruzione degli immobili formanti sia l'allevamento che le abitazioni ad esso collegate, sono stati edificati in diverse fasi a partire dal 1972.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di ricerca, sono risultati i seguenti titoli autorizzativi:

1. Licenza di costruzione n° 606 del 2 agosto 1972
2. Licenza di costruzione n° 736 del 23 gennaio 1975
3. Nulla osta per opere edili in data 3 luglio 1974
4. Concessione edilizia n° 11 del 4 marzo 1982
5. Concessione edilizia n° 125 del 23 novembre 1983
6. Concessione gratuita n° 105 del 22 ottobre 1988
7. Autorizzazione per opere edili n° 22 del 6 luglio 1993
8. Permesso di costruire gratuito R.G. n° 3 P.E. n° 25 del 2 ottobre 2007 (le opere assentite sono state realizzate ma non aggiornata la situazione catastale)

Relativamente alla esistenza di certificazioni di agibilità/abitabilità, si precisa che dalle medesime indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale, solo a seguito della Concessione Edilizia n° 125 del 23 novembre 1983 sono stati chiesti e rilasciati:

- “Permesso di Agibilità” relativamente alla “Sistemazione di preesistenti capannoni” in data 15 dicembre 1983
- “Certificato di Abitabilità” relativamente alla “Sistemazione di preesistente fabbricato” ad uso “Civile abitazione) in data 15 dicembre 1983

Dopo la data del 15 dicembre 1983, non risultano richieste e di conseguenza rilasciate altre certificazioni di agibilità/abitabilità.

Alla presente perizia viene allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato e rilasciato dal Responsabile dell'Area Edilizia-Urbanistica del Comune di Prevalle, con data 01 marzo 2013 (allegato n° 3)

- MOTIVAZIONI DELLA SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Da un'analisi dell'insieme delle mappe catastali, Tav. n°1 (allegato n° 4) realizzata per meglio individuare le particelle oggetto della presente perizia di stima, si è potuto verificare che già allo stato attuale, i beni risultano intrinsecamente suddivisi in n° 3 lotti distinti e separati.

Infatti è possibile notare che, sia gli appezzamenti colorati in rosso che quelli colorati in blu, costituiscono entità omogenee e separate da quelli colorati in verde, i quali costituiscono il cuore dell'azienda in quanto oltre che a raggruppare una buona parte di terreno agricolo, hanno al loro interno, sia l'allevamento che le abitazioni pertinenti.

La suddivisione in lotti distinti e separati dei terreni costituenti l'azienda, oltre che per lo stato di fatto geografico degli stessi, si rende utile e necessario per ragioni funzionali in quanto terreni contigui possono essere lavorati ed irrigati con tecniche uguali, per la facilità di accesso e con ogni probabilità hanno caratteristiche fisiche e strutturali analoghe, favorendone così la produttività e quindi la resa.

Nel caso ne risulta favorita anche la commerciabilità dei beni, difatti i lotti n° 1 e 2 essendo di dimensioni più contenute, potrebbero essere appetiti anche da imprenditori agricoli proprietari confinanti, mentre il lotto n° 3 che comprende oltre ad una buona porzione di terreni, comprende l'allevamento e le abitazioni, quindi appetito da quell'imprenditore che volesse proseguirne l'attività di allevatore di suini. Tale suddivisione inoltre non compromette la possibilità di acquisizione di tutta l'azienda nel suo complesso attuale.

PROSPETTO DELLA SUDDIVISIONE IN LOTTI:

In considerazione di quanto sopra esposto, il sottoscritto perito, propone la seguente suddivisione particolareggiata:

LOTTO N° 1 - Tav. 02 (vedi allegato n° 5) **colorata in rosso**

al quale vengono assegnati i seguenti appezzamenti:

Al Catasto Terreni - Sezione Goglionone Sotto, foglio n° 9 (logico), le particelle n°:

- 584	Seminativo	cl 2	Ha 2.49.40	R.D. €.	167,45	R.A. €.	161,01
- 1071	Semin. Irriguo	cl 3	Ha 0.44.80	R.D. €.	33,09	R.A. €.	37,02
- 554	Semin. Irriguo	cl 3	Ha 1.60.60	R.D. €.	141,00	R.A. €.	132,71
- 1022	Seminativo	cl 2	Ha 0.13.00	R.D. €.	8,73	R.A. €.	8,39
- 552	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.46.00	R.D. €.	45,14	R.A. €.	42,76
- 1038	Seminativo	cl 2	Ha 0.14.70	R.D. €.	9,87	R.A. €.	9,49
- 544	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.37.70	R.D. €.	36,99	R.A. €.	35,05
- 311	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.67.30	R.D. €.	55,26	R.A. €.	62,56
- 315	Semin. Irriguo	cl 3	Ha 0.89.90	R.D. €.	64,54	R.A. €.	74,29
- 546	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.38.10	R.D. €.	37,39	R.A. €.	35,42
- 638	Semin. Irriguo	cl 3	Ha 0.09.70	R.D. €.	7,16	R.A. €.	8,02
- 639	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.30.90	R.D. €.	24,42	R.A. €.	27,13
- 640	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.72.10	R.D. €.	56,97	R.A. €.	63,30
- 643	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.31.50	R.D. €.	24,89	R.A. €.	27,66
- 1383	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.54.30	R.D. €.	42,91	R.A. €.	47,67
- 366	Seminativo	cl 3	Ha 0.00.10	R.D. €.	0,05	R.A. €.	0,06
- 1016	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.20.80	R.D. €.	17,51	R.A. €.	18,26
- 637	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.06.80	R.D. €.	35,99	R.A. €.	34,60
- 545	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.64.80	R.D. €.	63,59	R.A. €.	60,24
- 724	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.04.00	R.D. €.	3,72	R.A. €.	3,51
- 645	Semin. Irriguo	cl 3	Ha 1.53.40	R.D. €.	121,21	R.A. €.	126,76
- 636	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.78.30	R.D. €.	65,91	R.A. €.	72,79
- 589	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.62.20	R.D. €.	52,36	R.A. €.	57,82

Superficie Agricola Totale lotto 1 Ha 13.50.40

LOTTO N° 2 - Tav. 03 (vedi allegato n° 6) **colorata in blu**

al quale vengono assegnati i seguenti appezzamenti:

Al Catasto Terreni - Sezione Goglionone Sotto, foglio n° 9 (logico), le particelle n°:

- 754	Semin. Irriguo.	cl.2	Ha 1.50.60	R.D. €.	126,78	R.A. €.	132,22
- 755	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.53.60	R.D. €.	35,99	R.A. €.	34,60
- 767	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 1.78.40	R.D. €.	150,18	R.A. €.	156,63
- 439	Seminativo	cl 3	Ha 0.01.40	R.D. €.	0,76	R.A. €.	0,83
- 810	Semin. Irriguo	cl 3	Ha 0.47.90	R.D. €.	42,06	R.A. €.	39,58

- 768	Seminativo	cl 2	Ha 0.61.20	R.D. €.	41,09	R.A. €.	39,51
- 769	Semin. Irr. arb.	cl 2	Ha 0.67.00	R.D. €.	59,86	R.A. €.	62,28
- 811	Seminativo	cl 2	Ha 0.32.90	R.D. €.	22,09	R.A. €.	21,24
- 812	Semin. Irriguo	cl 3	Ha 0.35.10	R.D. €.	27,74	R.A. €.	29,00
- 813	Semin. Irriguo	cl 3	Ha 0.87.20	R.D. €.	68,90	R.A. €.	72,06
- 440	Semin. Irriguo	cl 3	Ha 0.64.50	R.D. €.	50,97	R.A. €.	53,30
- 826	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 1.24.30	R.D. €.	111,06	R.A. €.	115,55
- 13	Seminativo	cl 3	Ha 0.00.70	R.D. €.	0,38	R.A. €.	0,42

Superficie Totale lotto 2 Ha 9.04.80

- LOTTO N° 3 - Tav. 04 (vedi allegato n° 7) colorata in verde

al quale vengono assegnati i seguenti appezzamenti e fabbricati:

- Al Catasto Terreni - Sezione Goglionone Sotto, foglio n° 9 (logico), le particelle n°:

- 2858	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.15.90	R.D. €.	14,21	R.A. €.	14,78
- 2860	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.23.55	R.D. €.	21,04	R.A. €.	21,89
- 833	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.80.20	R.D. €.	71,66	R.A. €.	74,56
- 2852	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.23.20	R.D. €.	19,53	R.A. €.	20,37
- 2854	Semin. Irr. arb.	cl 3	Ha 0.57.40	R.D. €.	48,32	R.A. €.	50,40
- 2864	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.04.80	R.D. €.	4,04	R.A. €.	4,21
- 2862	Semin. Irriguo	cl 2	Ha 0.10.60	R.D. €.	8,92	R.A. €.	9,31
- 837	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.29.40	R.D. €.	26,27	R.A. €.	27,33
- 1144	Semin. Irriguo	cl 1	Ha 0.25.30	R.D. €.	22,60	R.A. €.	23,52
- 843	Seminativo	cl 2	Ha 0.05.10	R.D. €.	3,42	R.A. €.	3,29
- 2856	Seminativo	cl 2	Ha 0.01.25	R.D. €.	0,84	R.A. €.	0,81

- Al Catasto Terreni - Sezione Goglionone Sopra, foglio n° 9 (logico), le particelle n°:

- 183	Seminativo	cl 3	Ha 0.27.40	R.D. €.	14,86	R.A. €.	16,27
- 184	Seminativo	cl 3	Ha 0.31.40	R.D. €.	17,03	R.A. €.	18,65
- 185	Semin. Irr. arb.	cl 2	Ha 0.51.00	R.D. €.	45,57	R.A. €.	47,41
- 181	Seminativo	cl 2	Ha 0.49.30	R.D. €.	33,10	R.A. €.	31,83
- 182	Seminativo	cl 2	Ha 0.38.10	R.D. €.	25,58	R.A. €.	24,60
- 838	Seminativo	cl 2	Ha 0.21.50	R.D. €.	14,43	R.A. €.	13,88
- 899	Seminativo	cl 2	Ha 0.31.30	R.D. €.	21,01	R.A. €.	20,21

Superficie Agricola Totale lotto 3 Ha 5.26.70

- Al Catasto Fabbricati - Sezione GST, foglio n° 7, le particelle n°:

- 1177 sub. 1	categ. A/3	cl 3	vani 4,5	Rendita Catastale	€.	151,06
- 1177 sub. 2	categ. A/3	cl 3	vani 7,5	Rendita Catastale	€.	251,77
- 1177 sub. 3	categ. C/6	cl 2	mq 43,0	Rendita Catastale	€.	66,62

- Al Catasto Fabbricati - foglio n° 7, la particella n°:

- 1040	categ. D/10	Rendita Catastale	€.	22.250,00
--------	-------------	-------------------	----	-----------

STIMA DEI LOTTI:

Dopo una breve indagine di mercato, volta ad identificare i valori unitari più congrui ai beni da stimare, il sottoscritto perito esprime le seguenti valutazioni:

- **LOTTO N° 1 colorato in rosso**  **allegata Tav. n° 1 e dettagliata Tav. n° 2**

Consistenza in terreni agricoli: Ha 13.50.40 = Ha 13,504 x €/Ha 100.000,00 = €. 1.350.400,00

Totale lotto n° 1 = €. 1.350.400,00

- **LOTTO N° 2 colorato in blu**  **allegata Tav. n° 1 e dettagliata Tav. n° 3**

Consistenza in terreni agricoli

Ha 9.50.40 = Ha 9,048 x €/Ha 100.000,00 = €. 904.800,00

Particella n° 13 - quanto a mq 20,00 x €/mq 10,00 = €. 200,00

- quanto a mq 50,00 x €/mq 80,00 = €. 4.000,00

Totale lotto n° 2 = €. 908.200,00

- **LOTTO N° 2 colorato in verde**  **allegata Tav. n° 1 e dettagliata Tav. n° 4**

Consistenza in terreni agricoli:

Ha 5.26.70 = Ha 5,267 x €/Ha 100.000,00 in totale = €. 526.700,00

Consistenza abitazioni:

- abitaz. p.t. (sub. 1) mq 63,30 x €/mq 550,00 = €. 34.815,00

- abitaz. p.p.(sub.2) mq 167,45 x €/mq 550,00 = €. 92.097,50

- autorim. (sub.3) mq 45,65 x €/mq 275,00 = €. 12.553,75

- spazi comuni interni mq 214,60 x €/mq 275,00 = €. 59.015,00

- porticato comune mq 40,10 x €/mq 140,00 = €. 5.614,00

- area cortile comune mq 404,15 x €/mq 55,00 = €. 22.228,25 in totale = €. 226.323,50

Si precisa che in lato est all'edificio di cui sopra, esiste un porticato realizzato abusivamente, in quanto in comune non vi sono pratiche aperte per la sanatoria di detto fabbricato ed in ogni modo lo stesso porticato non viene considerato agli effetti della presente stima

Consistenza allevamento:

- Capannoni allevam. mq 4.526,75 x €/mq 600,00 = €. 2.715.050,00

- Paddock esterni mq 1.423,70 x €/mq 200,00 = €. 284.740,00

- Fabbricati accessori mq 303,50 x €/mq 650,00 = €. 197.275,00

- Silos con impianto mangimi a corpo = €. 65.000,00

- Vasche Liquami mq 2.496,20 x €/mq 80,00 = €. 199.696,00

- Locale pompe mq 74,25 x €/mq 300,00 = €. 22.275,00

- Impianto di pesatura completo a corpo €. 35.000,00 in totale = €. 3.454.036,00

Totale lotto n° 3 = €. 4.272.059,50

RIEPILOGO GENERALE DELLE STIME:

- valore lotto n° 1	= €.	1.350.400,00
- valore lotto n° 2	= €.	908.200,00
- valore lotto n° 3	= €.	4.272.059,50

Valore complessivo dell'azienda = €. 6.521.659,50

Con ciò il sottoscritto perito ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidato.

Verolavecchia li 25 marzo 2013

il perito



Barzi Mario

Allegati:

- 1) Fax diniego accesso
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 4) Tavola n° 1 – planimetria generale
- 5) Tavola n° 2 – planimetria lotto 1
- 6) Tavola n° 3 – planimetria lotto 2
- 7) Tavola n° 4 – planimetria lotto 3
- 8) Planimetrie catastali degli immobili