

TRIBUNALE DI BRESCIA

Procedura esecutiva immobiliare n. 264/2011

promossa da:



Contro:



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO:

premessa e quesito

L'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, Dr. Gianni Sabbadini, ha nominato il sottoscritto **Ing. Michele Peli**, con studio in Brescia, via Magnolini 18, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5485, esperto per la stima dei beni pignorati, disponendo la comparizione per il conferimento dell'incarico alle ore 9,00 del 26/09/2011 presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari.

Nel giorno ed ora come indicati il sottoscritto accettato l'incarico ha prestato giuramento nella forma di rito, indi ha preso conoscenza del **quesito formulato** che testualmente dice:

l'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

1. ***L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;***
2. ***Una sommaria descrizione del bene;***
3. ***Lo stato di possesso del bene, con l'identificazione, 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;***
4. ***L'esistenza di formalità, vincoli e 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;***
5. ***L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;***
6. ***La verifica della regolarità edilizia e 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.***

Termine assegnato

Il termine concesso all'Esperto per il deposito della relazione peritale presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia è fissato in almento quarantacinque giorni prima dell'udienza del 10/02/2012 e quindi **entro il 27/12/2011**.

Svolgimento delle operazioni peritali

Presa visione presso la Cancelleria del Tribunale degli atti e documenti, fotocopiati gli elementi utili, il sottoscritto ha proceduto ad acquisire la documentazione necessaria, di tipo ipotecario-catastale e urbanistica, presso gli Uffici dell'Agenzia del territorio, la Conservatoria, gli Uffici Comunali di Calvisano (BS) e gli Uffici Comunali di Isorella (BS), ha inoltre effettuato ispezione alle varie unità immobiliari (nei relativi Comuni di Calvisano (BS) e di Isorella (BS)), oggetto della esecuzione, procurandosi gli elementi utili per la stima dei beni. Le operazioni peritali sono proseguite nel giorno 23/11/2011 alle ore 9:00 presso le varie unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, sito nel Comune di Calvisano (BS) e di Isorella (BS), con ritrovo presso via Cucca n°5, Calvisano (BS), come da comunicazione inviata a mezzo lettere raccomandate A/R ai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] e copia per conoscenza agli Avv. [REDACTED] per la parte creditrice procedente.

Al sopralluogo erano presenti i Sigg. [REDACTED] che hanno fattivamente e gentilmente collaborato con il sottoscritto ed i collaboratori consentendo di procedere alla ricognizione dei luoghi, effettuare i rilievi e annotazioni indispensabili per l'espletamento del mandato, il tutto per quanto riguarda le varie unità immobiliari nel Comune di Calvisano (BS); per quanto concerne le unità immobiliari nel Comune di Isorella (BS) non è stato possibile accedervi all'interno, ma ciò non ha creato problemi nella valutazione di questi immobili.

Compiuti i necessari rilievi ed accertamenti il sottoscritto espone la sottoestesa

RELAZIONE DI STIMA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVI DEI DATI CATASTALI

Piena proprietà delle unità immobiliari qui elencate con relative individuazioni catastali:

Unità negoziale n. 1:

- Unità abitativa censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Isorella, Sezione NCT, Foglio 9, Mappale 265, subalterno 2, Via Vittorio Emanuele II n. 48, P.T-1-2, cat. A/2, cl. 4, vani 6, rendita catastale Euro 260.29 (corrispondente all'ex Mappale 433, subalterno 2, Foglio 21 in seguito a variazione per allineamento mappe del 19 novembre 2003, n.41879/2003);
- Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Isorella, Foglio 9,

Unità negoziale n. 2:

- Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 41, Mappale 53, *porz. AA* qualità semin. irrig., cl. 3, di ettari 2.03.00, RD Euro 89.11 RA Euro 115.32; *porz. BB* qualità PRATO irrig., cl. 1, di are 13.70, RD Euro 13.09 RA Euro 9.20;
- Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 41, Mappale 106, qualità semin. irrig., cl. 2, di ettari 2.11.70, RD Euro 136.67 RA Euro 153.07;
- Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 41, Mappale 110, qualità semin., cl. 3, di ettari 1.47.60, RD Euro 64.79 RA Euro 83.85;
- Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 41, Mappale 111, fabbricato rurale di are 24.80;
- Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 50, Mappale 12, fabbricato rurale di are 0.71;
- Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 50, Mappale 19, qualità semin. irrig., cl. 3, di are 64.60, RD Euro 30.03 RA Euro 40.04;
- Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 50, Mappale 20, qualità semin. irrig., cl. 2, di ettari 3.49.00, RD Euro 207.28 RA Euro 252.34;
- Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 50, Mappale 21, qualità semin. irrig., cl. 2, di are 8.60, RD Euro 5.55 RA Euro 6.22;
- Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 50, Mappale 22, qualità semin. irrig., cl. 2, di ettari 1.44.50, RD Euro 93.29 RA Euro 104.48;
- Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 50, Mappale 94, qualità semin. irrig., cl. 3, di ettari 8.54.00, RD Euro 396.95 RA Euro 529.27;
- Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 50, Mappale 126, qualità semin. irrig., cl. 2, di ettari 1.45.50, RD Euro 86.42 RA Euro 105.20;

Unità negoziale n. 3:

- Unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Calvisano, Sezione NCT, Foglio 49, Mappale 112, Via Cucca snc, P.T, cat. D/1, rendita catastale Euro 123.95;

- Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio

- 41, Mappale 94, qualità semin. irrig., cl. 2, di ettari 1.08.35, RD Euro 92.33 RA Euro 78.34;
- Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 41, Mappale 95, fabbricato rurale di are 14.06;
 - Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 41, Mappale 97, fabbricato rurale di are 1.10;
 - Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 41, Mappale 98, fabbricato rurale di are 0.32;
 - Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 41, Mappale 99, fabbricato rurale di are 3.00;
 - Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 41, Mappale 100, fabbricato rurale di are 0.27;
 - Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 41, Mappale 109, qualità semin. irrig., cl. 1, di ettari 1.11.30, RD Euro 86.22 RA Euro 91.97;
 - Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 41, Mappale 139, sub 1, porzione di fabbricato rurale;
 - Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 49, Mappale 9, qualità semin., cl. 3, di are 31.62, RD Euro 13.88 RA Euro 17.96;
 - Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 49, Mappale 13, qualità semin. irrig., cl. 2, di are 75.40, RD Euro 64.25 RA Euro 54.52;
 - Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 49, Mappale 14, qualità semin. irrig., cl. 2, di ettari 1.31.50, RD Euro 112.06 RA Euro 95.08;
 - Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 49, Mappale 37, qualità semin. irrig., cl. 2, di ettari 1.16.20, RD Euro 81.02 RA Euro 84.02;
 - Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 49, Mappale 39, qualità semin. irrig., cl. 2, di ettari 3.62.40, RD Euro 271.39 RA Euro 262.03;
 - Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 49, Mappale 59, qualità semin. irrig., cl. 2, di ettari 2.76.46, RD Euro 192.75 RA Euro 199.89;
 - Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 49, Mappale 72, qualità semin. irrig., cl. 3, di ettari 1.84.30, RD Euro 80.91 RA Euro 104.70;

- 49, Mappale 119, fabbricato rurale di are 12.46;
- Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 49, Mappale 120, fabbricato rurale di are 12.46;
 - Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 50, Mappale 13, qualità semin. irrig., cl. 2, di ettari 1.53.70, RD Euro 91.29 RA Euro 111.13;
 - Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 50, Mappale 14, qualità semin. irrig., cl. 3, di are 50.90, RD Euro 22.34 RA Euro 28.92;
 - Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 49, Mappale 12, qualità semin. irrig., cl. 2, di are 72.60, RD Euro 61.87 RA Euro 52.49;
 - Unità immobiliare censita nel Catasto Terreni del Comune di Calvisano, Foglio 49, Mappale 111, ente urbano di ettari 1.53.70;

Il tutto come meglio rappresentato negli estratti mappa ed elaborati planimetrici catastali allegati. Dalla lettura di questi sono facilmente visibili anche i confini.

Per la DESCRIZIONE dettagliata dei beni immobili vedi punto "6".

2. PROPRIETÀ e PROVENIENZA

Come risulta in atti dal "Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" redatto dal Notaio dott. [REDACTED] in data 28/11/2011 (a seguito delle visure eseguite) si ha che:

Unità immobiliari di cui all'unità negoziale n. 1 :

A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di BRESCIA, alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento (02/03/2011), quanto in oggetto sito in Comune di Isorella e censito al Catasto Fabbricati con il mappale 265 subalterno 2 ed al Catasto Terreni con il mappale 262 risulta di proprietà della signora:

- [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/1 di piena proprietà;
per aver ricevuto, come beni personali, le porzioni immobiliari meglio sopra descritte, in forza di:

* successione apertasi in data 28 giugno 1951, registrata presso l'Ufficio Registro di Montichiari (BS) in data 13 dicembre 1951 al n. 56 Vol. 164 e trascritta, a Brescia, in data 10 gennaio 1952 ai n.ri 272/253 dal signor [REDACTED] per quota 2/45 di piena proprietà e quota 1/45 di nuda proprietà;

* atto di divisione a rogito dott. [REDACTED] Notaio in Brescia (BS) , in data 10 aprile 1954 rep. n. 10.174 e trascritto, a Brescia, in data 6 maggio 1954 ai n.ri

3.757/3.054 dai signori [REDACTED]
per quota 4/45 di piena proprietà e quota 2/45 di nuda proprietà;
*atto di permuta a rogito dott. [REDACTED], Notaio in Brescia (BS), in data 4
aprile 1978 rep. n. 28.992 e trascritto, a Brescia, in data 14 aprile 1978 ai n.ri
7.636/6.178 dai signori [REDACTED]

[REDACTED] per
quota 24/45 di piena proprietà e quota 12/45 di nuda proprietà;
* atto di donazione a rogito dott. [REDACTED] Notaio in Brescia (BS), in data
22 ottobre 1993 rep. n. 58.949 e trascritto, a Brescia, in data 9 novembre 1993 ai n.ri
28.443/19.473 dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] per quota 15/45 di usufrutto.

Alla signora [REDACTED]

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

* successione apertasi in data 28 giugno 1951, registrata presso l'Ufficio Registro di
Montichiari (BS) in data 13 dicembre 1951 al n. 56 Vol. 164 e trascritta, a Brescia, in
data 10 gennaio 1952 ai n.ri 272/253 con la quale la predetta riceveva le unità
immobiliari in esame dal signor [REDACTED] per quota 5/45 di
usufrutto;

* atto di divisione a rogito dott. [REDACTED] Notaio in Brescia (BS), in
data 10 aprile 1954 rep. n. 10.174 e trascritto, a Brescia, in data 6 maggio 1954 ai n.ri
3.757/3.054 con il quale la predetta riceveva le unità immobiliari in esame dai signori
[REDACTED] per quota 10/45 di
usufrutto.

Unità immobiliari di cui all'unità negoziale n. 2:

A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità
immobiliare di BRESCIA, alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento
(02/03/2011), quanto in oggetto sito in comune di Calvisano e censito al Catasto
Terreni con i mappali 53, 106, 110e 111 del foglio 41 e con i mappali 12, 19, 20, 21,
22, 94 e 126 del foglio 50 risulta di proprietà dei signori:

- [REDACTED]
[REDACTED] per quota 3/9 di piena proprietà;

- [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/9 di piena proprietà;

- [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/9 di piena proprietà;

- [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/9 di piena proprietà;

- [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/9 di piena proprietà;

- [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/9 di piena proprietà;

- [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/9 di piena proprietà;

per aver ricevuto le porzioni immobiliari meglio sopra descritte, in forza di:

* successione apertasi in data 18 dicembre 2002, registrata presso l'Ufficio Registro di Montichiari (BS) in data 30 settembre 2003 al n. 8 Vol. 271 e trascritta, a Brescia, in data 10 luglio 2004 ai n.ri 35.534/21.325 dal signor [REDACTED]
[REDACTED]

Al signor [REDACTED]

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito dott.

[REDACTED] Notaio in Brescia (BS), in data 29 gennaio 1974 rep. n. 24.634 e trascritto, a Brescia, in data 13 febbraio 1974 ai n.ri 4.016/3.358 con il quale il predetto acquistava, le unità immobiliari in esame dai signori [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per quota 1/1 di piena proprietà.

Unità immobiliari di cui all'unità negoziale n. 3:

A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità immobiliare di BRESCIA, alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento sopra evidenziato, quanto in oggetto sito in comune di Calvisano e censito al Catasto Fabbricati con il mappale 112 e censito al Catasto Terreni con i mappali 94, 95, 97, 98, 99, 100, 109, 139 subalterno 1 del foglio 41, con i mappali 9, 13, 14, 37, 39, 59, 72, 119, 120, 12 e 111 del foglio 49 e con i mappali 13 e 14 del foglio 50 risulta di proprietà dei signori:

- [REDACTED]
[REDACTED] per quota 12/18 di piena proprietà;

- [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/18 di piena proprietà;

- [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/18 di piena proprietà;

- [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/18 di piena proprietà;

- [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/18 di piena proprietà;

- [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/18 di piena proprietà;

- [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/18 di piena proprietà; per aver ricevuto le porzioni immobiliari meglio sopra descritte, in forza di:

* atto di compravendita a rogito dott. [REDACTED] Notaio in Brescia (BS), in data 2 aprile 1965 rep. n. 11.810 e trascritto, a Brescia, in data 15 aprile 1965 ai n.ri 6.828/4.989 con il quale la predetta signora [REDACTED] acquistava le unità immobiliari ai mappali 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 109 e 139 subalterno 1 del foglio 41 ed ai mappali 9, 13, 14, 37, 39, 59, 72, 111 e 112 del foglio 49 dalla [REDACTED]

[REDACTED]
per quota 9/18 di piena proprietà;

* atto di compravendita a rogito dott. [REDACTED] Notaio in Brescia (BS), in data 9 marzo 1974 rep. n. 24.821 e trascritto, a Brescia, in data 28 marzo 1974 ai n.ri 6.646/5.316 con il quale la predetta signora [REDACTED] acquistava l'unità immobiliare al mappale 12 del foglio 49 dal signor [REDACTED]

[REDACTED] per quota 9/18 di piena proprietà;

* scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. [REDACTED] Notaio in Brescia (BS), in data 26 gennaio 1982 rep. n. 33.490 e trascritta, a Brescia, in data 19 febbraio 1982 ai n.ri 4.001/2.884 con la quale la predetta signora [REDACTED] acquistava l'unità immobiliare al mappale 13 del foglio 50 dai signori [REDACTED]

[REDACTED] per quota 9/18 di piena proprietà;

* atto di compravendita a rogito dott. [REDACTED] Notaio in Castel Goffredo (MN), in data 28 febbraio 1992 rep. n. 36.722 e trascritto, a Brescia, in data 18 marzo 1992 ai n.ri 9.589/6.830 con il quale la predetta signora [REDACTED] acquistava l'unità immobiliare al mappale 14 del foglio 50 dai signori [REDACTED]

[REDACTED] per quota 9/18 di piena proprietà;

* successione apertasi in data 18 dicembre 2002, registrata presso l'Ufficio Registro di Montichiari (BS) in data 30 settembre 2003 al n. 8 VoL. 271 e trascritta, a Brescia, in data 10 luglio 2004 ai n.ri 35.534/21.325 con la quale i predetti ricevevano le unità immobiliari in esame dal signor [REDACTED]

[REDACTED] per quota 3/18 di piena proprietà in capo a [REDACTED] e per quota 1/18 di piena proprietà cadauno in

capo ai signori [REDACTED]
[REDACTED]

Al signor [REDACTED]

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

* atto di compravendita a rogito dott. [REDACTED] Notaio in Brescia (BS) , in data 2 aprile 1965 rep. n. 11.810, e trascritto, a Brescia, in data 15 aprile 1965 ai n.ri 6.828/4.989 con il quale il predetto acquistava le unità immobiliari ai mappali 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 109 e 139 subalterno 1 del foglio 41 ed ai mappali 9, 13, 14, 37, 39, 59, 72, 119, 120, 111 e 112 del foglio 49 dalla [REDACTED] per quota 9/18 di piena proprietà;

* atto di compravendita a rogito dott. [REDACTED] Notaio in Brescia (BS) , in data 9 marzo 1974 rep. n. 24.821 e trascritto, a Brescia, in data 28 marzo 1974 ai n.ri 6.646/5.316 con il quale il predetto acquistava l'unità immobiliare al mappale 12 del foglio 49 dal signor [REDACTED] per quota 9/18 di piena proprietà;

* scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. [REDACTED] Notaio in Brescia (BS), in data 26 gennaio 1982 rep. n. 33.490 e trascritta, a Brescia, in data 19 febbraio 1982 ai n.ri 4.001/2.884 con la quale il predetto acquistava l'unità immobiliare al mappale 13 del foglio 50 dai signori [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per quota 9/18 di piena proprietà;

* atto di compravendita a rogito dott. [REDACTED] Notaio in Castel Goffredo (MN) , in data 28 febbraio 1992 rep. n. 36.722 e trascritto, a Brescia, in data 18 marzo 1992 ai n.ri 9.589/6.830 con il quale il predetto acquistava l'unità immobiliare al mappale 14 del foglio 50 dai signori [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per quota 9/18 di piena proprietà.

Ai signori [REDACTED]

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di successione apertasi in data 9 agosto 1981, registrata presso l'Ufficio Registro di Castiglione delle Stiviere (MN) al n. 77 Vol. 236 e trascritta, a Brescia, in data 8 marzo 1982 ai n.ri 5.294/3.807 con la quale i predetti ricevevano l'unità immobiliare al mappale 14 del foglio 50 dalla signora [REDACTED] per quota 1/2 di piena proprietà cadauno.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, 23/11/2011, la cascina in via Cucca n°5 risulta occupata dai Sigg. [REDACTED] l'altra cascina

denominata "Menarizza" in via Cucca n°13 risulta occupata dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] Tutte le utenze di entrambi gli immobili sono attivate.

Tutti i capannoni, il mangificio, le stalle per i suini, i vari depositi attrezzi, oltre all'impianto di cogenerazione da biogas sono attualmente in uso a servizio dell'attività

[REDACTED] anche per questi immobili alla data del sopralluogo tutte le utenze di sono attivate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

a. vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- i. **non risultano** vincoli, formalità ed oneri di tipo ambientale connessi con il carattere storico-artistico incidenti sulla attitudine edificatoria

b. Vincoli e oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Come risulta in atti dal "Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" redatto dal Notaio dott. [REDACTED] in data 28/11/2011 e confermato dalle Ispezioni Ipotecarie del 20/10/2011 si hanno:

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le unità immobiliari in oggetto risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi, ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 1 febbraio 1994 ai n.ri 3.033/505 in rinnovazione di ipoteca iscritta in data 13 febbraio 1974 ai n.ri 4.017/283, a favore della banca [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto a rogito dott. [REDACTED] Notaio in Brescia (BS), in data 29 gennaio 1973 rep. n. 24.635, somma iscritta Lire 19.000.000 somma capitale Lire 11.200.000, scadenza 30 anni;

grava limitatamente alle unità immobiliari site in Comune di Calvisano censite al Catasto Terreni con i mappali 53, 106, 110 e 111 del foglio 41 e con i mappali 12, 19, 20, 21, 22, 94 e 126 del foglio 50;

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 12 febbraio 1994 ai n.ri 4.054/712, a favore della banca [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto a rogito dott. [REDACTED] Notaio in Brescia (BS), in data 10 febbraio 1994 rep. n. 60.749, somma iscritta Lire 1.000.000.000 somma capitale Lire 500.000.000, scadenza 10 anni; *grava limitatamente alle unità immobiliari site in Comune di Calvisano censite al Catasto Terreni con i mappali 53, 106, 110 e 111 del foglio 41, con i mappali 12, 19, 20, 21, 22, 94 e 126 del foglio 50 e con i mappali 109, 94, 95, 96 e 97 del foglio 41;*

- **vincolo** trascritto, a Brescia, in data 12 ottobre 1995 ai n.ri 27.099/18.434, a favore del [redacted] in forza di scrittura privata, autenticata, nelle sottoscrizioni dal dott. [redacted] Notaio in Montichiari (BS), in data 19 settembre 1995 rep. n. 82.892, vincolo di densità edilizia ed impegno al mantenimento della destinazione di immobile al servizio dell'attività agricola;

grava limitatamente a parte delle unità immobiliari site in Comune di Calvisano censite al Catasto Terreni con i mappali 109 e 106 del foglio 41;

- **servitù di elettrodotto** trascritta, a Brescia, in data 10 giugno 1997 ai n.ri 18.443/12.564, a favore [redacted] in forza di scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. [redacted] Notaio in Calvisano (BS), in data 16 maggio 1997 rep. n. 35.761;

grava limitatamente alle unità immobiliari site in Comune di Calvisano censite al Catasto Terreni con i mappali 110 e 111 del foglio 41;

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 4 ottobre 1997 ai n.ri 29.763/5.473, a favore della banca [redacted]

[redacted] in forza di atto a rogito dott. [redacted] Notaio in Mantova (MN), in data 10 settembre 1997 rep. n. 28.601, somma iscritta Lire 2.250.000.000 somma capitale Lire 750.000.000;

grava limitatamente alle unità immobiliari site in Comune di Calvisano censite al Catasto Terreni con i mappali 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 109 e 139 subalterno 1 del foglio 41, con i mappali 9, 13, 14, 37, 39, 59, 72, 111 e 12 del foglio 49, con i mappali 13 e 14 del foglio 50, con i mappali 53, 106, 110 e 111 del foglio 41 e con i mappali 12, 19, 20, 21, 22, 94 e 126 del foglio 50;

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 7 dicembre 1999 ai n.ri 45.198/11.282, a favore della banca [redacted]

[redacted] in forza di atto a rogito dott. [redacted] Notaio in Mantova (MN), in data 30 novembre 1999 rep. n. 34.329, somma iscritta Lire 400.000.000 somma capitale Lire 200.000.000 scadenza 15 anni; *grava limitatamente alle unità immobiliari site in Comune di Isorella;*

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 27 marzo 2001 ai n.ri 11.122/2.377, a favore della banca [redacted]

[redacted] in forza di atto a rogito dott. [redacted] Notaio in Mantova (MN), in data 9 marzo 2001 rep. n. 37.391, somma iscritta Lire 4.000.000.000 somma capitale Lire 2.000.000.000; *grava limitatamente alle unità immobiliari site in Comune di Calvisano censite al Catasto Terreni con i mappali 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 109 e 139 subalterno 1 del foglio 41, con i mappali 9, 13, 14, 37, 39, 59, 72, 111 e 12 del foglio 49, con i mappali 13 e 14 del foglio 50, con i mappali 53, 106, 110 e 111 del foglio 41 e con i mappali 12, 19, 20, 21, 22, 94 e 126 del foglio 50;*

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 27 marzo 2001 ai n.ri 11.123/2.378, a favore della banca [redacted]

██████████ in forza di atto a rogito dott. ██████████ Notaio in Mantova (MN), in data 9 marzo 2001 rep. n. 37.392, somma iscritta Lire 1.400.000.000 somma capitale Lire 700.000.000; grava limitatamente alle unità immobiliari site in Comune di Calvisano censite al Catasto Terreni con i mappali 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 109 e 139 subalterno 1 del foglio 41, con i mappali 9, 13, 14, 37, 39, 59, 72, 111 e 12 del foglio 49, con i mappali 13 e 14 del foglio 50, con i mappali 53, 106, 110 e 111 del foglio 41 e con i mappali 12, 19, 20, 21, 22, 94 e 126 del foglio 50;

- **vincolo** trascritto, a Brescia, in data 31 maggio 2002 ai n.ri 23.738/14.835, a favore del ██████████ in forza di scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. ██████████ Notaio in Montichiari (BS), in data 23 maggio 2002 rep. n. 70.310, vincolo di densità edilizia e di destinazione; grava limitatamente all'unità immobiliare sita in Comune di Calvisano censita al Catasto Terreni con il mappale 106 del foglio 41;

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 14 maggio 2004 ai n.ri 24.551/5.588, a favore della banca ██████████

██████████ in forza di atto a rogito dott. ██████████ Notaio in Montichiari (BS), in data 3 maggio 2004 rep. n. 17.686, somma iscritta Euro 10.500.000,00 somma capitale Euro 3.500.000,00 scadenza 29 anni; grava limitatamente alle unità immobiliari site in Comune di Calvisano censite al Catasto Terreni con i mappali 94, 95, 97, 98, 99, 100, 109 e 139 subalterno 1 del foglio 41, con i mappali 9, 13, 14, 37, 39, 59, 72, 111 e 12 del foglio 49, con i mappali 13 e 14 del foglio 50, con i mappali 53, 106, 110 e 111 del foglio 41 e con i mappali 12, 19, 20, 21, 22, 94 e 126 del foglio 50 e al Catasto Fabbricati con il mappale 112 del foglio 49;

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 14 maggio 2004 ai n.ri 24.552/5.589, a favore della banca ██████████

██████████ in forza di atto a rogito dott. ██████████ Notaio in Montichiari (BS), in data 3 maggio 2004 rep. n. 17.687, somma iscritta Euro 1.500.000,00 somma capitale Euro 500.000,00 scadenza 29 anni; grava limitatamente alle unità immobiliari site in Comune di Calvisano censite al Catasto Terreni con i mappali 94, 95, 97, 98, 99, 100, 109 e 139 subalterno 1 del foglio 41, con i mappali 9, 13, 14, 37, 39, 59, 72, 111 e 12 del foglio 49, con i mappali 13 e 14 del foglio 50, con i mappali 53, 106, 110 e 111 del foglio 41 e con i mappali 12, 19, 20, 21, 22, 94 e 126 del foglio 50 e al Catasto Fabbricati con il mappale 112 del foglio 49;

- **vincolo** trascritto, a Brescia, in data 24 febbraio 2006 ai n.ri 9.899/5.648, a favore del ██████████ in forza di scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. ██████████ Notaio in Montichiari (BS), in data 14 febbraio 2006 rep. n. 20.918, vincolo di destinazione;

grava limitatamente alle unità immobiliari site in Comune di Calvisano censite al Catasto Terreni con i mappali 106 e 110 del foglio 41, con il mappale 126 del foglio 50 e con i mappali 59 e 111 del foglio 49;

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 12 settembre 2006 ai n.ri 48.324/11.216, a favore della banca [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto a rogito dott. [REDACTED] Notaio in Mantova (MN), in data 5 settembre 2006 rep. n. 48.891, somma iscritta Euro 4.000.000,00 somma capitale Euro 2.000.000,00 scadenza 25 anni;

grava limitatamente alle unità immobiliari site in Comune di Calvisano censite al Catasto Terreni con i mappali 94, 95, 97, 98, 99, 100, 109 e 139 subalterno 1 del foglio 41, con i mappali 12, 13, 14, 37, 39, 59, 72, 111, 119 e 120 del foglio 49, con i mappali 13 e 14 del foglio 50, con i mappali 53, 106, 110 e 111 del foglio 41 e con i mappali 12, 19, 20, 21, 22, 94 e 126 del foglio 50;

- **ipoteca giudiziale** iscritta, a Brescia, in data 3 novembre 2006 ai n.ri 59.126/13.630, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] annotata di cancellazione totale in data 2 aprile 2010 ai n.ri 13.775/2.660;

- **sequestro conservativo** trascritto, a Brescia, in data 1 giugno 2007 ai n.ri 31.798/18.524, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] annotato di cancellazione in data 6 ottobre 2009 ai n.ri 41.749/7.695;

- **ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 21 marzo 2008 ai n.ri 13.636/2.989, a favore della banca [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto a rogito dott. [REDACTED] Notaio in Montichiari (BS), in data 7 marzo 2008 rep. n. 23.347, somma iscritta Euro 3.000.000,00 somma capitale Euro 1.500.000,00 scadenza 1 anno e 7 mesi;

grava limitatamente alle unità immobiliari site in Comune di Isorella e alle unità immobiliari in Comune di Calvisano censite al Catasto Terreni con i mappali 94, 95, 97, 98, 99, 100 e 109 del foglio 41, con i mappali 119, 120, 9, 12, 13, 14, 37, 39, 59, 72 e 111 del foglio 49, con i mappali 13 e 14 del foglio 50, con i mappali 53, 106, 110 e 111 del foglio 41 e con i mappali 12, 19, 20, 21, 22, 94 e 126 del foglio 50 e al Catasto Fabbricati con il mappale 112 del foglio 49;

- **ipoteca giudiziale** iscritta, a Brescia, in data 7 aprile 2010 ai n.ri 13.991/3.384, a favore della banca [REDACTED]

[REDACTED] in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo (BG) in data 20 febbraio 2010 rep. n. 632, somma iscritta Euro 387.800,00 somma capitale Euro 310.239,30;

- **ipoteca giudiziale** iscritta, a Brescia, in data 11 gennaio 2011 ai n.ri 826/150, a favore della banca [REDACTED]

[REDACTED] in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia (BS) in data 6 luglio 2010 rep. n. 5.500, somma iscritta Euro 148.451,00 somma capitale Euro 112.408,08; *grava limitatamente alle unità immobiliari site in Comune di Calvisano censite al Catasto Terreni con i mappali 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 109 e 139 subalterno 1 del foglio 41, con i mappali 12, 9, 13, 14, 37, 39, 59, 72 e 111 del foglio 49, con i mappali 13 e 14 del foglio 50, con i mappali 53, 106, 110 e 111 del foglio 41, con i mappali 12, 19, 20, 21, 22, 94 e 126 del foglio 50 e al Catasto Fabbricati con il mappale 112 del foglio 49;*

- **ipoteca giudiziale** iscritta, a Brescia, in data 4 febbraio 2011 ai n.ri 4.990/929, a favore della banca [REDACTED]

[REDACTED] in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia (BS) in data 14 gennaio 2011 rep. n. 435, somma iscritta Euro 183.500,00 somma capitale Euro 136.420,78;

grava limitatamente alle unità immobiliari site in Comune di Calvisano censite al Catasto Terreni con i mappali 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 109 e 139 subalterno 1 del foglio 41, con i mappali 12, 9, 13, 14, 37, 39, 59, 72 e 111 del foglio 49, con i mappali 13 e 14 del foglio 50, con i mappali 53, 106, 110 e 111 del foglio 41, con i mappali 12, 19, 20, 21, 22, 94 e 126 del foglio 50 e al Catasto Fabbricati con il mappale 112 del foglio 49 per le quote in capo a [REDACTED]

- **ipoteca giudiziale** iscritta, a Brescia, in data 21 febbraio 2011 ai n.ri 7.108/1.458, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] in forza di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Brescia (BS) in data 28 maggio 2010 rep. n. 3.028, somma iscritta Euro 30.000,00 somma capitale Euro 5.260,24;

grava limitatamente a tutte le unità immobiliari site in Comune di Calvisano per le quote in capo a [REDACTED]

- **pignoramento immobiliare** trascritto, a Brescia, in data 2 marzo 2011 ai n.ri 8.615/5.130 a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Brescia in data 21 febbraio 2011 rep. n. 2.034.

Dall'Ispezione Ipotecaria del 20/10/2011 riguardo alla Sig.ra [REDACTED] compare anche l'iscrizione del 16/03/2011 – Registro Particolare 2446 Registro Generale 11220 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 214/2211 del 07/03/2011 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (art.77 del D.P.R. N. 602 DEL 1973); Immobili siti nel Comune di Calvisano (BS), Isorella (BS) ; SOGGETTO DEBITORE.

c. **Regolarità catastale**

- i. conformità catastale: **Risulta non ancora accatastato il corpo "12"** ("svezamento e deposito attrezzi", insiste sul Mappale 59, Foglio 49, Catasto Terreni del Comune di Calvisano) **ed il corpo "13"** ("impianto di cogenerazione da biogas, con vasche di raccolta reflui" (insiste sul Mappale 59, Foglio 49, Catasto Terreni del Comune di Calvisano); **Risulta da aggiornare il corpo "7"** (magronaggio; facente parte del Mappale 111, Foglio 49, Catasto Terreni del Comune di Calvisano)

5. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Per verificare la Regolarita' Urbanistica ed Edilizia il sottoscritto si è innanzitutto recato presso gli Uffici Comunali di Calvisano (BS) e di Isorella (BS), così da acquisire tutte le pratiche edilizie e richieste di agibilità dei vari edifici ed immobili interessanti l'intera proprietà.

Il sottoscritto, con la collaborazione di altri due tecnici, ha effettuato inoltre i rilievi di tutte le unità immobiliari, così da verificare che non vi siano difformità e/o abusi edilizi.

Verranno ora elencate tutte le varie pratiche edilizie e richieste di agibilità pervenute al Comune di Calvisano (BS):

- Pratica Edilizia n. 545 dell'anno 1967, riguardante la costruzione del "capannone avicolo rurale" denominato corpo "5". hmin=2.50m hmax=4.00m

Sup=960mq

E' stata rilasciata la Licenza di Costruzione. E' presente il Certificato di Agibilità.

- Pratica Edilizia n. 669 dell'anno 1969, riguardante la " nuova costruzione di porcilaie", prima parte del capannone denominato corpo "4". E' stata rilasciata la Licenza di Costruzione. Non è presente il Certificato di Agibilità.

- Pratica Edilizia n. 742 dell'anno 1969, riguardante la " nuova costruzione ad uso porcilaia", corpo fabbrica ora non più esistente. E' stata rilasciata la Licenza di Costruzione. Non è presente il Certificato di Agibilità.

- Pratica Edilizia n. 26 dell'anno 1976, riguardante la " nuova costruzione porcilaia e stalla", prima parte del capannone denominato corpo "3". E' stata rilasciata la Licenza di Costruzione. E' presente il Certificato di Agibilità. Sup=239mq

- Pratica Edilizia n. 87 dell'anno 1976, riguardante la " nuova costruzione capannone ad uso porcilaia", seconda parte del capannone denominato corpo "3". E' stata rilasciata la Licenza di Costruzione. E' presente il Certificato di Agibilità. Sup=262mq

- Pratica Edilizia n. 11 dell'anno 1977, riguardante la " sostituzione tetto e sovrizzo". Non è stata rilasciata la Licenza Edilizia quindi ovviamente non è presente il Certificato di Agibilità.

- Pratica Edilizia n. 77 dell'anno 1978, riguardante la "nuova costruzione porcilaia",

capannone denominato corpo "6". E' stata rilasciata la Concessione Edilizia. E' presente la Fine Lavori ed il Certificato di Agibilità. Sup=556mq

- Pratica Edilizia n. 117 dell'anno 1979, riguardante la "nuova costruzione abitazione rurale". Non è stata rilasciata la Licenza Edilizia quindi ovviamente non è presente il Certificato di Agibilità.
- Pratica Edilizia n. 12 dell'anno 1980, riguardante la "nuova costruzione capannone per allevamento suini", capannone denominato corpo "11". E' stata rilasciata la Concessione Edilizia. E' presente il Certificato di Agibilità.
- Pratica Edilizia n. 143 dell'anno 1980, riguardante l' "ampliamento fabbricato per allevamento suini", ampliamento capannone denominato corpo "3". E' stata rilasciata la Concessione Edilizia. Non è presente il Certificato di Agibilità.
- Pratica Edilizia n. 89 dell'anno 1981, riguardante la "ristrutturazione abitazione rurale ed ampliamento", della cascina denominata "Menarizza". E' stata rilasciata la Concessione Edilizia. Tale ristrutturazione non è stata realizzata; non è quindi presente il Certificato di Agibilità.
- Pratica Edilizia n. 93 dell'anno 1981, riguardante la "nuova costruzione recinzione", di fronte al corpo "1". E' stata rilasciata la Concessione Edilizia.
- Pratica Edilizia n. 15 dell'anno 1982, riguardante la "ristrutturazione abitazione rurale", della cascina denominata "Menarizza". E' stata rilasciata la Concessione Edilizia. Non è presente il Certificato di Agibilità.
- Pratica Edilizia n. 54 dell'anno 1982, riguardante la "nuova costruzione stalla suini", capannone denominato corpo "7". E' stata rilasciata la Concessione Edilizia. Non è presente il Certificato di Agibilità. Era presente un vincolo di superficie.
- Pratica Edilizia protocollo n. 3168 del 30.06.1986, riguardante un Condo Edilizio composto da un modello 47/85-R e da sei modello 47/85-D. Le opere oggetto di sanatoria sono: porticati ed ampliamento depositi riguardanti la cascina in via Cucca n°5 (costruiti negli anni 1942-67), fabbricati per allevamento suini denominati corpi "8" e "9" (costruiti negli anni 1967-77), fabbricato per allevamento suini denominato corpo "10" (costruiti negli anni 1977-83). Sono presenti i collaudi di tutte le strutture.
- Pratica Edilizia n. 73 dell'anno 1987, riguardante la "nuova costruzione fossa liquami e silos", capannone denominato corpo "14". E' stata rilasciata la Concessione Edilizia. E' presente il Certificato di Agibilità. Era presente un vincolo di superficie.
- Pratica Edilizia n. 15 dell'anno 1988, riguardante la "variante alla C.E. 73/87 – spostamento planimetrico di locale". E' stata rilasciata la Concessione Edilizia. E' presente il Certificato di Agibilità.

- Pratica Edilizia n. 137 dell'anno 1990, riguardante l' "ampliamento portichetto"

della cascina in via Cucca n°5. E' stata rilasciata la Concessione Edilizia. Non è presente il Certificato di Agibilità.

- Pratica Edilizia n. 166 dell'anno 1990, riguardante la "vasca di raccolta deiezioni a completamento allevamento suinicolo corredata da impianto di produzione biogas" della cascina in via Cucca n°5. E' stata rilasciata la Concessione Edilizia. E' presente la Fine Lavori ed il Certificato di Agibilità.
- Pratica Edilizia n. 120 dell'anno 92 riguardante la "ampliamento fabbricato officina meccanica – sala motori". Non è stata rilasciata la Concessione Edilizia.
- Pratica Edilizia n. 101 dell'anno 1995, riguardante la "nuova costruzione tettoia per deposito attrezzi", capannone denominato corpo "7"; tale nuova costruzione è stata eseguita solo in parte. E' stata rilasciata la Concessione Edilizia. Non è presente il Certificato di Agibilità.
- Pratica Edilizia n. 168 dell'anno 1995, riguardante la "nuova costruzione di cabina elettrica", denominata corpo "2". E' stata rilasciata la Concessione Edilizia. Non è presente il Certificato di Agibilità.
- Pratica Edilizia n. 185 dell'anno 1996, riguardante la "costruzione di mangifacio e recinzione", il primo denominato corpo "1". E' stata rilasciata la Concessione Edilizia. Non è presente il Certificato di Agibilità.
- Pratica Edilizia n. 261 dell'anno 2002, riguardante la "nuova costruzione di silos ed essiccatore", facenti parte del corpo denominato "1". E' stata rilasciata la Concessione Edilizia. E' presente la Fine Lavori e la richiesta del Permesso di Agibilità.
- Pratica Edilizia n. 243 dell'anno 2003, riguardante la "nuova costruzione di due capannoni per allevamento suini e vasche di raccolta reflui"; è stata realizzato solo un capannone, denominato corpo "12". E' stata rilasciata la Concessione Edilizia. E' presente la Denuncia dei C.A., ma non la Fine Lavori nè il Certificato di Agibilità.
- Pratica Edilizia n. 241 dell'anno 2007, riguardante la "nuova costruzione dell'impianto di cogenerazione da biogas"; è solo una semplice comunicazione al Comune.
- Pratica Edilizia n. 299 dell'anno 2007, riguardante la "nuova costruzione di locale tecnico dell'impianto di cogenerazione da biogas e muro separazione delle vasche di raccolta reflui". Non è presente la Fine Lavori nè il Certificato di Agibilità.
- Pratica Edilizia n. 92 dell'anno 2011, riguardante la "posa tubazioni interrato per fertirrigazione", tubazioni in pead d=125mm. Non è presente la Fine Lavori.

Verranno ora elencate tutte le varie pratiche edilizie e richiesta di agibilità pervenute al Comune di Isorella (BS):

- Concessione Edilizia n. 23 dell'anno 1999, riguardante la "ristrutturazione edilizia

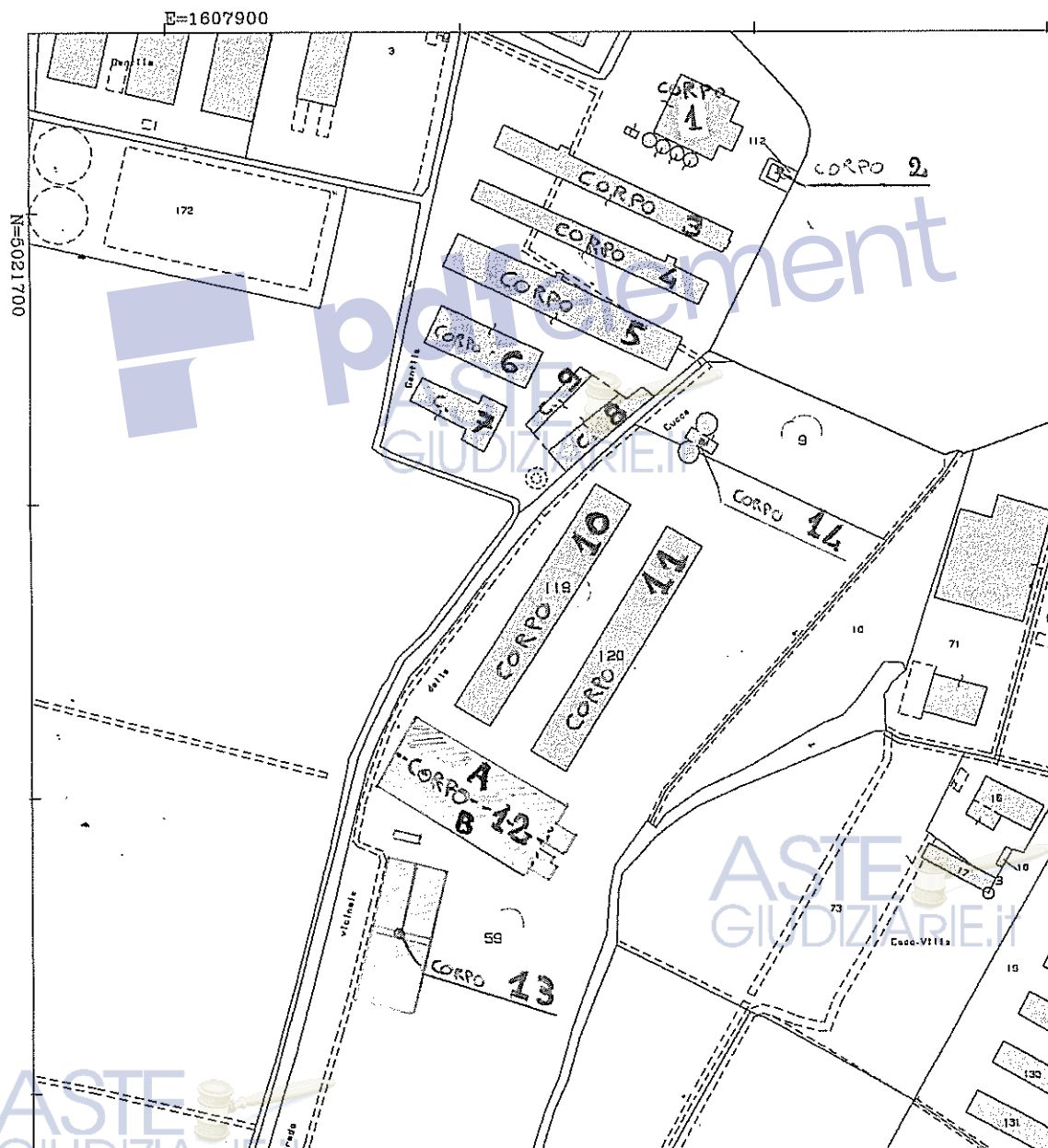
fabbricato residenziale", Via Vittorio Emanuele II n.24/26. E' stata rilasciata la Concessione Edilizia. Non è presente né la Fine Lavori né il Certificato di Agibilità. Dall'analisi delle varie pratiche edilizie sopraccitate e dai rilievi effettuati se ne deduce che tutti gli immobili risultano in regola e non vi sono state modifiche che configurino abusi edilizi; alcuni immobili (vedi sopra) risultano privi del Certificato di Agibilità.

6. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Le proprietà oggetto di stima sono situate nei Comuni di Calvisano e di Isorella in Provincia di Brescia, precisamente nella zona Sud-Est di tale Provincia.

Iniziamo dalla descrizione dei capannoni.

Per una più semplice lettura ai corpi di fabbrica è stata data una numerologia come riportato nell'immagine qui di seguito:



Tali capannoni quali sono costituiti in generale da strutture con tamponamento in prismi o poroton, copertura con travetti in cemento armato e doppi tavelloni di cotto,

tegole marsigliesi in cemento; i piani di calpestio sono in calcestruzzo; vi sono poi dei paddle esterni; le strutture adibite ad uso allevamento presentano impianti di riscaldamento a pavimento tramite tubazioni metalliche funzionanti grazie a caldaie a gasolio; all'interno troviamo gabbie in inox e in legno di azobè, e mangiatoie in inox.

Andiamo ora a descrivere i singoli capannoni, oltre all'impianto di cogenerazione da biogas ed ai silos ed ai vari locali tecnici (sono tutti siti nel Comune di Calvisano), fornendo descrizioni più dettagliate e specifiche (vi è in allegato una documentazione fotografica, dove è possibile visionare tutti gli immobili):

Corpo "1": mangificio;

(facente parte del Mappale 111, Foglio 49, Catasto Terreni del Comune di Calvisano) trattasi di struttura prefabbricata in cemento armato, tamponamento con pannelli di calcestruzzo, copertura a due falde; il capannone è di circa 480mq (forma quadrata di lato pari a 22m), l'altezza al colmo è pari a 11,50m, l'altezza in gronda pari a 10,50m. Sul lato est vi è poi una sala medica di 13,5mq, un ufficio di 18mq, collegato ad un bagno di 3,6mq e un anti-bagno di 3,3mq.

E' presente un impianto "Strahl" da 400 quintali.

Vi sono otto silos esterni ed un essiccatore (di semi umidi), ed altri otto silos interni al capannone per la macinazione, il filtraggio e la miscelazione, grazie a tramogge e miscelatori; si utilizzano soia, mais, crusca ed orzo.

Corpo "2": cabina elettrica;

(vedi Mappale 112, Foglio 49, Catasto Terreni del Comune di Calvisano) misura circa 20mq (di lati pari a circa 4m e 5m).

Corpo "3": scrofaia;

(facente parte del Mappale 111, Foglio 49, Catasto Terreni del Comune di Calvisano) trattasi di struttura con tamponamento in poroton, copertura a due falde con travetti in cemento armato e tavelloni di cotto, gronda in acciaio, tegole marsigliesi in cemento; misura circa 640mq (forma rettangolare di lati pari a 83,0m e 7,8m), l'altezza gronda è pari a 3,20m, l'altezza colmo pari a 4,50m;

Corpo "4": scrofaia;

(facente parte del Mappale 111, Foglio 49, Catasto Terreni del Comune di Calvisano) trattasi di struttura con tamponamento in poroton, copertura a due falde con travetti in cemento armato e tavelloni di cotto, gronda in acciaio, tegole marsigliesi in cemento; misura circa 1010mq (forma rettangolare di lati pari a 83,0m e 12,20m); l'altezza gronda è pari a 3,20m sul lato nord, pari a 2,60m sul lato sud, l'altezza colmo pari a 4,50m

Corpo "5": gestazione;

(facente parte del Mappale 111, Foglio 49, Catasto Terreni del Comune di Calvisano)

trattasi di struttura in tubolari di ferro con tamponamento in poroton, copertura a due

falde in eternit schiumato con poliuretano, lattoneria in lamiera; il capannone misura circa 960mq (forma rettangolare di lati pari a 82,0m e 11,7m), l'altezza gronda è pari a 3,30m, l'altezza colmo pari a 4,50m.

Corpi "6": magronaggio;

(facente parte del Mappale 111, Foglio 49, Catasto Terreni del Comune di Calvisano) trattasi di struttura con tamponamento in poroton, copertura a due falde con travetti in cemento armato precompresso e tavelloni di cotto, lattoneria in acciaio; misura circa 465mq (forma rettangolare di lati pari a 13,0m e 36,0m), l'altezza gronda è pari a 2,70m, l'altezza colmo pari a 4,45m.

Corpo "7": magronaggio;

(facente parte del Mappale 111, Foglio 49, Catasto Terreni del Comune di Calvisano) trattasi di struttura con tamponamento in poroton, copertura a due falde con in cemento armato precompresso e tavelloni di cotto, lattoneria in lamiera; misura circa 410mq, l'altezza gronda è pari a 2,60m, l'altezza colmo pari a 3,80m.

Corpi "8": zona stimolazione;

(facente parte del Mappale 111, Foglio 49, Catasto Terreni del Comune di Calvisano) trattasi di struttura in tubolari di ferro con tamponamento in prismi con finestre in plexiglass fatiscente, copertura sconnessa ed ammalorata in eternit, non vi è lattoneria; misura circa 250mq.

Corpi "9": zona stimolazione;

(facente parte del Mappale 111, Foglio 49, Catasto Terreni del Comune di Calvisano) trattasi di struttura con tamponamento in poroton, copertura in eternit spruzzato, non vi è lattoneria; misura circa 105mq (forma rettangolare).

Corpi "10": ingrasso

(facente parte del Mappale 119, Foglio 49, Catasto Terreni del Comune di Calvisano) trattasi di struttura con tamponamento in poroton, copertura a due falde con travetti in cemento armato precompresso e tavelloni di cotto, lattoneria in lamiera, tegole marsigliesi in cemento; misura circa 1160mq (forma rettangolare di lati pari a 13,5m e 86,0m), l'altezza gronda è pari a 3,20m, l'altezza colmo pari a 4,70m.

Corpi "11": ingrasso

(facente parte del Mappale 120, Foglio 49, Catasto Terreni del Comune di Calvisano) trattasi di struttura con tamponamento in poroton, copertura a due falde con travetti in cemento armato precompresso e tavelloni di cotto, lattoneria in lamiera, tegole marsigliesi in cemento; misura circa 1160mq (forma rettangolare di lati pari a 13,5m e 86,0m), l'altezza gronda è pari a 3,20m, l'altezza colmo pari a 4,70m.

Corpo "12 parteA": deposito attrezzi. Risulta non ancora accatastato.

(insiste sul Mappale 59, Foglio 49, Catasto Terreni del Comune di Calvisano)

trattasi di struttura molto recente in acciaio, copertura a due falde con pannelli
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Pagina 20 di 32

sandwich (ditta "Marcegaglia"); misura circa 880mq (forma rettangolare di lati pari a 14m e 63m), l'altezza gronda è pari a 3,70m. Tale metà capannone (lato nord-est) è destinato ad uso deposito attrezzature.

Corpo "12 parteB": svezamento. Risulta non ancora accatastato.

(insiste sul Mappale 59, Foglio 49, Catasto Terreni del Comune di Calvisano)

trattasi di struttura molto recente in acciaio con tamponamento in poroton, copertura a due falde con pannelli sandwich (ditta "Marcegaglia"); misura circa 880mq (forma rettangolare di lati pari a 14m e 63m), l'altezza gronda è pari a 3,70m. Tale metà capannone (lato sud-ovest) è destinato ad uso allevamento.

Sul lato est del Corpo "12" vi sono annessi due ripostigli per mangimi; misurano ognuno circa 85mq (forma rettangolare di lati pari a 5m e 17m).

Corpo "13": impianto di cogenerazione da biogas, con vasche di raccolta reflui.

(insiste sul Mappale 59, Foglio 49, Catasto Terreni del Comune di Calvisano)

Risulta non ancora accatastato.

L'impianto di cogenerazione occupa una superficie di circa 520mq; altrettanti mq sono occupati delle vasche di raccolta reflui; la produzione di energia elettrica è pari a 40kW.

Vi è anche un locale tecnico di circa 30mq.

Corpo "14": silos e locale tecnico.

(facente parte del Mappale 9, Foglio 49, Catasto Terreni del Comune di Calvisano)

I silos, in calcestruzzo gettato in opera, misurano un diametro di circa 7m ognuno ed un'altezza pari a 22,30m, ed hanno una capienza complessiva pari a 12.000 quintali; il locale tecnico occupa una superficie di circa 50mq.

Terreni vari: sono siti nel Comune di Calvisano; risultano pianeggianti, coltivati ed irrigati.

Continuiamo con la descrizione delle due cascine (entrambe site nel Comune di Calvisano):

Per una più semplice lettura ai corpi di fabbrica è sono data una numerologia come riportato nelle immagini qui di seguito:

Cascina in via Cucca n°5 (vedi Mappali 94, 95, 97, 98, 99, 100, 139, Foglio 41, Catasto Terreni del Comune di Calvisano): è attualmente occupata dai Sigg. [REDACTED]

Si tratta di un complesso costituito da più corpi di fabbrica, come si può vedere dalla planimetria allegata, costruiti in diversi periodi; vi sono tre accessi, uno libero sul lato ovest e due sul lato sud (uno libero l'altro cancellato).

Sul lato ovest vi è un corpo adibito ad uso stalla (**Corpo A**, vedi planimetria) di circa 160mq (forma rettangolare di lati pari a 8.90m e 18.00m) al piano terra, ed al di sopra un fienile; l'altezza in gronda è pari a 7.40m, l'altezza al colmo pari a 9.10m;

Sul lato nord troviamo un deposito attrezzi (**Corpo B**, vedi planimetria) di circa 111mq (forma rettangolare di lati pari a 6.20m e 18.00m) e ve ne è uno pure sul lato sud (**Corpo C**, vedi planimetria) di circa 82mq (forma rettangolare di lati pari a 4.60m e 18.00m).

Adiacente al lato est di tale corpo vi è un'abitazione di tre piani fuori terra, l'abitazione principale (**Corpo D**, vedi planimetria) che misura in pianta circa 98mq (forma rettangolare di lati pari a 11.00m e 8.90m); l'ultimo piano è mansardato. La struttura portante è realizzata da muratura, la quale è intonacata al civile; i serramenti esterni, il portoncino d'ingresso e le ante sono in legno. L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento a metano e corpi radianti in ghisa. L'impianto elettrico è di tipo economico e risale all'ultima ristrutturazione dell'abitazione (si parla quindi di inizio anni Ottanta) ed è funzionante. I pavimenti delle stanze sono in cotto.

Lo stato di conservazione dei locali è buono. Sul fronte sud è presente un portico avente una profondità pari a 2,75m.

Adiacente al lato est di quest'ultimo corpo troviamo dei locali ora ad uso ripostiglio e che in passato costituivano il vecchio mangificio (**Corpo E**, vedi planimetria); trattasi di due piani fuori terra e la metratura in pianta è pari a 145mq circa (forma rettangolare di lati pari a 16.30m e 8.90m); a ridosso sul lato est troviamo una piccola abitazione rurale di due piani fuori terra (**Corpo F**, vedi planimetria), che misura in pianta circa 30mq; non è dotata né d'impianto di riscaldamento né d'impianto elettrico; lo stato di conservazione è molto basso; l'altezza in gronda è pari a 4.80m.

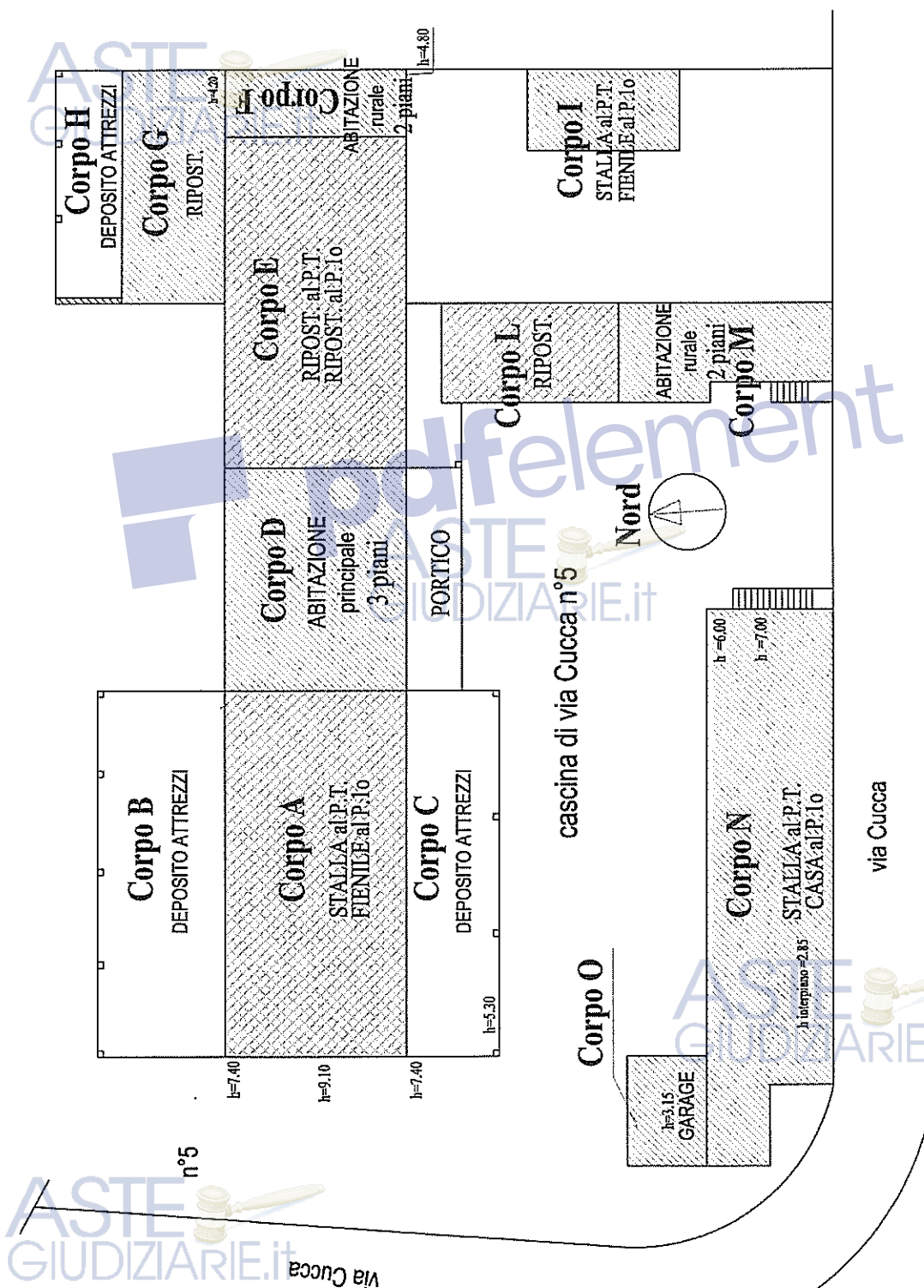
In addossamento al vecchio mangificio e alla piccola abitazione sul lato nord vi è un pollaio (**Corpo G**, vedi planimetria) di circa 57mq (forma rettangolare di lati pari a 11.5m e 5.0m); l'altezza al colmo pari a 4.20m; Sul lato nord troviamo un deposito attrezzi (**Corpo H**, vedi planimetria) di circa 40mq (forma rettangolare di lati pari a 3.30m e 11.50m).

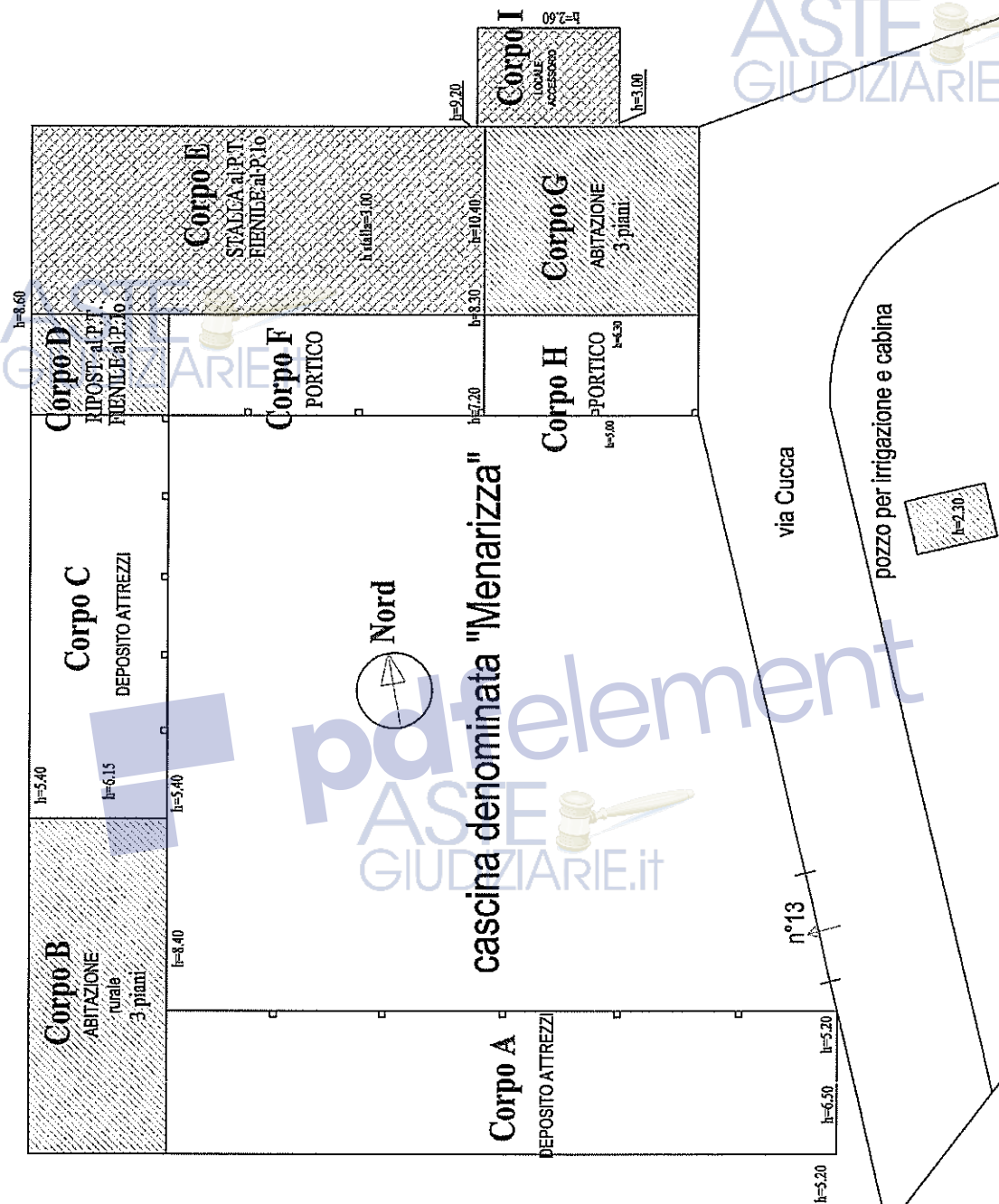
Di fronte al vecchio mangificio e alla piccola abitazione sul lato sud vi è un corpo adibito ad uso stalla (**Corpo I**, vedi planimetria) di circa 30mq (forma rettangolare di lati pari a 4m e 7.5m) al piano terra, ed al di sopra un fienile.

Adiacente al lato sud della abitazione di tre piani troviamo un locale adibito ad uso ripostiglio (**Corpo L**, vedi planimetria) di circa 40mq ed un'altra abitazione rurale di due piani fuori terra (**Corpo M**, vedi planimetria) che misura in pianta circa 40mq; la struttura portante è realizzata in muratura; i serramenti esterni sono in legno e risultano ammalorati; le ante ed il portoncino d'ingresso sono in legno, e si presentano in condizione di notevole degrado. Tale immobile non è dotato né d'impianto di riscaldamento né d'impianto elettrico. Lo stato di conservazione dei locali denota una condizione di notevole degrado. L'altezza in gronda è pari a 6.10m.

Prospiciente l'abitazione principale ad uso stalla, ed il fienile, sul lato sud, troviamo un deposito attrezzi (**Corpo N**, vedi planimetria) di circa 40mq (forma rettangolare di lati pari a 3.30m e 11.50m).

sud, a ridosso della strada, vi è una struttura di due piani adibita ad uso ripostiglio (**Corpo N**, vedi planimetria); la copertura è a due falde ed ha una struttura costituita da travetti ed assito in legno, con manto in coppi; il solaio è costituito da travetti in cemento armato precompresso e tavelloni di cotto; l'edificio misura in pianta circa 150mq; l'altezza di interpiano è pari a 2.85m, altezza in gronda pari a 6.00m e al colmo pari a 7.00m; adiacente a tale corpo di fabbrica troviamo anche un garage (**Corpo O**, vedi planimetria) di circa 20mq, avente un'altezza in gronda pari a 3.15m.





Cascina denominata "Menarizza" in via Cucca n°13 (vedi Mappali 11, Foglio 41, Catasto Terreni del Comune di Calvisano).

Si tratta di un complesso a forma di "ferro di cavallo", costituito da più corpi di fabbrica, come si può vedere dalla planimetria allegata; vi è un accesso, sul lato sud-est, dotato di cancello.

Sul lato sud vi è un corpo adibito ad uso deposito attrezzi (**Corpo A**, vedi planimetria) di circa 231mq (forma rettangolare di lati pari a 33.0m e 7.0m); l'altezza in gronda è pari a 5.20m, l'altezza al colmo pari a 6.50m. La copertura è a due falde ed ha una

struttura costituita da capriate, travi e terzere in legno.

Adiacente al lato ovest di tale corpo troviamo un'abitazione rurale di tre piani (**Corpo B**, vedi planimetria) che misura in pianta circa 112mq; l'altezza in gronda è pari a 8.40m. Le murature perimetrali sono in mattoni a vista; la copertura, la cui struttura è costituita da travetti ed assito in legno, è sconnessa ed ammalorata; anche i serramenti esterni, le ante ed i portoni d'ingresso sono in condizioni di notevole degrado. Tale edificio non è occupato in quanto pericolante. Lo stato di conservazione denota uno stato di abbandono con nessuna manutenzione.

Adiacente al lato nord dell'abitazione rurale troviamo un altro deposito attrezzi (**Corpo C**, vedi planimetria) la cui metratura misura circa 136mq; l'altezza in gronda è pari a 5.40m, l'altezza al colmo pari a 6.15m.

Vi è poi, collegato a quest'ultimo, dei locali ad uso ripostiglio (**Corpo D**, vedi planimetria), aventi una superficie di circa 30mq, ed un corpo adibito ad uso stalla (**Corpo E**, vedi planimetria) di circa 200mq (forma rettangolare di lati pari a 22.30m e 9.30m) al piano terra, ed al di sopra un fienile; l'altezza della stalla è pari a 3.00m, quella in gronda pari a 8.30m, infine quella al colmo pari a 10.30m. Sul fronte sud è presente un porticato (**Corpo F**, vedi planimetria) avente una profondità pari a 5.00m ed una superficie quindi di circa 77mq; l'altezza in gronda è pari a 7.20m.

A chiudere l'impianto a forma a "ferro di cavallo" troviamo un'abitazione di tre piani, l'abitazione principale (**Corpo G**, vedi planimetria) che misura in pianta circa 97mq; proprio quest'ultima è attualmente occupata dal Sig. [REDACTED] e famiglia. La ristrutturazione di tale abitazione rurale risale a poco meno di trent'anni fa (riferimento alla Pratica Edilizia n. 15 dell'anno 1982, come già visto al punto "5"). La struttura portante è realizzata da muratura, intonacata al civile; la copertura ha una struttura costituita da travetti ed assito in legno, con manto in coppi; i serramenti esterni sono in legno; le ante ed la portafinestra d'ingresso sono anch'essi in legno.

L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento a metano e con corpi radianti in ghisa. L'impianto elettrico è di vecchia data (si parla quindi di inizio anni Ottanta) ed è funzionante. I pavimenti delle stanze sono in cotto.

Lo stato di conservazione dei locali è buono. Sul fronte sud è presente un portico (**Corpo H**, vedi planimetria) avente una profondità pari a 5.00m ed una superficie di circa 50mq; l'altezza in gronda è pari a 5.00m, al colmo pari a 6.30m. Adiacente al lato nord dell'abitazione troviamo un altro corpo (**Corpo I**, vedi planimetria) la cui metratura misura circa 30mq; l'altezza in gronda è pari a 2.60m.

Pozzo con relativa cabina: in prossimità della Cascina denominata "Menarizza" (in via Cucca n°13) vi è un pozzo con relativa cabina; misura circa 10mq (di lati pari a circa 4.00m e 2.70m); l'altezza interna è pari a 2.30m. Le murature perimetrali sono in

Proseguiamo con la descrizione del:

Fabbricato residenziale sito nel Comune di Isorella (BS), in Via Vittorio Emanuele II n.24/26 (vedi Mappale 265, subalterno 2, Foglio 9, Catasto Fabbricati del Comune di Isorella, Sezione NCT, e Mappale 262, Foglio 9, Catasto Terreni del Comune di Isorella):

Vi è stata una recente ristrutturazione edilizia di tale immobile (anno 1999), ma i lavori non sono stati conclusi e la Concessione Edilizia è decaduta in quanto a tempistica; per finire i lavori e per completare il porticato sul lato ovest che risulta pericolante ed ottenere quindi il Certificato di Agibilità sarà quindi necessario presentare una nuova pratica edilizia. Non è stato possibile accedere all'interno di tale edificio, ma sono stati procurati tutti gli elementi necessari a svolgere la stima di tale fabbricato, anche grazie alle indicazioni fornite dal Sig. [REDACTED] sullo stato di ultimazione dei lavori.

Trattasi di un'abitazione di tre piani fuori terra, avente l'ultimo piano mansardato, ubicata nel centro storico del Comune di Isorella, in zona "N.A.F." (Nuclei di Antica Formazione).

Al Piano Terra (l'altezza è pari a 3.10m) troviamo un garage di 15mq, una cucina di 18mq, una lavanderia di 13,45mq, un bagno di 5,15mq ed un vano scala di 9,50mq, oltre ad un portico esterno di 31mq ed un cortile di 70mq.

Considerando dei coefficienti di adeguamento pari a "0,40" per garage e portico esterno, "0,10" per cortile, "0,20" per il porticato ad ovest, si ottiene una Superficie Commerciale pari a mq102.

Al Piano Primo (l'altezza è pari a 2.95m) vi è una camera di 17.20mq, una camera di 18.70mq, un bagno di 7.15mq, un atrio di 9.80mq, oltre ad una terrazza esterna di 27mq. Considerando un coefficiente di adeguamento pari a "0,40" per terrazza esterna, si ottiene una Superficie Commerciale pari a mq91.

Il secondo piano è mansardato, qui troviamo un sottotetto di 80mq; l'altezza minima è pari a 1.50m, l'altezza massima pari a 3.20m. Considerando un coefficiente di adeguamento pari a "0,50" essendo sottotetto, si ottiene una Superficie Commerciale pari a mq40.

L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento a metano ed è riscaldato tramite; Risulta ancora sprovvisto di pavimenti, e rivestimenti.

La muratura è intonacata al civile; i serramenti esterni sono in legno così come il portoncino d'ingresso e le ante. Ad ovest del fabbricato è presente un porticato (al catasto ad uso porcile) dove è necessaria la messa in sicurezza strutturale, in quanto pericolante per la presenza di una trave portante spezzata e sostenuta da un esile ed insufficiente puntello; anche il resto della struttura di questo porticato risulta pericolante ed essendo a confine con altra proprietà rappresenta un pericolo per l'incolumità dei residenti.

7. STIMA DEI BENI

In base alla descrizione effettuata delle varie unità immobiliari, circa la consistenza, la posizione, struttura, grado di finitura dei vari edifici, tenuto conto delle caratteristiche degli interi complessi, della tipologia costruttiva, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione, ed avendo compiuto indagini di mercato su edifici di simile fattura e ubicazione, **si ritiene corretto attribuire un valore di mercato di:**

€ 700,00 al metro quadro di superficie commerciale lorda per le parti residenziali abitate delle Cascine;

€ 350,00 al metro quadro di superficie commerciale lorda per le parti residenziali non abitate della **Cascina in via Cucca n°5**, immobili non dotati né d'impianto di riscaldamento né d'impianto elettrico;

€ 230,00 al metro quadro di superficie commerciale lorda per le parti residenziali non abitate della **Cascina denominata "Menarizza"**, immobili non dotati né d'impianto di riscaldamento né d'impianto elettrico;

€ 270,00 al metro quadro di superficie commerciale lorda per i corpi porticati facenti parte delle Cascine adibiti ad uso deposito attrezzi, portici;

€ 320,00 al metro quadro di superficie commerciale lorda per i corpi facenti parte delle Cascine adibiti ad uso stalla e fienile, ad uso ripostiglio, garage, locali accessori;

€ 480,00 al metro quadro di superficie commerciale lorda per i Capannoni di recente impianto (Corpo "10" e Corpo "11") (inclusendo un valore per l'impianto di distribuzione mangimi, realizzazione box in acciaio inox pari a 70€/mq, e considerando che non è presente l'impianto di riscaldamento) ed il Corpo "1";

€ 580,00 al metro quadro di superficie commerciale lorda per i Capannoni di nuovo impianto (Corpo "12-B") (inclusendo un valore per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento pari a 25€/mq, per quanto riguarda l'impianto di distribuzione mangimi, realizzazione box in acciaio inox e legno azobè pari a 100€/mq);

€ 400,00 al metro quadro di superficie commerciale lorda per i Capannoni di vecchio impianto (inclusendo un valore per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento pari a 18€/mq, per quanto riguarda l'impianto di distribuzione mangimi, realizzazione box in acciaio inox pari a 70€/mq);

€ 250,00 al metro quadro di superficie commerciale lorda per i Capannoni Corpi "8" e "9";

€ 350,00 al metro quadro di superficie commerciale lorda per il Corpo "12 parteA";

€ 1.150,00 al metro quadro di superficie commerciale lorda per l'immobile nel Comune di Isorella;

Si ritiene inoltre corretto attribuire un valore di mercato di:

€ 220.000,00 per l' Impianto di cogenerazione da biogas;

€ 600.000,00 per l'Impianto installato nel mangificio;

€ 350.000,00 per i Silos;

Si ritiene infine corretto attribuire un valore di mercato di:

€ 125.000,00 all'ettaro per i vari terreni agricoli (€/mq 12,50);

	Superf. Commerciale mq	Valore di mercato €/ mq	Valore immobili €
<u>CAPANNONI, IMPIANTI, SILOS:</u>			
Corpo "1": (mangificio)	480	480,00	230.400,00
Impianto installato nel mangificio :	/	/	600.000,00
Corpo "2": (cabina elettrica)	/	/	50.000,00
Corpo "3": (scrofaia)	640	400,00	256.000,00
Corpo "4": (scrofaia)	1010	400,00	404.000,00
Corpo "5": (gestazione)	960	400,00	384.000,00
Corpi "6": (magronaggio)	465	400,00	186.000,00
Corpo "7": (magronaggio)	410	400,00	164.000,00
Corpi "8": (zona stimolazione)	250	250,00	62.500,00
Corpi "9": (zona stimolazione)	105	250,00	26.250,00
Corpi "10":	1160	480,00	556.800,00

(ingrasso)

Corpi "11":	1160	480,00	556.800,00
-------------	------	--------	-------------------

(ingrasso)

Corpo "12 parteA":	880	350,00	308.000,00
--------------------	-----	--------	-------------------

(deposito attrezzi)

Corpo "12 parteB":	880	580,00	510.400,00
--------------------	-----	--------	-------------------

(svezzamento)

Corpo "13":	/	/	220.000,00
-------------	---	---	-------------------

(impianto di cogenerazione da biogas,
produzione di energia elettrica è pari a 40kW,
con vasche di raccolta reflui)

Corpo "14":	/	/	350.000,00
-------------	---	---	-------------------

(due silos, aventi capienza complessiva
pari a 12.000 quintali, e locale tecnico).

Totale CAPANNONI 4.865.150,00

CASCINA in via Cucca n°5

Corpo A	160 x 2 = 320mq	320,00	102.400,00
(con 2=n. piani)			

Corpo B	111mq	270,00	29.970,00
---------	-------	--------	------------------

Corpo C	82mq	270,00	22.140,00
---------	------	--------	------------------

Corpo D	98 x 3 = 294mq	700,00	205.800,00
(con 3=n. piani)			

Corpo E	145 x 2 = 290mq	320,00	92.800,00
(con 2=n. piani)			

Corpo F	30 x 2 = 60mq	350,00	21.000,00
(con 2=n. piani)			

Corpo G	57mq	320,00	18.240,00
---------	------	--------	------------------

Corpo H	40mq	270,00	10.800,00
---------	------	--------	------------------

Corpo I	30 x 2 =	60mq	320,00	19.200,00
Corpo L		40mq	320,00	12.800,00
Corpo M	40 x 2 =	80mq	350,00	28.000,00
(con 2=n. piani)				
Corpo N	150 x 2 =	300mq	320,00	96.000,00
(con 2=n. piani)				
Corpo O		20mq	320,00	6.400,00

Totale CASCINA in via Cucca n°5 665.550,00

CASCINA denominata "Menarizza" in via Cucca n°13

Corpo A		231mq	270,00	62.370,00
Corpo B	112 x 3 =	336mq	230,00	77.280,00
(con 3=n. piani)				
Corpo C		136mq	270,00	36.720,00
Corpo D	30 x 2 =	60mq	320,00	19.200,00
Corpo E	200 x 2 =	400mq	320,00	128.000,00
(con 2=n. piani)				
Corpo F		77mq	270,00	20.790,00
Corpo G	97 x 3 =	291mq	700,00	203.700,00
(con 3=n. piani)				
Corpo H		50mq	270,00	13.500,00
Corpo I		30mq	320,00	9.600,00

Totale CASCINA denominata "Menarizza" 571.160,00

POZZO PER IRRIGAZIONE

con relativa cabina / / **20.000,00**

(10mq, in prossimità della Cascina denominata "Menarizza", in via Cucca n°13)

FABBRICATO RESIDENZIALE sito nel Comune di Isorella (BS), in Via

Vittorio Emanuele II n.24/26

Piano Terra	102	1.150,00	122.400,00
Piano Primo	91	1.150,00	109.200,00
Secondo Piano (sottotetto)	40	1.150,00	48.000,00

Totale FABBR. RESID. sito nel Comune di Isorella 267.950,00

VARI TERRENI nel Comune di Calvisano:

	Superf. ettari	Valore di mercato €/ettaro	Valore immobili €
- Foglio 41, Mappale 53	2,1670	125.000,00	270.875,00
- Foglio 41, Mappale 106	2,1170	125.000,00	264.625,00
- Foglio 41, Mappale 110	1,4760	125.000,00	184.500,00
- Foglio 50, Mappale 19	0,6460	125.000,00	80.750,00
- Foglio 50, Mappale 20	3,4900	125.000,00	436.250,00
- Foglio 50, Mappale 21	0,0860	125.000,00	10.750,00
- Foglio 50, Mappale 22,	1,4450	125.000,00	180.625,00
- Foglio 50, Mappale 94,	8,5400	125.000,00	1.067.500,00
- Foglio 50, Mappale 126,	1,4550	125.000,00	181.875,00
- Foglio 41, Mappale 94	1,0835	125.000,00	135.437,50
- Foglio 41, Mappale 109	1,1130	125.000,00	139.125,00
- Foglio 49, Mappale 9	0,3162	125.000,00	39.525,00
- Foglio 49, Mappale 13	0,7540	125.000,00	94.250,00

Mappale 14	1,3150	125.000,00	164.375,00
- Foglio 49,			
Mappale 37	1,1620	125.000,00	145.250,00
- Foglio 49,			
Mappale 39	3,6240	125.000,00	453.000,00
- Foglio 49,			
Mappale 59	2,7646	125.000,00	345.575,00
- Foglio 49,			
Mappale 72	1,8430	125.000,00	230.375,00
- Foglio 50,			
Mappale 13	1,5370	125.000,00	192.125,00
- Foglio 50,			
Mappale 14	0,5090	125.000,00	63.625,00
- Foglio 49,			
Mappale 12	0,7260	125.000,00	90.750,00

Totale VARI TERRENI **4.771.162,50**

VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI:

Pertanto il valore commerciale dell'intero complesso, visti i valori ottenuti sopra-riportati, risulta pari ad € 11.160.972,50 (euro undicimilionicentosessantamilanovecentosettantadue/50) che si arrotonda in cifra tonda pari a € 11.161.000,00 (euro undicimilionicentosessantaunomila/00).

A tale valore dell'immobile si dovranno decurtare le spese che si dichiareranno a carico dell'acquirente.

Con tutto sopra descritto l'esperto ritiene avere esaurientemente e coscientemente risposto ai quesiti del mandato pertanto rassegna la sua estesa relazione con i seguenti **allegati**:

- Documentazione fotografica
- Nota di Trascrizione atto pignoramento immobili (trascritto in data 02/03/2011, registro generale n.8615, generale particolare n.5130)
- Ispezione Ipotecaria del 20/12/2011(periodo ispezione:01/01/2011-20/12/2011)
- Mappe catastali, Planimetrie catastali

Brescia 22/12/2011

Ordinario di Brescia
Esperto Dott. Ing. Michele Peli
A 5485
Ingegnere
MICHELE PELI
Circolo
ed Ambientale
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia n. 21/07/2009