



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 363/2013

Giudice delegato: **Dott. Stefano FRANCHIONI** sostituito dalla **Giudice Angelina BALDISSERA**



Anagrafica

**RETTIFICA DELLA PERIZIA
PRECEDENTE DEL 2014**



COPIA OMISSIS

I° Titolato Creditore procedente
divenuto principale

[Empty rectangular box for data entry]



Rappresentato dall'Avvocato

[Empty rectangular box for data entry]



Creditore procedente secondario:

[Empty rectangular box for data entry]



Rappresentato dall'Avvocato

[Empty rectangular box for data entry]





Esecutato / Nominativo principale:

[Empty box for Esecutato / Nominativo principale]



Rappresentato dall'Avvocato

[Empty box for Rappresentato dall'Avvocato]



Intervento di Altro Creditore

[Empty box for Intervento di Altro Creditore]



Rappresentata dall'Avvocato

[Empty box for Rappresentata dall'Avvocato]



Esperto incaricato

STASSALDI Geom. Pietro
 Via Monte Nero,23- 25128 BRESCIA (BS)
 p. i.v.a. 01215620178
 Tel. 030-380011
 Fax 030-3387371
 E-MAIL: geomstassaldi@gmail.com
 info@geomstassaldi.com
 Pec: pietro.stassaldi@geopec.it
 Iscritto all'Albo Geometri e Geometri laureati di BRESCIA:
 n° 3341
 Iscritto all'Albo del CTU del Tribunale di Brescia al n°65

Timbro e firma



[Handwritten signature]



Date

Nomina dell'esperto:

Udienza del 20 febbraio 2024

Conferimento d'incarico di stima:

diretto nell'Udienza del 20 febbraio 2024

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011





Data della consegna del rapporto di valutazione:

19 GIUGNO 2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita:

2 LUGLIO 2024 ore 10,00

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01 (unico)

**RETTEFFICA DELLA PERIZIA
PRECEDENTE DEL 2014**



Descrizione sintetica: Trattasi di immobili rurali situati nella ZONA dei mappali 3-4-5-6-7-8-9-10-11-52-53-61 oltre ai terreni nel Comune di LENO (BS)

Comune di LENO (BS): codice catastale E526

Ubicazione: 25024 LENO (BS)

Identificativi catastali: **TERRENI E FABBRICATI map. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-52-53-61-fg. 50 NCT**

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: 1/1

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: Euro 1.374.000

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): Euro 1.295.000

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: DISCRETA RICHIESTA NEL SETTORE

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 61

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 63

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 65

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina





Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina 57

Condizioni limitative

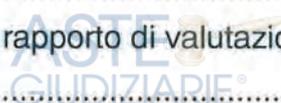
No Si se Si vedi pagina



Indice



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2. Inquadramento dell'immobile	9
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	14
4. Audit documentale e Due Diligence	44
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica	44
4.2 Rispondenza catastale	62
4.3 Verifica della titolarità.....	64
5. Formalità, vincoli,oneri a carico dell'acquirente.....	65
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	66
7. Analisi estimativa	68
8. Riepilogo dei valori di stima.....	70
9. Dichiarazione di rispondenza	71
10. Dichiarazione di rispondenza.....	75
11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	76
12. Bibliografia.....	77



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Premessa:

L'Ill.ma Dr. Liana ZACCARA in luogo del Giudice dott. Stefano FRANCHIONI nominava nell'udienza del 20 febbraio 2024 il sottoscritto Stassaldi Geom. Pietro-Brescia iscritto all'Abo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al n°3341 e all'Abo dei Consulenti tecnici del tribunale di Brescia al n°65, quale perito per la stima della proprietà indicata in epigrafe, affinché, compiuto l'accesso ai beni pignorati (adempimento da ritenersi assolutamente indefettibile anche ai fini della liquidazione del compenso e del quale l'esperto darà espressamente conto in apertura della relazione).

LA PRESENTE PERIZIA AUTORIZZATA S'E' RESA NECESSARIA PER RETTIFICA DELLA PRECEDENTE IN RELAZIONE ALLE SITUAZIONI TROVATE SUL POSTO PER DIFORMITA' FABBRICATI, MANCATE AUTORIZZAZIONI, PRESENZA DI AMIANTO SULLE COPERTURE, RECUPERO DEL FRAZIONAMENTO E TIPO MAPPALE DEL 1990 CHE HA CHIARITO IL PERIODO DEI FABBRICATI.

Il CTU risponde al seguente quesito:

A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc.

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, II° comma cpc evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

B) Identificazione e descrizione attuale dei beni.

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 depositandoli in originale.

- Identificazione pregressa dei beni.

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C) Stato di possesso.

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo -se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento d'identità)

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione -acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute e nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

E) Regolarità edilizia ed urbanistica.

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con

quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile.

In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli art. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per lo sanatoria (se possibile) o per lo demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e lo loro trascrizione e lo loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

- 4) Nel caso di terreni, verifichi lo destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

- 5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

F) Formazione dei lotti.

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.: proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.e. , dagli artt. 720, 722, 727

e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli edificabili.ecc.) individui e distingua i rispettivi valori.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari: vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n° 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n° 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

G) Valore del bene e costi.

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a :

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale): l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi: il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali condominiali spese insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 - bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

DISPONE

che il perito depositi telematicamente la relazione di stima, e copia della stessa in "omissis" dell'esecutato

comproprietari e soggetti diversi, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis., comma 3 disp. att. cpc.

AUTORIZZA

le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art.173 bis disp. Att. cpc.

NOMINA

Quale Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati in sostituzione del debitore

FISSA

La comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita, avanti al G.O.T. dr. Liana ZACCARA l'udienza del 2 LUGLIO 2024 alle ore 10,00.-

Si espongono gli accertamenti in sintesi effettuati (a parte molte scritturazioni):

- 20 febbraio 2024 "Nomina diretta del CTU" in udienza
- 22 febbraio 2024 Visure catastali On line
- 23 febbraio 2024 Istanze On line al Comune di LENO (BS)
- 27 febbraio 2024 Istanza al Giudice delegato per chiarimenti e se da adeguare la precedente PERIZIA per diversità riscontrate
- 29 febbraio 2024 Agenzia delle Entrate Brescia tutta la mattinata per verifiche varie: CONSERVATORIA CATASTO colloqui col dirigente e Agenzia Entrate
- 14 marzo 2024 Mattina al Tribunale di Brescia per Visione del Fascicolo completo dell'Esecuzione immobiliare n° 363/2013 previo appuntamento precedente prenotato il 6 marzo 2024
- 14 marzo 2024 Pomeriggio al Comune di LENO (BS) per accertamenti ufficio tecnico e ufficio tributi
- 15 marzo 2024 All'Agenzia delle Entrate Brescia per colloqui riguardanti contratti di Comodato e Locazione / varie richieste e reclami VIA PEC.
- 4 aprile 2024 PEC di RECLAMO alla Dirigente del Catasto di Brescia per appuntamenti precedenti e per mancata ricerca dei documenti di frazionamento/tipo mappale richiesti (chiariranno anche la presente PERIZIA)
- 10-11-12-13 aprile 2024 Rilievo tutti i fabbricati sul luogo compresi quelli del mapp. 4-5-6-7-8-9-10 per Rettifica Perizia precedente a parte.
- 15 maggio 2024 Istanza al Giudice delegato per richiesta di proroga deposito derivante da "Perizia precedente da rettificare" pratica complessa con altre difformità riscontrate e necessaria redazione di disegni e sanatorie per chiarimenti.

2. Inquadramento dell'immobile

Localizzazione:

- | | | | | |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------|----------|
| X Provincia | BRESCIA | X Comune | LENO | Località |
| X ISTAT | 03017088 | X ALTITUDINE S.M. | m.s.l.m. 66 | |
| X ZONA SISMICA: | 3 (tre) AgMax 0,143796 - In questa zona possono essere previsti movimenti ondulatori sulle strutture in c.a. in modo modesto.
(Ag indice di accelerazione di probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni) | | | |
| X Coordinate dell'immobile: | Latitudine 45° 20' 57.23" NORD = Longitudine 10 14' 46.70" EST | | | |

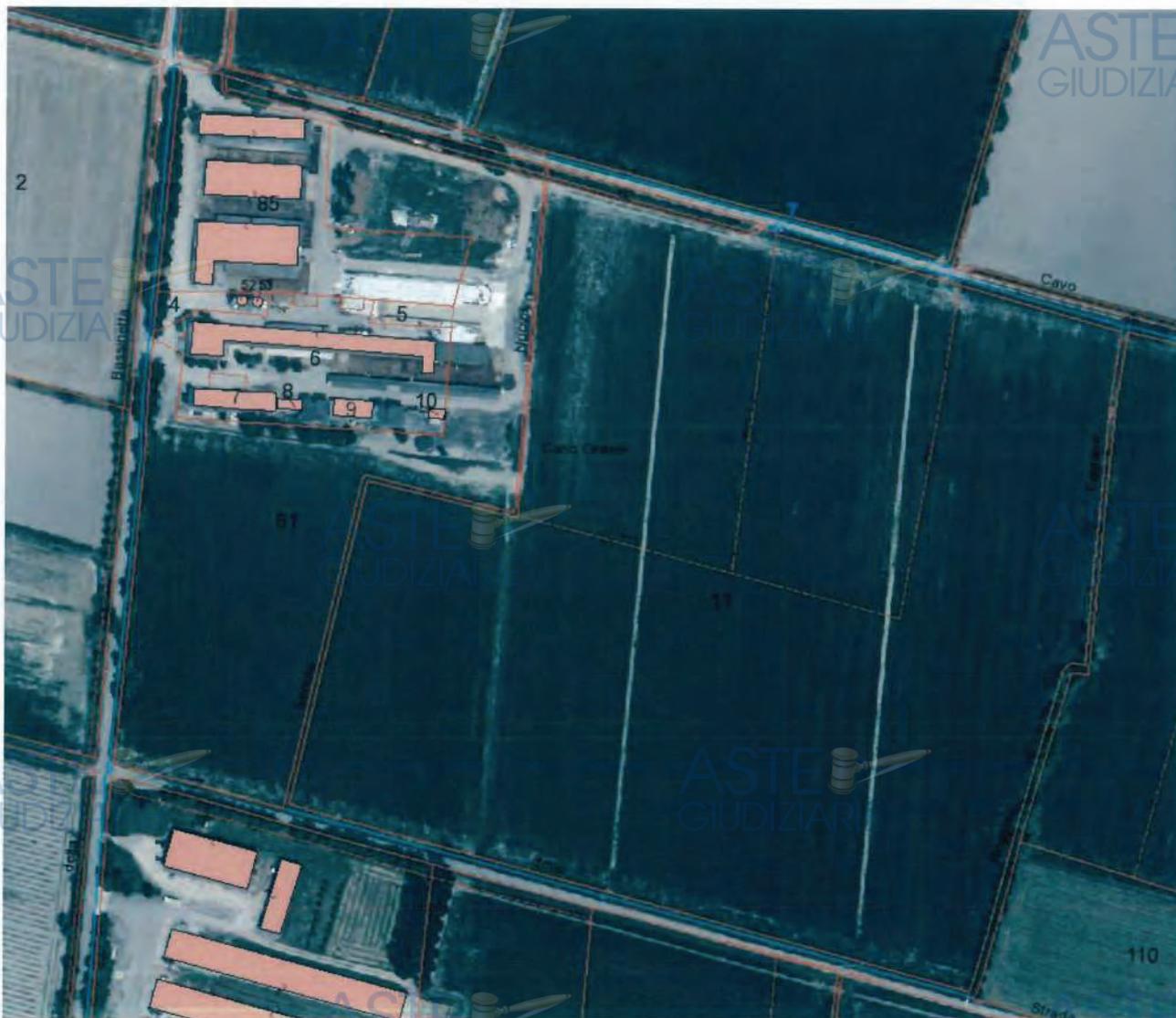
CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

Zona: A SUD / EST del Comune di LENO (BS)
PANORAMICA DEL TERRITORIO POSIZIONE DELL'IMMOBILE
< NORD



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

PARTICOLARE DELLA ZONA OVE E' INSERITA TUTTA LA PROPRIETA'



NORD



**PARTICOLARE DELLA ZONA DELLA PRESENTE PERIZIA
MAPPALI 3-4-5-6-7-8-9-10-52-53-61-11 - fg. 50 DELL'AZIENDA AGRICOLA**



= FABBRICATI ESISTENTI NELL'AZIENDA AGRICOLA =

X Destinazione dell'immobile: RURALE, situati verso Sud dall'ingresso della proprietà

X Tipologia immobiliare:

fabbricato

Stato di conservazione:

MEDIOCRE

X Tipologia edilizia dei fabbricati:

fabbricati singoli

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

- X Tipologia edilizia unità immobiliari:** fabbricati rurali
- X Caratteristiche generali della proprietà:** oggetto di valutazione è un'Azienda agricola costituita da: 1 residenza - 1 stalla - 1 Zona di riposo - 1 portico bestiame-4 fabbricati per deposito verso Sud (mapp. originati 7-8-9-10)
- Strutture in elevazione: in opera con murature perimetrali
- Solai: travi Varese e doppio tavellone solo in una stalla e portico bestiame in altri solaio in cotto
- Copertura: doppia falda e piana in alcune con travetti
- Muri perimetrali: in prismi spess. cm. 20
- Muri divisori interni nel fabbricato: in tavolato cm. 20 (tra locali accessori della stalla col fabbricato zona di riposo)
- Muri divisori tra fabbricati: in prismi spess. cm. 20
- Recinzione perimetrale: / /
- Infissi esterni: in cemento con vetro retinato semplice
- porte interne: in lamiera zincata
- Porte d'ingresso fabbricati: in alcuni portoni scorrevoli e a battente in lamiera doppia
- Pavimenti: Stalle e depositi in battuto di calcestruzzo
- Impianto elettrico: punti luce e presa in alcune zone
- Impianto sanitario: con tubazioni acqua calda-fredda
- Impianto climatizzazione: / /
- scarichi esistenti: vasche
- lattonerie: in lamiera verniciata solo nella residenza pluviali e sporti in lamiera preverniciata
- fonti rinnovabili: assenti
- X Dimensione:** grande Azienda Agricola
- X Caratteri domanda e offerta:**
- Acquirente: **IMPRENDITORI AGRICOLI**
- Venditore: Tribunale con Asta pubblica
- X Forma di mercato** Concorrenza monopolistica

ASTE
GIUDIZIARIE®

X Filtering®

zona agricola

ASTE
GIUDIZIARIE®

X Fase del mercato immobiliare

in ripresa

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**DATO IMMOBILIARE**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Descrizione sintetica dei FABBRICATI RURALI.**Premessa.

Il Comune di LENO (BS) è una cittadina di circa 14.500 abitanti nella bassa pianura bresciana inserita nella "Regione Agraria n° 14 Pianura Bresciana Orientale", discrete sono le condizioni estrinseche della zona considerando il contesto ambientale, la viabilità ed i collegamenti.

La proprietà è situata nella campagna verso Sud / Est nel Comune di LENO (BS) e dista dal centro circa Km. 4 e a Sud dalla strada provinciale 68 Leno-Calvisano; la presente relazione è circoscritta per i mapp. 3-4-5-6-7-8-9-10-52-53-11-61 fg.50.

Relazione

L'accesso all'Azienda Agricola avviene da Ovest, entrando nel grande piazzale si presenta un fabbricato residenziale disposto su 2 piani ricadente sul mapp. 6 e a destra verso Est è esistente un'ampia zona individuata con i mappali sopraindicati. Trattasi di un complesso immobiliare agricolo per allevamento zootecnico con terreni:

= zona verso Nord:

- fabbricato residenza disposto su 2 piani,
- stalla chiusa,
- fabbricato portico aperto "una zona di riposo"
- portico per bestiame
- Tettoia a sbalzo con mangiatoia.

= zona verso Sud: (descrizione posizione da Ovest verso Est)

- tettoia deposito legna,
- fabbricato deposito macchine agricole (mapp. 7)
- deposito per attrezzi agricoli,
- fabbricato pollaio (mapp. 8),
- Deposito per la paglia
- portico deposito attrezzature agricole (mapp. 9),
- Portico / Deposito per la paglia con adiacente tettoia
- fabbricato pollaio (mapp. 10).

FABBRICATI PER L'AZIENDA AGRICOLA**(Vedasi TAV. DISEGNO DIM. CM. 80 X 60 H. redatta dal CTU NEGLI ALLEGATI IN FONDO)**

I fabbricati in questa zona a Nord risalgono dopo l'anno 1950; la sagoma era a sezione di C, in seguito sono stati demoliti una zona ad Ovest per realizzare la residenza (anno 1978) e una porzione di fabbricato rurale ad Est per realizzare il Portico bestiame, non autorizzato.

= Zona verso Nord:

- Fabbricato residenza disposto 2 piani (n°2 appartamenti) viene descritto nelle pagine successive.
- Stalla chiusa

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

È un fabbricato adiacente alla residenza con muratura perimetrale, l'accesso avviene per mezzo di una porta scorrevole che comunica con un'altra uscita posta da parte opposta verso nord per accedere all'altro cortile; l'attuale destinazione è per allevamento delle manzette; una porta pedonale verso Est collega il "fabbricato adiacente di" Riposo".

Il tavolato perimetrale è in cotto da cm. 20 nel quale sono inserite finestre da dim. 2,00x1,00 h. con spalle perimetrali in mattoni rasati e stilati; il solaio è in cotto con relativo intonaco.

Il fabbricato è in stato di degrado ed in alcune zone il soffitto è deteriorato, in altra manca una porzione del tavellone inferiore; si riscontra scarsa manutenzione, la copertura è in tegole di colore ardesia.

Adiacente all'ingresso è stata realizzata una tettoia metallica a sbalzo di circa mq. 87,50 senza autorizzazione, che è sanabile.

- Fabbricato portico aperto "zona di riposo".

Adiacente al primo è stato realizzato con caratteristiche costruttive come il precedente, nella zona anteriore è esistente un recinto Paddock per gli animali.

- Portico per bestiame.

È una struttura realizzata con muro perimetrale in c.a. su 3 lati, con relativi pilastri e aperture superiori verso nord; la copertura è in amianto, **il fabbricato di circa mq. 207,11** (mq. 124,41 ricade sul mappale 61) **non è stato autorizzato, ma sanabile per il tipo di struttura in c.a.**

Nella zona esterna è stata realizzata una concimaia di circa mq. 45.

- Tettoia a sbalzo con mangiatoia.

Realizzata adiacente al Paddock e di fronte alla stalla chiusa, è una copertura metallica a capriata con sovrastante amianto ondulato; sulle 2 testate appoggia ad un muro di prismi da cm. 20.

La superficie coperta è di circa mq. 272,58 (di cui mq. 88,94 ricadono sul mappale 61) **il manufatto non è stato autorizzato, non è sanabile e va demolito (vedasi Computo metrico estimativo).**

= Zona verso Sud: (descrizione posizione da Ovest verso Est)

A seguito del recupero dell'Estratto mappa dell'anno 1966 e del tipo mappale /frazionamento rif. n°210 del 3 marzo 1990 s'è potuto risalire alla Cronistoria della realizzazione dei fabbricati ove il mappale 7 aveva una superficie ridotta, riscontrando che era stato ampliato ad Ovest (tettoia deposito legna) e anche ad Est (Deposito atrezzi agricoli); gli altri mappali 8-9-10 risultano realizzati come attualmente sono sul luogo.

I fabbricati attuali interposti tra i mappali 7 - 8 - 9 - 10 non autorizzati, non sono sanabili e vanno demoliti, quali:

- tettoia deposito legna mq. 41,30 (altezza media ml. 3,50): la copertura è in amianto con travetti in legno che appoggia ad un muro di prismi da cm. 20 unica falda verso Ovest, in stato di degrado,

- deposito per atrezzi agricoli mq. 81,20, (altezza media ml. 3,35): con muro in prismi da cm. 20 unica falda verso Est, e copertura con lamiera grecata coibentata,

- deposito per la paglia mq. 82,82 (ad Est del mapp.8 altezza media ml. 6,30) con muro in prismi da cm. 20 realizzato su 3 lati con copertura in amianto, in stato di degrado,

- Portico / Deposito per la paglia adiacente ad Est al mapp. 9 mq. 103,95 (altezza media ml. 6,30) con muro in prismi da cm. 20 e copertura con travi tubolari in ferro e lamiere grecate semplici, in stato di degrado,

- tettoia adiacente (ad Est al Portico deposito paglia altezza media ml. 3,80) mq. 47,44 con muro in prismi da cm. 20 falda unica verso Est e copertura in lamiere grecate coibentate,

ASTE
GIUDIZIARIE

tettoia perimetrale al mapp. 10 (altezze varie da ml. 2,75 a ml. 2,10) mq. 46,37 con muro in prismi da cm. 20 e coperture in amianto, in stato di degrado,

I fabbricati esposti sono in stato di degrado e non sono sanabili in quanto, affinché un'opera sia sanabile è necessario che rispetti sia la normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in Sanatoria, sia la normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio e le prescrizioni antisismiche di idoneità statica (Sentenze della Cassazione n° 4625/ /2022 e n°2357/2023).

La possibilità di richiedere la sanatoria edilizia con dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato anche per i c.a. allegando disegni, fotografie e autodichiarazioni, nel nostro caso i miglioramenti strutturali non sono fattibili per lo stato delle strutture.

Nel nostro caso poi non vengono neppure rispettate le condizioni di sicurezza Norme Tecniche delle Costruzioni (NCT/2018) Decreto del 17 gennaio 2018 capitolo 8.3 Valutazioni di sicurezza e sismiche (vedasi COMPUTO METRICO ESTIMATIVO E SMALTIMANTO AMIANTO).

Verso nord sono esistenti i mappali 52 e 53 che sono vecchi Silos cilindrici.

Verso nord rispetto al portico bestime è esistente un SILOS TRINCEA in c.a. autorizzato che ricade in parte sui mappali 5 - 85 e 61; tale manufatto rispetto al Concessione edilizia del 11 luglio 1986 Prot. n°1785 è stato ampliato verso Est senza autorizzazione per mq. 152,60, ma è Sanabile.

= ALLO STATO ATTUALE TUTTI I FABBRICATI SI PRESENTANO IN MEDIOCRE "STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE" ESCLUSA LA RESIDENZA. (VEDASI COMPUTO METRICO PER SMALTIMENTO AMIANTO RIFACIMENTO COPERTURA E DEMOLIZIONI FABBRICATI NON SANABILI)

= TERRENI AGRICOLI.

- mapp. 3 di superficie catastale mq. 560 è catalogato come Bosco misto posizionato a Nord del mapp. 85 ed è una porzione della scarpata di un fossato adiacente alla strada Vicinale dell'Asina (denominazione catastale)

- mapp. 61 di superficie catastale mq. 20.446 è un seminativo irriguo di II° Classe coltivato posizionato nella zona Est/Sud che circonda i mappali: 85 e le corti dei mapp. 5 e 6.

- mapp. 11 di superficie catastale mq. 74.760 catastali è un seminativo irriguo di II° Classe coltivato posizionato nella zona ad Est del mapp.61 e verso Sud sino alla strada Vicinale delle Lame (denominazione catastale).

= NEL 1984 LA PROPRIETA' AVEVA UNA SUPERFICIE CATASTALE TRA TERRENI E FABBRICATI DI mq. 207.342 (Ha 20. 73. 42).

= IN RELAZIONE ALLE VARIE DIVISIONI TRA FRATELLI NEGLI ANNI SUCCESSIVI ATTUALMENTE LA SUPERFICIE DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA AGRICOLA E' DI mq. 108.422 (Ha 10. 84. 22) comprensiva del mapp. 85 in altra Perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO LAVORI



Cliente	TRIBUNALE DI BRESCIA Esec. Imm. n° 363/2013 OMISSIS						
Lavori	LAVORI DI SMALTIMENTO AMIANTO - DEMOLIZIONE FABBRICATI NON SANABILI - RIFACIMENTO COPERTURA. = ZONA A SUD: mappali 6-7-8-9-10 - fg. 50						
Direttore dei lavori	COMUNE DI LENO (BS)						
Impresa Edile	Riferim.Prezzario Opere Edili PROV. DI BRESCIA n° 1/2024 <table border="1"><tr><td>ALBO DI BRESCIA</td><td>STASSALDI PIETRO GEOMETRA BRESCIA</td></tr><tr><td>n. 3341</td><td></td></tr><tr><td>n. 161 65</td><td>PERITI TECNICI TRIBUNALE DI BRESCIA CAT. VII° INDUSTRIALE</td></tr></table>	ALBO DI BRESCIA	STASSALDI PIETRO GEOMETRA BRESCIA	n. 3341		n. 161 65	PERITI TECNICI TRIBUNALE DI BRESCIA CAT. VII° INDUSTRIALE
ALBO DI BRESCIA	STASSALDI PIETRO GEOMETRA BRESCIA						
n. 3341							
n. 161 65	PERITI TECNICI TRIBUNALE DI BRESCIA CAT. VII° INDUSTRIALE						
Data	31/05/2024						



Elaborato : computo metrico estimativo
 Cliente : Tribunale Di Brescia Esec. Im. N°363/2013 OMISSIS
 Data : venerdì 31 maggio 2024



Numero d'ordine e nr. della voce	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Prodotti	PREZZO	
		Q.tà	Lungh.	Largh.	Altezza		Unitario	Totale
1	1.2.21.b Nolo di Piattaforma autocarrata ,compreso l'addetto alla manovra carburante lubrificante ecc.; nella durata del nolo é compreso il tempo di trasporto e dal cantiere (durata minima un-giorno) per SMONTAGGIO COPERTURE IN PRESENZA DI AMIANTO e in due fabbricati travi in ferro a capriata in quanto in diverse coperture non é esistente il solaio (PIATTAFORMA per altezza sino a ml. 19, in quanto considerato lo sbraccio a distanza). = Per fabbricati a SUD (interposti tra i mappali 7-8-9-10) da demolire: considerate ore in Economia * (5*8) - Tettoia ad Ovest (Legnaia) - Deposito Atrezzi agricoli - adiacente al deposito Atrezzi agricoli: Tettoia Deposito atrezzi agricoli - 1° Deposito paglia (tra mapp. 8 e 9) - Portico deposito paglia - Adiacente tettoia al portico deposito paglia - Tettoia a Sud del Pollaio (mapp. 10) - Fabbricato a nord ricvero bestiame SOMMANO ora	40,000				40,000	90,00	3.600,00
2	1.2.20.e Nolo di AUTOGRU TELESOPICA, compreso l'addetto alla manovra, carburante, lubrificante ecc., data a nolo funzionante; nella durata del nolo e' compreso il tempo di trasporto al e dal cantiere, (durata minima del nolo 1 giorno di 8 ore): portata t 50. = Per smontaggio capriate in ferro e arcarecci metallici esistenti nei fabbricati "Deposito Paglia" * (2*8) SOMMANO ora	16,000				16,000	160,00	2.560,00
3	1.1.1_3 Analisi chimica su campione delle lastre in AMIANTO con relativo certificato di laboratorio autorizzato dalle normative. Eseguite n° 1 per ogni fabbricato interessato all'AMIANTO. SOMMANO cad.	8,000				8,000	350,00	2.800,00
4	1.1.2 Pratica di Autorizzazione presso l'ATS per smaltimento AMIANTO. SOMMANO A CORPO	1,000				1,000	1.200,00	1.200,00
5	1.5.130 Rimozione e smaltimento di copertura in cemento AMIANTO superficie minima mq. 100, eseguita mediante bonifica costituita dal preventivo trattamento delle lastre con resina sintetica spruzzata a pioggia, eliminazione di eventuali elementi di fissaggio come viti, ganci o chiodi, posizionamento lastre in appositi mancali e contestuale trattamento con resina nella parte inferiore delle stesse confezionamento finale del bancale con teli di polietilene ed etichettatura R.C.A. "rifiuti contenenti amianto", compreso il trasporto presso l'impianto di smaltimento autorizzato, gli oneri di smaltimento e la consegna dei documenti al							

Elaborato : computo metrico estimativo
 Cliente : Tribunale Di Brescia Esec. Im. N°363/2013 O M I S S I S
 Data : venerdì 31 maggio 2024



Numero d'ordine e nr. della voce	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Prodotti	PREZZO	
		Q.tà	Lungh.	Largh.	Altezza		Unitario	Totale
	<p>committente, sono escluse le autorizzazioni presso gli enti / Istituti competenti, secondo la vigente normativa, eventuali opere di presidio e le eventuali integrazioni tecniche richieste dall'Azienda sanitaria.</p> <p>= Per SMALTIMENTO AMIANTO: (misure in sviluppo di falda)</p> <p>- Tettoia ad Ovest deposito paglia</p> <p>- fabbricato pollaio mapp. 8</p> <p>- Deposito Paglia (interposto tra i mappali 8 e 9)</p> <p>- Tettoia retro pollaio (mapp. 10) e parz. laterale</p> <p>- a nord per Fabbricato Portico per bestiame</p> <p>- copertura della mangiatoia</p>							
	SOMMANO m2					737,433	15,80	11.651,44
6	1.1.1_6	Rimozione e smaltimento copertura di grecate in ferro e grecate con pannello isolante, con carico e trasporto a discariche autorizzate e onere di accesso (misure in falda).						
		Fabbricato deposito atrezzi agricoli e tettoia adiacente				11,600	7,200	83,520
		Tettoia verso Est adiacente al Portico Deposito Paglia (tra i mapp. 9 e 10)				8,250	6,000	49,500
		Portico deposito paglia ad Est del mapp. 9				13,400	8,250	110,550
	SOMMANO mq.					243,570	15,00	3.653,55
7	1.5.1.32	Rimozione lattronerie contaminate e smaltimento di fibre di cemento amianto, eseguita mediante bonifica con prodotto fertilizzante e incapsulante e separazione delle fibre dalle lattronerie, compreso il confezionamento ed il trasporto dei sacchi presso gli impianti di smaltimento autorizzati e delle lattronerie, e gli oneri dello smaltimento, i documenti consegnati al committente, escluso gli oneri delle autorizzazione presso gli Enti competenti.						
		- Per fabbricato a nord (canali) pluviale inerente				27,800		27,800
		- per la tettoia ad Ovest deposito Paglia (2°8,20)	16,400			10,000		10,000
								16,400
	SOMMANO ml.					54,200	6,00	325,20
8	1.4.1.1.a	DEMOLIZIONE COMPLETA, eseguita prevalentemente con mezzi meccanici di fabbricati esistenti fino al piano di spiccato, valutati a m3 vuoto PER PIENO compreso il trasporto delle macerie alle discariche: con struttura portante in tavolato prismi / vari, solai in cotto, o ferro varie (Viene ridotto il prezzo di Euro 16,00 ad Euro 12,00 in quanto i fabbricati sono per la maggior parte senza tramezze all'interno).						
		Demolizione di fabbricati a SUD NON SANABILI in assenza di Conc. Edilizia, sicurezza e staticità:						
		- ad Ovest Tettoia deposito legna	41,300			3,500		144,550
		Deposito e tettoia atrezzi agricoli	81,200			3,350		272,020

Ctu N° 65 Tribunale Di Brescia Stassaldi Pietro - -Brescia

Foglio n. 2 di 4

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

Elaborato : computo metrico estimativo
 Cliente : Tribunale Di Brescia Esec. Im. N°363/2013 O M I S S I S
 Data : venerdì 31 maggio 2024

Numero d'ordine e nr. della voce	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Prodotti	PREZZO	
		Q.tà	Lungh.	Largh.	Altezza		Unitario	Totale
	Deposito Paglia (tra il mapp. 7 e 8)	82,820			6,300	521,766		
	Portico Deposito paglia	103,950			6,300	654,885		
	Tettoia Laterale	47,440			3,800	180,272		
	tettoia laterale e a Sud del mapp. 10	46,370			2,400	111,288		
	tettoia a sbalzo mangiatoia (zona centrale) * ((183,61+88,94))	272,550			4,000	1.090,200		
	SOMMANO m3					2.974,981	12,00	35.699,77
9	1.4.5.9.a	Fornitura e posa in opera di COPERTURA con lastre ondulate di FIBROCEMENTO compresi listelli in legno da cm 4x4 ad interasse cm 90 -100, misurazione in sviluppo di falda, spessore mm 7, comprese viti e rondelle. = Sulle coperture dei mapp. 7 - 8 - 9: Portico macchine agricole mapp. 7 Pollaio mapp. 8 Portico deposito attrezzature agricole mapp. 9 Fabbricato a Nord Portico per bestiame						
		16,150			6,900	111,435		
		10,800			3,800	41,040		
		15,800			7,100	112,160		
		27,800			7,800	216,840		
	SOMMANO m2					481,495	22,05	10.616,96
10	4.4.3.g	Fornitura e posa in opera di CANALI DI GRONDA, e SCOSSALINE, chiodati con rivetti in rame (ogni 5 cm) e siliconati, compresi i tiranti di sostegno interni (togni metro), in opera, IN LAMIERA PREVERNICIATA testa di moro spessore 8/10 mm. sviluppo cm 50 ed ogni onere. - Per fabbricato mapp. 7: canale scossaline - Per fabbricato mapp. 8 canale scossaline - Per fabbricato mapp. 9 canale scossaline - Per fabbricato a Nord canale scossaline (scossalina di testata verso Est)						
		16,600				16,600		
		7,200				7,200		
		11,000				11,000		
		7,500				7,500		
		15,800				15,800		
		14,000				14,000		
		27,800				27,800		
		27,800				27,800		
		7,800				7,800		
	SOMMANO m					135,500	28,60	3.875,30
11	4.4.6.a	Fornitura e posa in opera di TUBI PLUVIALI IN LAMIERA PREVERNICIATA in colori standard (testa di moro o bianco grigio), aggraffati, spessore 6/10 mm: tondi diametro 8 cm. comprese curve e controcurve ed ogni onere. - Per fabbricato mapp. 7 - Per fabbricato mapp. 8 - Per fabbricato mapp. 9 - Per fabbricato a Nord						
		8,000				8,000		
		6,000				6,000		
		8,000				8,000		
		10,000				10,000		
	SOMMANO m					32,000	9,50	304,00
12	1.1.1	Studio e redazione del "P.O.S. per la Sicurezza". PIANO DI SICUREZZA						
		1,000				1,000		
	SOMMANO a corpo					1,000	2.000,00	2.000,00



Elaborato : computo metrico estimativo
 Cliente : Tribunale Di Brescia Esec. Im. N°363/2013 O M I S S I S
 Data : venerdì 31 maggio 2024

Numero d'ordine e nr. della voce	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Prodotti	PREZZO	
		Q.tà	Lungh.	Largh.	Altezza		Unitario	Totale
Totale							78.286,23	

= Importo di Euro 78.286,23+I.v.a.

Computo metrico per nuova copertura di fibrocemento e lattonerie (importo pagine precedenti):

- per nuova copertura Euro 10.616,96+
- lavori vari di lattoneria Euro 3.875,30+
- per pluviali Euro 304,00=

TOTALE Euro 14.796,26 +i.v.a. x 68% (*) = Euro 10.061,46

(*) Percentuale di deprezzamento derivanti dai conteggi della presente stima, tenendo conto dell'epoca costruttiva delle strutture in essere rispetto all'intervento che dovrà sostenere l'assegnatario, il quale, così stante, si vedrà una nuova copertura.

Euro 78.286,23 - Euro 10.061,46 = Euro 68.224,77+I.V.A.



DATO IMMOBILIARE FABBRICATO RESIDENZA (n°2 appartamenti piano terra e primo)**Descrizione sintetica dell'immobile staggito.**

= **APPARTAMENTO A PIANO TERRA (interna H.= ml. 2,70) – compresi depositi e cantina.**

Il fabbricato facente parte del mapp. 6 è situato all'ingresso della proprietà ed è aderente verso Est ad una stalla chiusa, l'attuale allevamento è per manzette.

Nella zona anteriore verso Ovest è esistente un portico, pavimento in polimarmo dim. 15x30 con relativi pilastri dim. 30x30 dal quale si accede all'appartamento; attualmente lo stesso non è abitato ed è occupato da tutto l'arredamento.

All'ingresso si presenta una sala con camino in marmo di pregio con pavimento in ceramica adim. 25x50; il vano è collegato ad un corridoio dal quale si accede a nord con un antibagno e servizio igienico dotato di porta scorrevole: sono esistenti una sola doccia dim. 80x80 e vari sanitari : lavabo, bidet, e water; il pavimento è in grès mod. scorza di colore beige dim. 15x30 e il rivestimento h=2,00 dello stesso formato è di colore bianco.

Dall'antibagno ci si accede alla camera matrimoniale risultante di quota inferiore per - cm. 15 il pavimento è lo stesso del bagno.

Di fronte all'antibagno è stata realizzata una cucina con pavimento in grès di colore beige e rivestimento h.=2,25 di color grigio chiaro dim. 20x25.

In fondo al corridoio verso Nord è presente il vano scale per accedere all'appartamento del primo piano e a Sud si accede all'uscita verso un portico H.= ml. 2,87 con pavimento in polimarmo bianco dim. 15x30 ove adiacente allo stesso è stato realizzato un altro portico h.= 4,50 il cui soffitto non è intonacato ed il pavimento è in battuto di calcestruzzo.

Il portico non è stato autorizzato ed è sanabile; i relativi calcoli dell'oblazione sono inseriti nelle presente relazione.

Nello stesso corridoio verso Est si accede alla "centrale termica" locale posto a quota inferiore di -cm.15, nel quale è stata eseguita una doccia dim. 80x80 ed un lavello dim. 60x75; la caldaia installata è originale svedese da Kcal. 48.000 mod CTC; e riscalda sia l'appartamento a piano terra che quello al piano primo, il vano comunica poi con un'uscita verso Nord al piazzale dell'azienda agricola.

Verso Est del vano "centrale termica" sono esistenti n° 2 depositi h.=2,50 ed un cantina con pavimenti in battuto di calcestruzzo, i vani sono in stato mediocre di manutenzione.

Il vano "centrale termica" i depositi, la cantina ed il portico aggiuntivo verso Est non sono presenti nella pratica edilizia e neppure nella Variante in corso d'opera del 1979 pertanto vengono inseriti nella Sanatoria.

Confini

Indicare i confini catastali:

- Nord mapp. 85
- Sud mapp. 7 - 8 - 9 - 10
- Est stalla del mapp. 6
- Ovest la strada comunale di accesso alla proprietà.

Consistenza:

- Rilievo
 - Interno ed esterno (rilevate difformità e abusi edilizi)
 - Solo esterno
 - Diretto in loco
 - Data del sopralluogo
 - Desunto graficamente da:
- eseguito con tecnico professionista
- 9-10-11-12 aprile 2024 e verifiche del 24 maggio 2024
- Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (autorizzato)

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

Criterio di misurazione

- X Esecuzione di Elaborati grafici indispensabili di verifica per difformità redatti in studio
- X SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà APPARTAMENTO A PIANO TERRA:

indice mercantile

Superficie principale 100% mq. 114,46

Destinazione:

portico	m ²	65,21	35 %	mq.	22,82
cantina e depositi e vano caldaia	m ²	62,55	30 %	mq.	18,71

Superficie commerciale

m² 155,99

Caratteristiche qualitative:

- Livello di piano: piano terra
- servizi igienici: n° 1 completo
- finitura interna: intonaco al civile pareti muri divisorii interni
- tinteggiatura: interna con idropittura lavabile di vari colori con decori ESTERNI tinteggiatura
- scarichi fognari esistenti: con tubazioni e scarico.

IMPIANTI IN DOTAZIONE:

- Riscaldamento: autonomo
- Solare termico: assente
- Elettrico: presente sottotraccia e citofono semplice
- Idraulico: presente
- Antifurto: assente
- Geotermico: assente
- Domotica: assente
- Manutenzione fabbricato: ben conservato
- Manutenzione dell'unità immobiliare: discreta (appartamento)



Funzionalità dell'unità immobiliare: discreta

INQUINAMENTO:

Atmosferico: assente

Acustico: assente

Elettromagnetico: assente

Ambientale: assente

Esposizione prevalente dell'immobile: medio

Luminosità dell'immobile: medio

Panoramicità dell'immobile: nessuna

Funzionalità dell'immobile: ottima

Finiture dell'immobile: ottime

X Destinazione urbanistica dell'immobile: attuale PGT
zona EI AGRICOLA PRODUTTIVA
NTA -PDR art. 29 e PDR art.29.1 - in parte l'ART. 34

X Tipologia immobiliare: fabbricato

Stato di conservazione: USATO ben tenuto

X Tipologia edilizia dei fabbricati: fabbricato adiacente ad altro

X Tipologia edilizia unità immobiliari: (piano terra e piano primo)

X Caratteristiche generali dell'immobile: l'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato costituito da 2 appartamenti con 3 portici,

- Struttura in elevazione: muratura perimetrale

- Solai: in laterocemento

- Copertura: tetto a padiglione con falde e sbalzi perimetrali di gronda

- Muri perimetrali: spess. cm. 30

- Muri divisori tra unità: in tavolato

- Recinzione perimetrale: /

- Infissi esterni: finestre in legno con vetro camera 4/12/4

- ante esterne: in legno d'oscuro di colore marrone



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- porte interne: cieche tamburate in legno con vetro decorato opaco
- Porta d'ingresso: porta semplice spess. cm. 8 con serrature di sicurezza
- Pavimenti: in gres di vari formati.
- camera matrimoniale: in grès colore beige dim. 15x30
- bagno principale dim. ml. 2,90x2,35: pavimento in grès ceramico di colore beige dim 15x35
rivestimento dim. 20x20 h.= 2,00 di colore bianco
- Cucina: rivestimento h.=2,25 dim.20x25 di colore chiaro
- soglie: in marmo di Botticino
- banchine delle finestre: in marmo di Botticino
- impianto di riscaldamento: esistente autonomo con caldaia posta nella centrale termica
caloriferi in ghisa.
- Impianto elettrico: punti luce e presa in tutti i vani e nel portico
- Impianto sanitario: con tubazioni acqua calda-fredda
- Impianto climatizzazione: assente a piano terra
- Impianto TV: esistente
- scarichi fognari esistenti: con tubazioni di scarico
- fonti rinnovabili: assenti
- finitura interna: intonaco al civile con idropittura lavabile

X Dimensione: discreta residenziale

X Caratteri domanda e offerta:

Acquirente: Imprenditori agricoli

Venditore: Tribunale con Asta pubblica

X Forma di mercato Concorrenza monopolistica

X Filtering Assente

X Fase del mercato immobiliare in ripresa

**Altro: SI VEDANO DI SEGUITO DISEGNI IN SCALA 1: 100 APPARTAMENTO
PIANO TERRA REDATTI DAL CTU CON DIFFORMITA' RISCOstrate.**

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



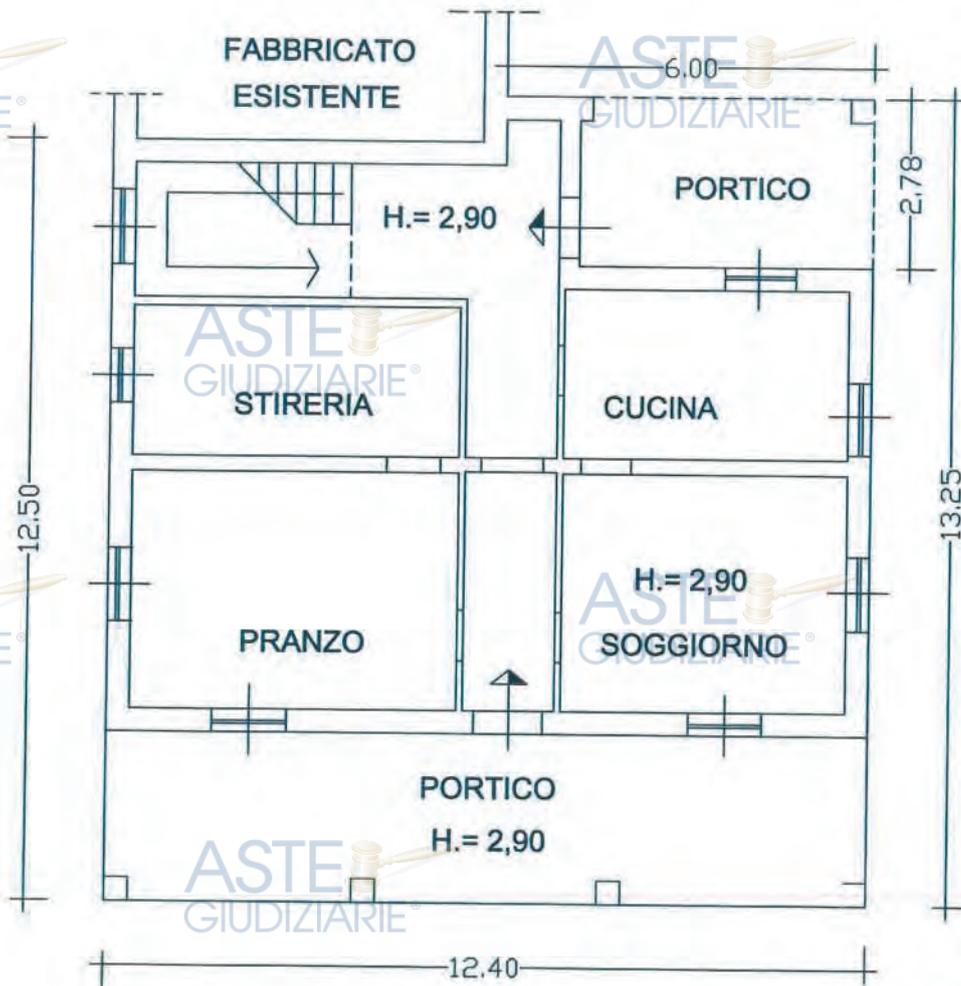
CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 363/2013 G.I. dott. S. FRANCHIONI
O M I S S I S

mapp. 6 - fg. 50 NCTR - LENO (BS)

ULTIMA VARIANTE DEL 1979 RIELABORATA DAL CTU

PIANTA PIANO TERRA RESIDENZA SC. 1: 100



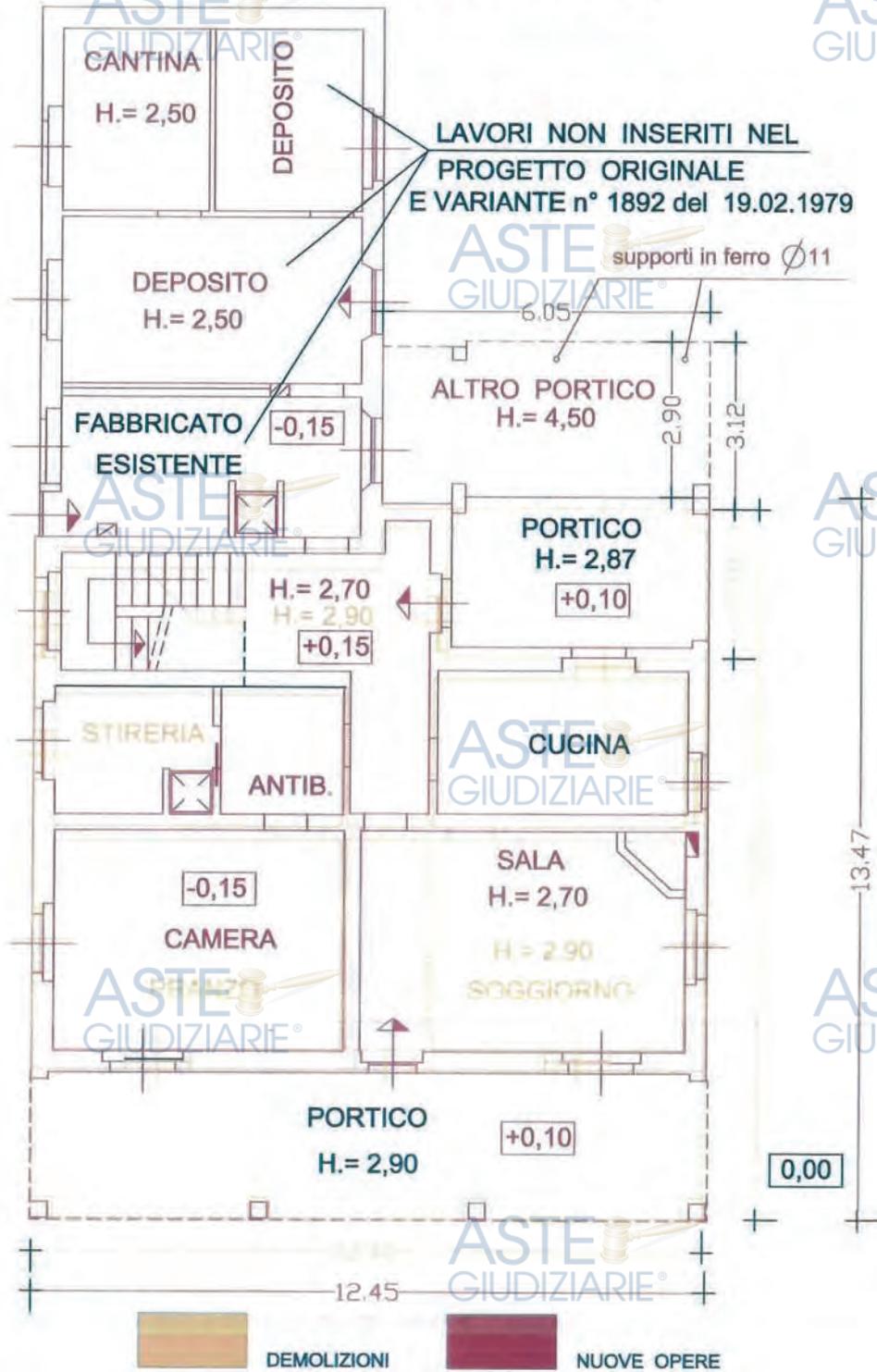
Firmato Da: STASSALDI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 347b5bb8479423a8f3529daceb0b8808

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 - 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



TRIBUNALE DI BRESCIA CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 363/2013 G.I. dott. S. FRANCHIONI
O M I S S I S
mapp. 6 - fg. 50 NCTR - LENO (BS)

SITUAZIONE DI RAFFRONTO
PIANTA PIANO TERRA RESIDENZA SC. 1: 100

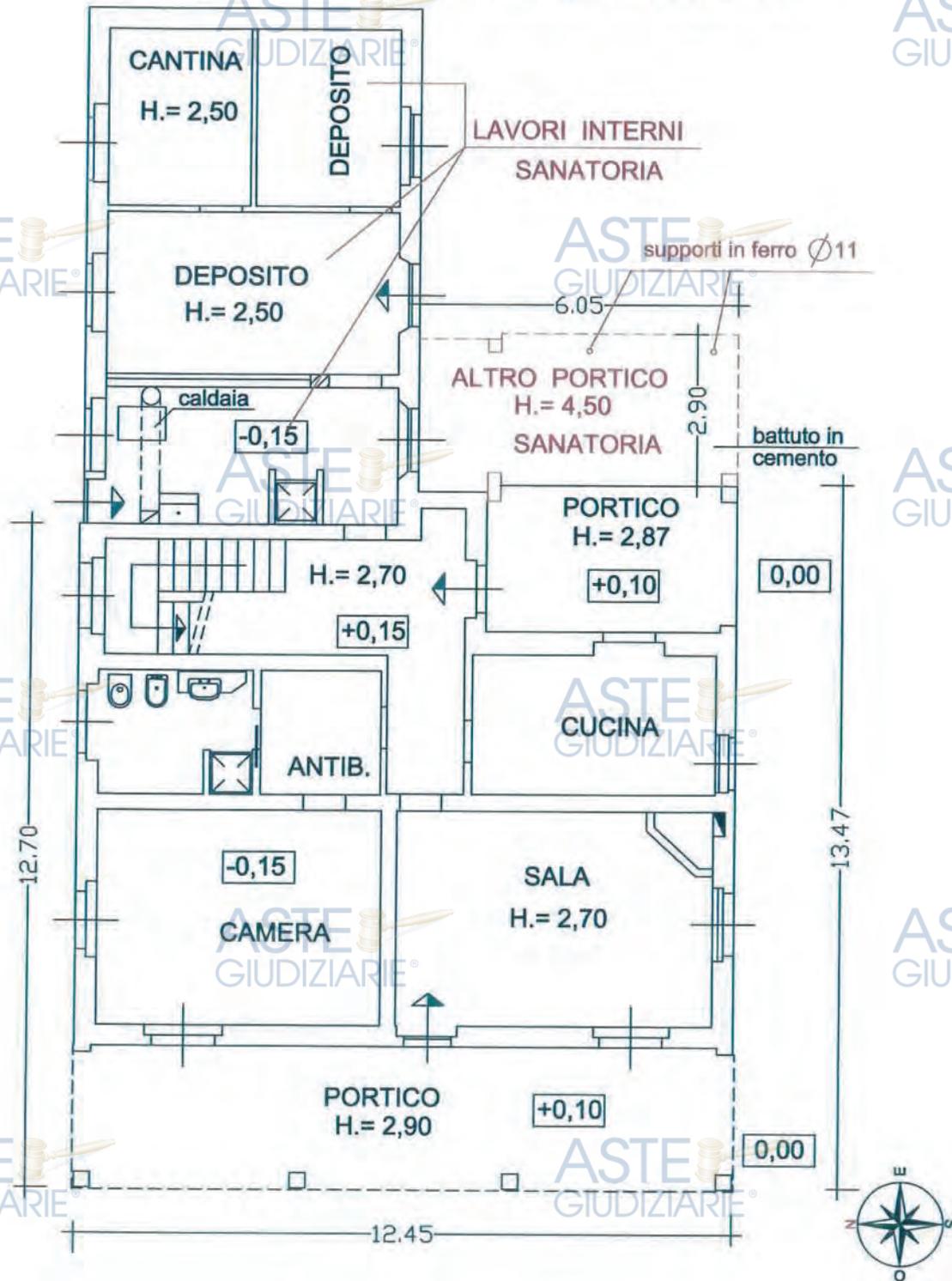


CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

TRIBUNALE DI BRESCIA CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 363/2013 G.I. dott. S. FRANCHIONI
O M I S S I S

mapp. 6 - fg. 50 NCTR - LENO (BS)

SITUAZIONE ATTUALE
PIANTA PIANO TERRA RESIDENZA SC. 1: 100



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 - 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

= APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (interna H.= ml. 2,75)

L'accesso avviene dal vano scale dell'appartamento a piano terra, le scale sono in marmo di Botticino con relativo corrimano; all'arrivo del piano è esistente una parete di pregio in legno con parapetto e vetri colorati azzurri e beige opachi da dim. 23x27, con relativa porta di accesso, con chiusura semplice.

L'appartamento è ottimo e ben tenuto; entrando abbiamo un'ampia sala con pavimento di colore beige posato in diagonale dim. 30x30 e relativa cornice perimetrale al vano di ottima finitura di colore grigio; il vano si completa con la cucina ove verso Est è stato realizzato un balcone dim. 2,85x6,10 con pavimento dim. 30x60 senza autorizzazione che andrà sanato.

Verso nord è stato eseguito un servizio igienico completo di sanitari lavabo, bidet, water e vasca da bagno dim. 0,70x1,70; il pavimento è da dim. 20x25 di colore marrone sfumato verde / rivestimento h=2,25.

Per mezzo di un corridoio sagomato ad L si accede alle 3 camere, di cui una matrimoniale; i pavimenti sono di color ocra venato dim. 30x60; tutte hanno accesso all'ampio balcone rivolto verso Ovest il cui pavimento ha una dimensione di 30x60; **il balcone è stato modificato rispetto alla concessione edilizia e andrà sanato.**

Verso Est rispetto l'ingresso dell'appartamento si accede attraverso ad una porta h.=1,90 con architrave semi-curva ad una MANSARDA posta in quota a -cm.45 dalla sala; il soffitto è a volta hm.= 3,10 il cui accesso avviene con 3 gradini.

Tale vano insieme ad altri 2 posti adiacenti (ripostiglio e servizio igienico) non erano persenti nella Concessione edilizia originale e neppure nella Variante pertanto verranno sanati.

Il vano è di pregio e ben realizzato; è esistente un camino artistico eseguito in mattoni rasati e stilati con spalle laterali semicurve; il pavimento del vano posato in diagonale dim. 33x33 e di colore grigio e in una zona è stata inserito un disegno a rombo dim. 33x16 di colore rosa.

Sul retro della mansarda verso Est sono stati realizzati:

- un servizio igienico completo di tutti i sanitari altezza interna ml. 2,50 con bidet e water e doccia separata dim. 80x80 ; n°2 pareti sono rivestite in grès h=2,00 dim. 20x20 di colore bianco,
- un ripostiglio-lavanderia con pavimento grigio dm. 33x33.

Consistenza:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno (rilevate difformità e abusi edilizi) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 22-23-24 e 25 febbraio 2022 e verifiche del 5 aprile 2022 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | |

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Esecuzione di Elaborati grafici di verifica per difformità redatto in studio

Esecuzione Altro Elaborato grafico redatto per la proprietà "stato di fatto del luogo"

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione



Calcolo superfici di proprietà APPARTAMENTO A PIANO PRIMO:

indice mercantile

Superficie principale		100%		mq.	127,39
MANSARDA		100%		mq.	63,81
Destinazione:					
balcone	m ²	17,39	35 %	mq.	6,09
terrazzo ad Ovest	m ²	23,60	35 %	mq.	8,26

Superficie commerciale

m² 205,55

Caratteristiche qualitative:

- Livello di piano: piano primo
- servizi igienici: n° 2 completi e ben realizzati
- finitura interna: intonaco al civile pareti muri divisori interni
- tinteggiatura: interna con idropittura lavabile di vari colori
- ESTERNI tinteggiatura semplice
- scarichi fognari esistenti: con tubazioni e scarico.

IMPIANTI IN DOTAZIONE:

- Riscaldamento: autonomo
- Condizionamento: ESISTENTE per l'estate
Unità di aspirazione posizionate sulle facciate
- Solare termico: assente
- Elettrico: presente sottotraccia
- Idraulico: presente
- Antifurto: assente
- Geotermico: assente
- Domotica: assente
- Manutenzione fabbricato: ben conservato
- Manutenzione dell'unità immobiliare: ottima
- Funzionalità dell'unità immobiliare: ottima





INQUINAMENTO:
 Atmosferico: assente
 Acustico: assente
 Elettromagnetico: assente
 Ambientale: assente
 Esposizione prevalente dell'immobile: medio
 Luminosità dell'immobile: medio
 Panoramicità dell'immobile: nessuna



Funzionalità dell'immobile: ottima
 Finiture dell'immobile: ottime



INQUINAMENTO:
 Atmosferico: assente
 Acustico: assente
 Elettromagnetico: assente
 Ambientale: assente
 Esposizione prevalente dell'immobile: medio
 Luminosità dell'immobile: medio
 Panoramicità dell'immobile: nessuna
 Funzionalità dell'immobile: ottima
 Finiture dell'immobile: ottime



X Destinazione urbanistica dell'immobile: attuale PGT
 zona EI AGRICOLA PRODUTTIVA
 NTA - PDR art. 29 e PDR art.29.1 - in parte l'ART. 34

X Tipologia immobiliare: fabbricato

Stato di conservazione: USATO ben tenuto

X Tipologia edilizia dei fabbricati: fabbricato adiacente ad altro

X Tipologia edilizia unità immobiliari: (piano terra e piano primo)

X Caratteristiche generali dell'immobile: l'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato costituito da 2 appartamenti con 3 portici,



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Struttura in elevazione: muratura perimetrale
- Solai: in laterocemento
- Copertura: tetto a padiglione con falde e sbalzi perimetrali di gronda
- Muri perimetrali: spess. cm. 30
- Muri divisori tra unità: in tavolato
- Recinzione perimetrale: / /
- Infissi esterni: finestre in legno con vetro camera 4/12/4
- ante esterne: in legno d'oscuro di colore marrone
- porte interne: cieche tamburate in legno con vetro decorato opaco
- Porta d'ingresso: porta semplice spess. cm. 8 con serrature di sicurezza
- Pavimenti: in gres di vari formati.
- camera matrimoniale: in grès colore beige dim. 30x60
- bagno principale: pavimento in grès ceramico di colore marrone sfumato verde dim. 20x25
rivestimento dim. 20x25 h.= 2,25 di colore sfumato verde
- Cucina: rivestimento h.=1,50 dim.20x20 di colore bianco (solo 2 lati)
- soglie: in marmo di Botticino
- banchine delle finestre: in marmo di Botticino
- impianto di riscaldamento: esistente autonomo con caldaia posta nella centrale termica
caloriferi in ghisa.
- Impianto elettrico: punti luce e presa in tutti i vani e nel portico
- Impianto sanitario: con tubazioni acqua calda-fredda
- Impianto climatizzazione: assente a piano terra
- Impianto TV: esistente
- giardino lato Ovest: con una pianta
- scarichi fognari esistenti: con tubazioni di scarico
- fonti rinnovabili: assenti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





finitura interna:

intonaco al civile con idropittura lavabile

X Dimensione:

discreta residenziale

X Caratteri domanda e offerta:

Acquirente:

ASTE GIUDIZIARIE® Imprenditori agricoli

Venditore:

ASTE GIUDIZIARIE® Tribunale con Asta pubblica



X Forma di mercato

Concorrenza monopolistica

X Filtering

Assente

X Fase del mercato immobiliare

in ripresa



Altro: SI VEDANO DI SEGUITO DISEGNI IN SCALA 1: 100 APPARTAMENTO PIANO PRIMO REDATTI DAL CTU CON DIFFORMITA' RISCONTRATE.





CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

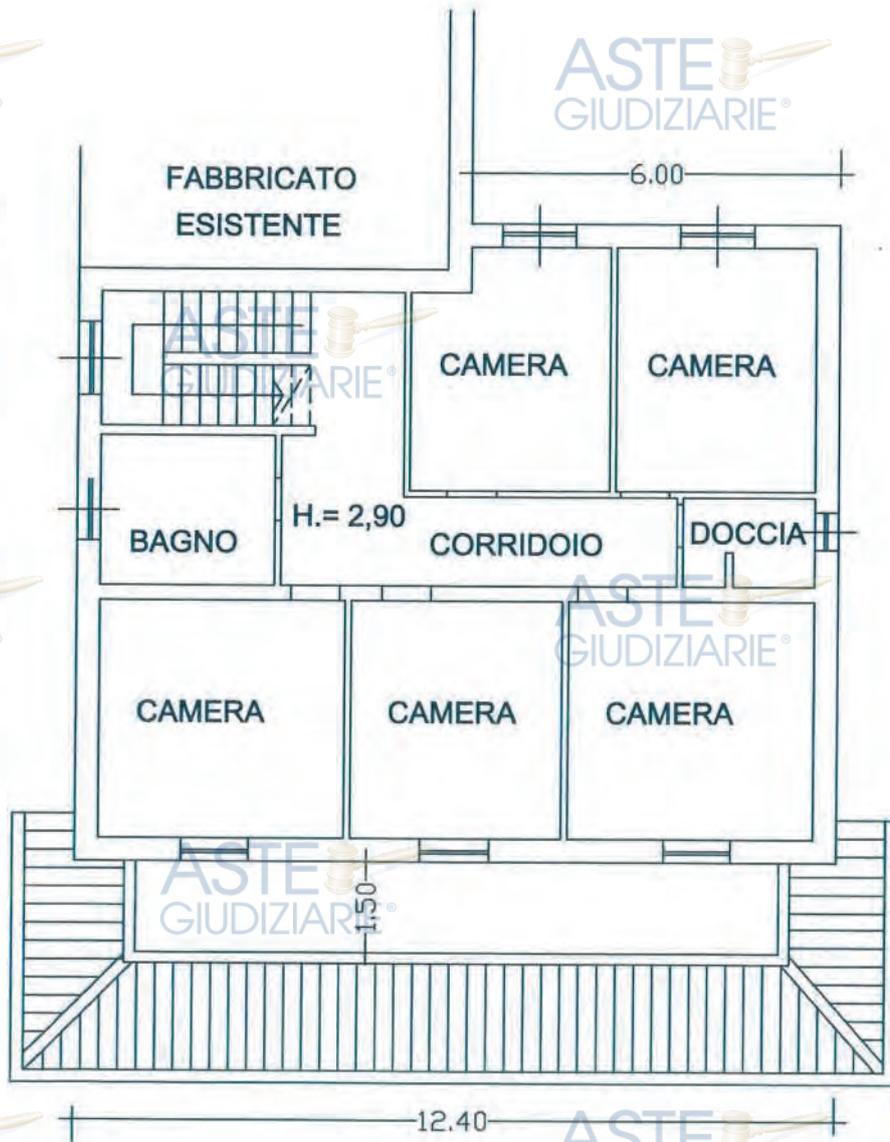
TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 363/2013 G.I. dott. S. FRANCHIONI
O M I S S I S

mapp. 6 - fg. 50 NCTR - LENO (BS)

ULTIMA VARIANTE DEL 1979 RIELABORATA DAL CTU



PIANTA PIANO PRIMO RESIDENZA SC. 1: 100



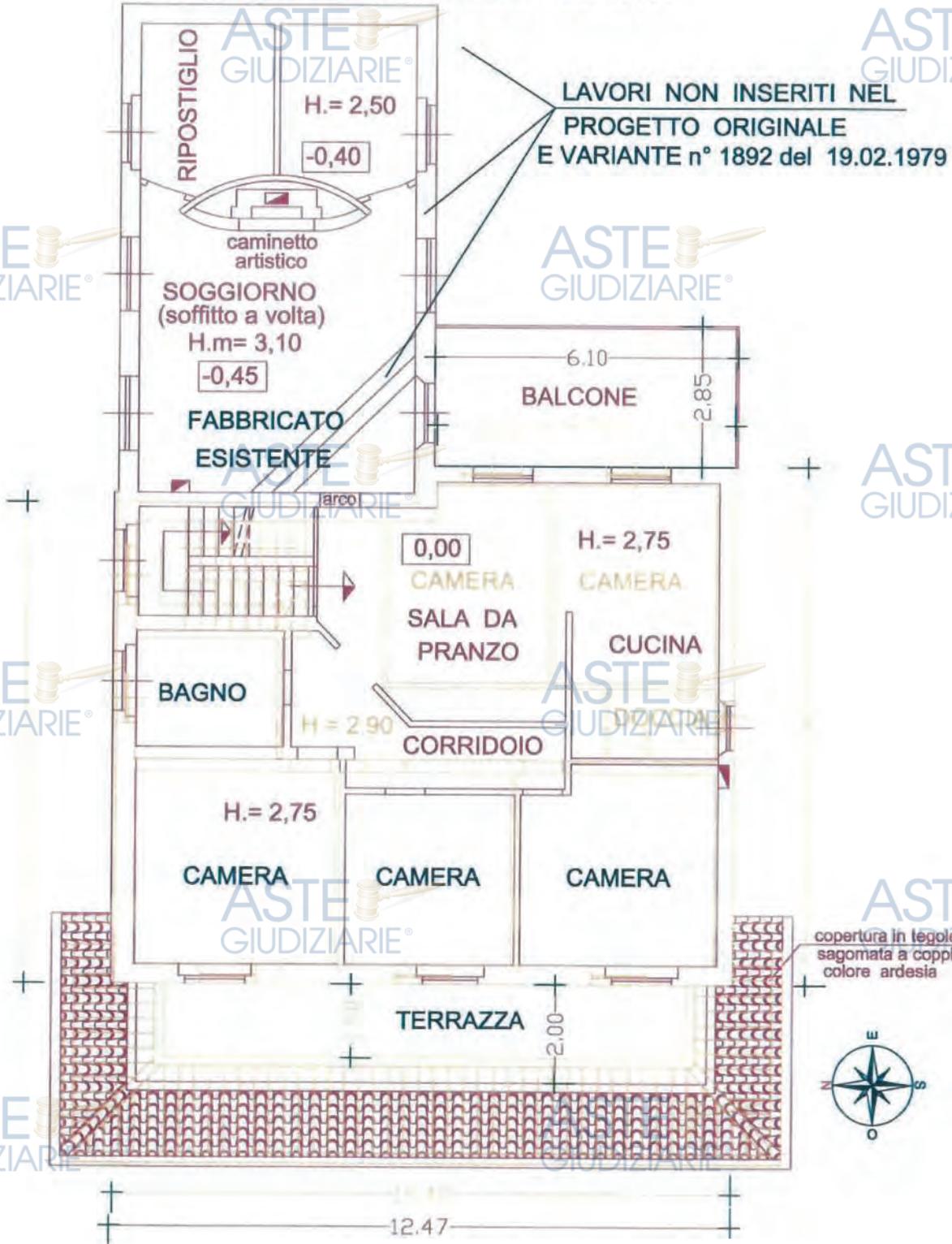
CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 - 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 363/2013 G.I. dott. S. FRANCHIONI
O M I S S I S

mapp. 6 - fg. 50 NCTR - LENO (BS)

SITUAZIONE DI RAFFRONTO
PIANTA PIANO PRIMO RESIDENZA SC. 1: 100



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 - 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

TRIBUNALE DI BRESCIA CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 363/2013 G.I. dott. S. FRANCHIONI
O M I S S I S
mapp. 6 - fg. 50 NCTR - LENO (BS)

SITUAZIONE ATTUALE
PIANTA PIANO PRIMO RESIDENZA SC. 1: 100



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 - 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



TRIBUNALE DI BRESCIA
G.I. Dott. Stefano FRANCHIONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 363/2013
OMISSIS

IMMOBILE rif. catastale mapp. 6 – fg.50 NCT
LENO (BS)

CALCOLO OBLAZIONE

PER SANATORIA RESIDENZA
DELLE OPERE PER DIFFORMITA'

(Vedasi disegni in Perizia pag. n° 21-22-23/ n° 29-30-31)

= MAGGIO 2024 =

ALBO DI BRESCIA	STASSALDI PIETRO
n. 3341	GEOMETRA BRESCIA
n. 704 165	PERITI TECNICI TRIBUNALE DI BRESCIA CAT. VII INDUSTRIALE



CTU
Geom. Pietro – Brescia



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



Riepilogo degli importi dovuti a titolo di contributo di costruzione

Urbanizzazione primaria	
Oneri dovuti nel caso di interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione	€ 959,76
Oneri dovuti nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso	
Oneri per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi	
Maggiorazione sugli oneri dovuti per il recupero dei sottotetti a fini abitativi	
Oneri già corrisposti	
Importo delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate	
Oneri a scomputo	
Totale	€ 959,76
Urbanizzazione secondaria	
Oneri dovuti nel caso di interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione	€ 1.439,64
Oneri dovuti nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso	
Oneri per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi	
Maggiorazione sugli oneri dovuti per il recupero dei sottotetti a fini abitativi	
Oneri già corrisposti	
Importo delle opere di urbanizzazione secondaria già realizzate	
Oneri a scomputo	
Totale	€ 1.439,64
Smaltimento rifiuti	
Oneri dovuti nel caso di interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione	
Oneri dovuti nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso	
Oneri già corrisposti	
Totale	
Oneri di urbanizzazione	€ 2.399,40
Contributo sul costo di costruzione	
Contributo dovuto nel caso di interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione	
Contributo per il recupero di sottotetti a fini abitativi	
Maggiorazione sul contributo per il recupero dei sottotetti a fini abitativi	
Contributo già corrisposto	
Totale	
Contributo sul costo di costruzione per differenza tra progetto e stato di fatto	
Contributo dovuto	€ 7.016,68
Contributo già corrisposto	
Totale	€ 7.016,68
Contributo sul costo di costruzione	€ 7.016,68
Totale	€ 9.416,08

Altri costi

Oblazione per interventi eseguiti in sanatoria	
Sanzione pecuniaria per interventi in sanatoria	
Maggiorazione sugli oneri di urbanizzazione per Fondo Aree Verdi	
Maggiorazione sul costo di costruzione per Fondo Aree Verdi	
Totale	
Contributo di costruzione comprensivo di altri costi	€ 9.416,08

Elementi per il calcolo del contributo sul costo di costruzione

Totale degli incrementi	30,25
Classe dell'edificio	VII
Maggiorazione del costo base di costruzione	30,0 %
Superficie complessiva per nuova costruzione con destinazione residenziale	
Superficie complessiva per nuova costruzione con destinazione commercio/terziario	
Superficie complessiva per ristrutturazione/ampliamento con destinazione residenziale	
Superficie complessiva per ristrutturazione/ampliamento con destinazione commercio/terziario	
Superficie complessiva per intervento di recupero dei sottotetti	





Calcolo degli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione nel caso di interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione

	Nuova edificazione		Ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione		Totale
Residenziale	372,00 m ²				
primaria	2,58 €/m ²	€ 959,76	1,29 €/m ²		€ 959,76
secondaria	3,87 €/m ²	€ 1.439,64	1,93 €/m ²		€ 1.439,64
smaltimento rifiuti					
Artigianale - Industria					
primaria	3,76 €/m ²		1,88 €/m ²		
secondaria	3,22 €/m ²		1,61 €/m ²		
smaltimento rifiuti	2,15 €/m ²		1,07 €/m ²		
Industria - Alberghiera					
primaria	10,74 €/m ²		5,37 €/m ²		
secondaria	16,11 €/m ²		8,06 €/m ²		
smaltimento rifiuti					
Direzionale - Commercio					
primaria	26,85 €/m ²		13,43 €/m ²		
secondaria	15,04 €/m ²		7,52 €/m ²		
smaltimento rifiuti					
Parcheggi - Auto Silos					
primaria	107,40		53,70		
secondaria	42,96		21,48		
smaltimento rifiuti					
Attrezzature sanitarie - Culture e assistenza					
primaria	3,76 €/m ²		1,88 €/m ²		
secondaria	1,61 €/m ²		0,81 €/m ²		
smaltimento rifiuti					
Attrezzature sportive					
primaria	1,88 €/m ²		0,97 €/m ²		
secondaria	0,81 €/m ²		0,43 €/m ²		
smaltimento rifiuti					
Attrezzature spettacoli					
primaria	6,98 €/m ²		3,49 €/m ²		
secondaria	2,36 €/m ²		1,18 €/m ²		
smaltimento rifiuti					
Recupero sottotetti ai fini abitativi					
primaria	2,58 €/m ²				
secondaria	3,87 €/m ²				
smaltimento rifiuti					
Strutture produttive - Zona E					
primaria	3,76 €/m ²		1,88 €/m ²		
secondaria	3,22 €/m ²		1,61 €/m ²		
smaltimento rifiuti	2,15 €/m ²		1,07 €/m ²		
Urbanizzazione primaria					
Oneri dovuti nel caso di nuova edificazione e/o ristrutturazione					€ 959,76
Maggiorazione sugli oneri dovuti per il recupero dei sottotetti a fini abitativi					
Oneri già corrisposti					
Importo delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate					
Oneri a scomputo					
Urbanizzazione secondaria					
Oneri dovuti nel caso di nuova edificazione e/o ristrutturazione					€ 1.439,64
Maggiorazione per il recupero dei sottotetti a fini abitativi					
Oneri già corrisposti					
Importo delle opere di urbanizzazione secondaria già realizzate					
Oneri a scomputo					
Smaltimento rifiuti					
Oneri dovuti nel caso di nuova edificazione e/o ristrutturazione					
Oneri già corrisposti					
Oneri di urbanizzazione nel caso di interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione					€ 2.399,40

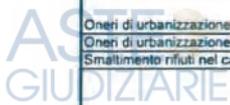
Calcolo degli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso

	Destinazione iniziale		Destinazione finale	
Residenziale				
primaria	2,58 €/m ²		2,58 €/m ²	
secondaria	3,87 €/m ²		3,87 €/m ²	
smaltimento rifiuti				
Artigianale - Industria				
primaria	3,76 €/m ²		3,76 €/m ²	
secondaria	3,22 €/m ²		3,22 €/m ²	
smaltimento rifiuti	2,15 €/m ²		2,15 €/m ²	
Industria - Alberghiera				
primaria	10,74 €/m ²		10,74 €/m ²	
secondaria	16,11 €/m ²		16,11 €/m ²	
smaltimento rifiuti				
Direzionale - Commercio				
primaria	26,85 €/m ²		26,85 €/m ²	
secondaria	15,04 €/m ²		15,04 €/m ²	
smaltimento rifiuti				
Parcheggi - Auto Silos				
primaria	107,40 €/m ²		107,40 €/m ²	
secondaria	42,96 €/m ²		42,96 €/m ²	
smaltimento rifiuti				
Attrezzature sanitarie - Culture e assistenza				





	primaria	3,76 €/m ²			3,76 €/m ²	
	secondaria	1,61 €/m ²			1,61 €/m ²	
	smaltimento rifiuti					
Attrezzature sportive	primaria	1,88 €/m ²			1,88 €/m ²	
	secondaria	0,81 €/m ²			0,81 €/m ²	
	smaltimento rifiuti					
Attrezzature spettacoli	primaria	6,98 €/m ²			6,98 €/m ²	
	secondaria	2,36 €/m ²			2,36 €/m ²	
	smaltimento rifiuti					
Strutture produttive - Zona E	primaria	3,76 €/m ²			3,76 €/m ²	
	secondaria	3,22 €/m ²			3,22 €/m ²	
	smaltimento rifiuti	2,15 €/m ²			2,15 €/m ²	
Destinazione ulteriore 2	primaria					
	secondaria					
	smaltimento rifiuti					
	Totale oneri riferiti alla destinazione iniziale			Totale oneri riferiti alla destinazione finale		
	primaria			primaria		
	secondaria			secondaria		
	smaltimento rifiuti			smaltimento rifiuti		
Oneri di urbanizzazione primaria nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso						
Oneri di urbanizzazione secondaria nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso						
Smaltimento rifiuti nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso						
Oneri di urbanizzazione nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso						
Smaltimento rifiuti nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso						
Oneri di urbanizzazione						€ 2.398,40



Calcolo degli importi dovuti a titolo di contributo sul costo di costruzione						
Contributo sul costo di costruzione						
		Nuova edificazione		Ristrutturazione		
Residenziale	/ x	8,0 %	=	/ x	6,0 %	=
	C.M.x			C.M.x	5,0 %	=
Commercio/Terziario	/ x	8,0 %	=	/ x	6,0 %	=
	C.M.x	10,0 %	=	C.M.x	5,0 %	=
Recupero sottotetti ai fini abitativi	/ x	8,0 %	=			
	C.M.x	8,0 %	=			
Maggiorazione sul contributo per il recupero dei sottotetti a fini abitativi						
Costo di costruzione già corrisposto						
						Totale
Contributo sul costo di costruzione per differenza tra progetto e stato di fatto						
Contributo sul costo di costruzione per progetto						€ 12.681,19
Contributo sul costo di costruzione per stato di fatto						€ 5.664,51
Costo di costruzione già corrisposto						
						Totale
						€ 7.016,68
Totale						
						€ 7.016,68
Altri costi						
Oblazione per interventi eseguiti in sanatoria						
Sanzione pecuniaria per interventi in sanatoria						
Maggiorazione sugli oneri di urbanizzazione per Fondo Aree Verdi						
Maggiorazione sul costo di costruzione per Fondo Aree Verdi						
						Totale
						€ 9.416,08
Contributo di costruzione comprensivo di altri costi						€ 9.416,08





Contributo sul costo di costruzione per lo stato di fatto (D. M. 10/5/1977)

Tipo intervento: **Ristrutturazione**
 Modalità calcolo: **Calcolo costo costruzione**

Tabella 1

Classi sup.	Alloggi n.	S.u.a.	Sua / Su	i	Increment.
<= 95	1	89,56	0,466	0	
> 95 <=110	1	102,44	0,534	5,0	2,668
>110 <=130				15,0	
>130 <=160				30,0	
>160				50,0	
S.u. =		192,00		i1=	2,7

Tabella 2

Accessori	S.n.r. mq	Snr / Su	X	Increment.	
Cantine, soffitte, lavatoi, locali termici e simili		<= 50	X	-	
autorimesse		>50<= 75		10,0	
androni e porticati liberi	46,98	>75<=100		20,0	
logge e balconi	15,45	>100		30,0	
S.n.r. =		62,43	32,52 %	i2=	-

Tabella 3

n. caratt.	X	Increment.
0	X	-
1,0		10,0
2,0		20,0
3,0		30,0
4,0		40,0
5,0		50,0
i3=		-

PERCENTUALI DEL COSTO

meno di 50.000 abt	CLASSE EDIFICIO	Nuova edificazione	Ristrutturazione
	I-II-III	6 %	5 %
IV-V-VI-VII-VIII	8 %	6 %	
IX-X-XI	18 %	10 %	
commerciali	8 %	8 %	
turistiche	8 %	8 %	
direzionali	8 %	8 %	

parte RESIDENZIALE

parte RESIDENZIALE	S.u.	n. caratt.	X	Increment.
S.u. = Sup. utile abitabile	192,00	0	X	-
S.n.r. = Sup. non residenziale	62,43	1,0		10,0
60 % di S.n.r. = Sup. ragg.	37,46	2,0		20,0
S.c. = Sup. Complessiva	229,46	3,0		30,0
		4,0		40,0
		5,0		50,0
i3=				-

caratteristiche di tabella 4

<input type="checkbox"/>	più di un ascensore per scala
<input type="checkbox"/>	scala di servizio non prescritta
<input type="checkbox"/>	altezze interne maggiori di 270
<input type="checkbox"/>	piscina
<input type="checkbox"/>	alloggio custode per meno di 15 unità

parte COMMERCIO/TERZIARIO

S.n. = Sup. netta	
S.a. = Sup. accessoria	
60 % di S.a. = Sup. ragg.	
S.I. = Sup. totale	

i1+i2+i3= i= **2,7** = Classe **I** M.% maggiorazione

S.c. + S.t. = mq **229,46** (solo se S.t. <= S.u. x 25 %)
 Superficie di calcolo **229,46**

Computo	RESIDENZA	R=
estimativo	TERZIARIO	T=

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE (al mq):

- B) RESIDENZIALE
- C) MAGGIORATO = B x (1 + M / 100)
- D) EDIFICIO = (Sc + St se inf. al 25 %) x C

CONTRIBUTO:

su base tabella ministero
 per residenza da computo estimativo
 per terziario da computo estimativo
SUL COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE
CONTRIBUTO GIA' CORRISPOSTO:
 per rinnovi di Concessione o conguagli
 per varianti od ampliamenti comparativi

	Aliquota	
D) x aliquota	5,0 %	€ 493,73
R) x aliquota	5,0 %	€ 493,73
T) x aliquota	5,0 %	€ 113.290,30
		€ 5.664,51
		€ 5.664,51
Totale		€ 5.664,51





Contributo sul costo di costruzione per lo stato di progetto (D. M. 10/5/1977)

Tipo intervento: **Ristrutturazione**
 Modalità calcolo: **Calcolo costo costruzione**

Tabella 1

Classi sup.	Alloggi n.	S.u.a.	Sua / Su	i	Increment.
<= 95	1	78,00	0,331	0	
> 95 <=110				5,0	
>110 <=130				15,0	
>130 <=160	1	158,00	0,669	30,0	20,085
>160				50,0	
S.u. =		236,00		i1=	20,1

Tabella 2

Accessori	S.n.r. mq	Snr / Su	X	Increment.	
Cantine, soffitte, lavatoi, locali termici e simili	50,10	<= 50		-	
autorimesse		>50<= 75	X	10,0	
androni e porticati liberi	65,09	>75<=100		20,0	
logge e balconi	40,29	>100		30,0	
S.n.r. =		Snr/Su x 100		i2=	10,0
		155,48	65,88 %		

Tabella 3

parte RESIDENZIALE	n. caratt.	X	Increment.	
S.u. = Sup. utile abitabile	236,00	0	-	
S.n.r. = Sup. non residenziale	155,48	1,0	10,0	
60 % di S.n.r. = Sup. ragg.	93,29	2,0	20,0	
S.c. = Sup. Complessiva	329,29	3,0	30,0	
		4,0	40,0	
		5,0	50,0	
			i3=	-

caratteristiche di tabella 4

<input type="checkbox"/>	più di un ascensore per scala
<input type="checkbox"/>	scala di servizio non prescritta
<input type="checkbox"/>	altezze interne maggiori di 270
<input type="checkbox"/>	piscina
<input type="checkbox"/>	alloggio custode per meno di 15 unità

parte COMMERCIO/TERZIARIO

S.n. = Sup. netta	
S.a. = Sup. accessoria	
60 % di S.a. = Sup. ragg.	
S.t. = Sup. totale	

i1+i2+i3= i= **30,1** Classe **VII** M.% maggiorazione **30,0**

S.c. + S.t. = mq **329,29** (solo se S.t. <= S.u. x 25 %)
 Superficie di calcolo **329,29**

Computo estimativo	RESIDENZA	R=
	TERZIARIO	T=

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE (al mq):

B) RESIDENZIALE

C) MAGGIORATO = B x (1 + M / 100)

D) EDIFICIO = (Sc + St se inf.al 25 %) x C

CONTRIBUTO:

su base tabella ministero

per residenza da computo estimativo

per terziario da computo estimativo

SUL COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE

CONTRIBUTO GIÀ' CORRISPOSTO:

per rinnovi di Concessione o conguagli

per varianti od ampliamenti comparativi

	Aliquota	
D) x aliquota	6,0 %	€ 12.681,19
R) x aliquota	6,0 %	
T) x aliquota	5,0%	
		€ 12.681,19
Totale		€ 12.681,19

PERCENTUALI DEL COSTO

meno di 50.000 abit	CLASSE EDIFICIO	Nuova edificazione	
		Ristrutturazione	
	I-II-III	6 %	5 %
	IV-V-VI-VII-VIII	8 %	6 %
	IX-X-XI	18 %	10 %
	commerciali	8 %	8 %
	turistiche	8 %	8 %
	direzionali	8 %	8 %

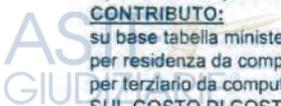




Tabella 1

Classi sup.	Alloggi n.	S.u.a.	Sua / Su	i	Increm.	
<= 95	1	76,00 m ²	0,325	0		
> 95 <= 110				5,0		
> 110 <= 130				15,0		
> 130 <= 160	1	157,90 m ²	0,675	30,0	20,252	
> 160				50,0		
S.u. = 233,90 m²					11=	20,3

Tabella 2-3

Accessori	S.n.r.	Snr / Su	X	Increm.
cantine, soffitte, lavatoi, locali termici e simili	50,10 m ²	<= 50		0
autorimesse		> 50 <= 75	X	10,0
androni e porticati liberi	47,54 m ²	> 75 <= 100		20,0
logge e balconi	65,09 m ²	> 100		30,0
S.n.r. = 162,73 m²				
Snr/Su x 100 = 69,57 %				
12=				
10,0				

Tabella 4 e relative caratteristiche

	n. caratt.	X	Increm.
<input type="checkbox"/> nessuna caratteristica	0	X	0
<input type="checkbox"/> più di un ascensore per scala	1,0		10,0
<input type="checkbox"/> scala di servizio non prescritta	2,0		20,0
<input type="checkbox"/> maggiore dell'altezza minima regolamentare	3,0		30,0
<input type="checkbox"/> piscina	4,0		40,0
<input type="checkbox"/> alloggio custode per meno di 15 unità	5,0		50,0
13=			
0			

11+12+13=	i=	Classe
30,3	VII	30,0

Costo di costruzione BASE per interventi di NUOVA EDIFICAZIONE € 493,73
 Costo di costruzione MAGGIORATO per interventi di NUOVA EDIFICAZIONE € 641,85



4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione / ristrutturazione totale.**

Il sottoscritto ha inoltrato domanda VIA PEC il 23 febbraio 2024 all'ufficio tecnico comunale prot. n° 4403 per la documentazione edilizia e all'Ufficio Tributi VIA PEC il 21 marzo 2024 Prot. n° 6461, visionata in seguito.

Trattasi di fabbricati agricoli : “n°1 fabbricato per le Residenza con 2 appartamenti uno a piano terra e l'altro a piano primo - n° 1 stalla chiusa - n° 1 stalla zona di riposo – fabbricato portico bestiame Sanabile - n° 4 fabbricati a Sud mapp. 7 – 8 – 9 - 10 - n° 1 SILOS a trincea in c.a. - n° 1 tettoia a sbalzo sanabile verso un Paddock // Terreni: mapp. 3 –61 – 11 NCT –fg.50 LENO (BS)

X Fabbricati successivi al 01/09/1967 in parte

X Fabbricati anteriori al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati inerenti i mapp. 4-5-6-7-8-9-10-52-53 – fg. 50:

- 10 maggio 1978

viene rilasciata dal Comune di Leno (BS) al sig. _____ Concessione Edilizia n. _____
n° _____ per “nuova costruzione di ABITAZIONE COLONICA” in aderenza a fabbricato esistente sul
mapp. 6 (sei) NCT.

- 19 febbraio 1979

viene depositata presso il Comune di Leno (BS) dal sig. _____ richiesta di Variante alla
Concessione edilizia n. _____ / Prot. n° _____.

- 12 dicembre 1979

Viene rilasciata agibilità n° 1468 per la STALLA.

- 26 febbraio 1982

viene depositato presso il Comune di Leno (BS) il Collaudo statico del fabbricato di proprietà del sig.

- 4 marzo 1982

viene rilasciato dal Comune di Leno (BS) Certificato di Abitabilità relativo alla “ nuova costruzione di
abitazione rurale” in località _____ autorizzata con concessione edilizia n° _____ del _____

- 1 luglio 1986

viene richiesta “Autorizzazione per la costruzione di silos a trincea in c.a. dimensioni: ml. 50.00x16,90 /
H=ml. 3,00 map. 5, Prot. m° 4086 inoltrata dal sig. _____ , legale rappresentante dell'Azienda
Agricola “ _____ “ _____

- 11 Luglio 1986

Concessione edilizia per la costruzione di SILOS A TRINCEA Prot. n° _____ / Reg. Costruzioni n° _____

X Elenco

X Indicare la documentazione visionata _____ come sopra

Fonte documentazione visionata

X Data verifica urbanistica: presso l'ufficio tecnico comunale 14 marzo 2024 per recupero della documentazione della pratica edilizia e 24 maggio 2024 per colloqui abusi edilizi.

Situazione urbanistica:

X Strumento urbanistico: attuale PGT

Piano delle regole: zona E1 AGRICOLA PRODUTTIVA
NTA - PDR art. 29 e PDR art.29.1 - in parte l'ART. 34

= Sensibilità paesistica:

Classe di sensibilità - 3 Sensibilità media (77,1%)

Classe di sensibilità - 4 Sensibilità elevata (22,9%)

= Fattibilità geologica:

Classe di fattibilità 2a - Aree a elevata vulnerabilità idrogeologica (100%)

Relazione CG art. 9 - Relazione CG art. 9.1 - Relazione CG art. 9.1.1

= Pericolosità sismica:

Classe di pericolosità: Zona Z4a - (100%)

Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali/fluvioglaciali granulari/coesivi (100%)

= RETICOLO IDRICO MINORE:

Il mapp. 85 ricade nella fascia di rispetto di cui all'art. 5 ml. 10,00 (dieci).

La distanza di rispetto va misurata secondo la definizione "distanza da un corso d'acqua, pertanto in ogni intervento è necessario riportare l'esatta delimitazione delle fasce di rispetto nelle planimetrie verificando la posizione degli elementi idrografici.

= Rientra la Classe di Sensibilità media con l'ART.34 Beni costitutivi del paesaggio (norme NTA) solo per i punti 9) fasce di contesto alla rete idrica ecc. e punto 16) Punti e visuali panoramiche (vedasi allegati in seguito).

Convenzione Urbanistica

X Cessioni diritti edificatori assenti

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: assenti

Vincoli ambientali: assenti

Vincoli paesaggistici: assenti

Il Comune di LENO (BS) s'è dotato di PGT con delibera n° 46 del 18 dicembre 2008 e successiva altra Variante con delibera n° 7 del 30 giugno 2020.

= **Negli allegati è presente il Certificato di destinazione urbanistica che ha durata 1 anno rilasciato l'11 marzo 2024 Prot. n° 2024/0005689 scadenza 11 MARZO 2025.**

= **DIFFORMITA' RICONTRATE** indicate in precedenza.

= **VEDASI IN FONDO AGLI ALLEGATI IL DISEGNO TAVOLA UNICA DETTAGLIATA IN SCALA 1: 100 DA CENTIMETRI 95 X 60 H. REDATTO DAL CTU PER DIFFORMITA' RICONTRATE.**

LEGENDA PGT

DELIBERA DI APPROVAZIONE
D.C.C. n. 7 del 30/06/2020

TITOLO: RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA - USO DEL SUOLO modificata a seguito di controdeduzioni		GRUPPO DI LAVORO COORDINATORE ESTENSORE DELLA VARIANTE Ing. Cesare Bertocchi
ELABORATO: TAVOLA 1 Var	SCALA: 1:10.000	ASPETTI URBANISTICI, CARTOGRAFIA E GIS Dott. Pian. Alessio Rossi Ing. Mara Pisona Ing. Maria Garlati Ing. Silvia Rossetti
DATA: Luglio 2020	FASE: Approvazione	ASPETTI RETE ECOLOGICA Dott. For. Egenio Mortini
REVISIONE: 1 2 3 4	DATA:	ASPETTI GEOLOGICI Dott. Geol. Corrado Alatti
		ASPETTI AMBIENTALI Ing. Roberto Bellini

PGT vigente (Variante 2011) redatto da
Dott. Arch. Pierfranco Rossetti - coordinatore gruppo di lavoro

AI SENSI DELLE VIGENTI LEGGI PER DIRITTO DI AUTORE QUESTO ELABORATO NON POTRA' ESSERE COPiato, RIPRODOTTO O COMUNICATO
AD ALTRI PERSONE O ALTE TRONCA AUTORIZZAZIONE DEI PROFESSIONISTI

LEGENDA

-  Confine amministrativo comunale
-  Elementi idrografici
-  Edificato

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

-  Viabilità esistente
-  Viabilità di previsione

SISTEMA URBANO

Ambiti residenziali

-  A - Nuclei di antica formazione (NAF)
-  A1 - Nuclei sparsi di antica formazione
-  B1 - Edilizia residenziale consolidata intensiva
-  B2 - Edilizia residenziale consolidata di completamento e semintensiva
-  B3 - Edilizia residenziale consolidata e di completamento rada
-  C1 - Edilizia residenziale di espansione in atto
-  Verde privato

Ambiti produttivi e commerciali

-  D1 - Zona produttiva consolidata e di completamento
-  D2 - Zona produttiva consolidata speciale e di completamento
-  D3 - Zona commerciale e terziaria consolidata e di completamento
-  D4 - Piano attuativo commerciale in atto
-  D5 - Zona per attività estrattiva (A.T.E.)

Ambiti a servizi

-  SP - Servizio pubblico da Piano dei Servizi

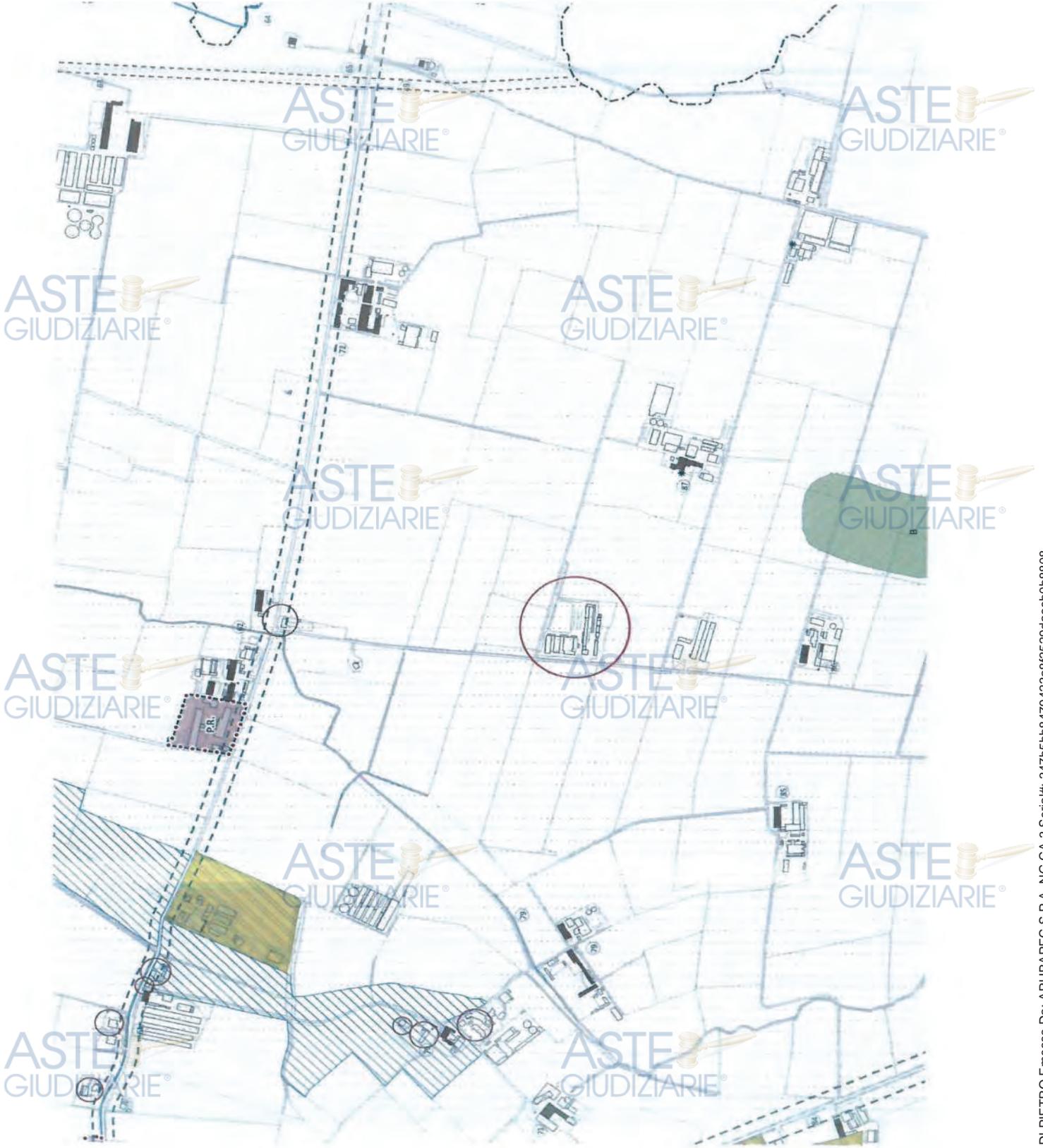
SISTEMA EXTRAURBANO

-  E1 - Zona agricola produttiva
-  E2 - Zona agricola a forte permeabilità ed elevata vulnerabilità
-  E3 - Zona aero-produttiva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ZONA PGT < NORD



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Riferimenti e contatti del valutatore

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

Pagina 47



Art. 29.1 ZONA "E1" – AGRICOLO PRODUTTIVA

In queste zone l'obiettivo primario è la difesa dell'attività agricola e degli elementi costitutivi del paesaggio agrario, prevalentemente a seminativo la cui potenzialità edificatoria è utilizzabile per la realizzazione di infrastrutture agricole funzionali al tipo di coltivazioni aziendali, per l'allevamento in genere e per le serre.

1 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ampliamento.

Per gli edifici rurali non compresi fra quelli di interesse storico ambientale è ammessa anche la ristrutturazione edilizia.

Le aziende agricole proprietarie di terreni nella zona "E1" e che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà nella zona E2, nella zona ambientale di salvaguardia e nella zona ambientale del fiume Mella, del Molone e della Gamba con l'indice del 10% della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del P.G.T.

E' altresì ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

A - Per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura:**a₁) Classificazione degli allevamenti****a_{1.1}) Classificazione per dimensione**

Per quanto attiene la definizione degli allevamenti si deve fare riferimento al Regolamento Locale d'Igiene come adottato dal Comune di Leno; la definizione delle fasce e della consistenza delle diverse tipologie di allevamento sono da intendersi quelle introdotte con l'Aggiornamento del regolamento locale di igiene tit. III Cap. X - *Requisiti specifici degli edifici rurali (case rurali, pertinenze e stalle) e dei luoghi adibiti a detenzione di animali, compresi quelli d'affezione* di cui al Decreto ASL Brescia n. 608 del 04/12/2014 e smei.

a_{1.2}) Classificazione per tipologia

Si definiscono allevamenti:

esistenti

gli allevamenti che, alla data di entrata in vigore delle presenti norme di P.G.T., siano già in esercizio;

nuovi

gli allevamenti che non ricadono nella definizione di allevamenti esistenti

Si definiscono inoltre:

- ampliamenti di allevamenti esistenti

le modifiche delle caratteristiche o del funzionamento degli allevamenti esistenti, come sopra definiti, che comportano un incremento del peso vivo allevato, cambio di specie allevata (riconversione) o modifica di sistema di allevamento.

In termini di requisiti di garanzia ambientale, così come definiti dalle presenti norme, non si considerano ampliamenti gli interventi di adeguamento delle strutture aziendali finalizzati a ottemperare le norme inerenti il benessere animale purché non comportino incremento del peso vivo allevato, cambio di specie allevata (riconversione) o modifica di sistema di allevamento che comporti un maggiore impatto ambientale.

a₂) Distanze minime

L'indicazione grafica della fascia di rispetto degli allevamenti è costruita come buffer dell'elemento puntuale di identificazione dell'azienda, opportunamente localizzato sulla scorta delle coordinate fornite da ATS e di opportune verifiche da parte dell'ufficio tecnico.

E' a carico del progettista la verifica dell'individuazione dell'allevamento: l'esatta fascia di rispetto è da considerarsi come buffer del perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero e/o qualsiasi struttura per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici o similari da esso derivanti sulla scorta degli edifici presenti e delle reali situazioni autorizzate, rimanendo l'indicazione cartografica sul piano un "alert" per porre l'attenzione al tema allevamenti e come normato dal Regolamento Locale di Igiene. La fascia di rispetto generata dagli allevamenti è un vincolo dinamico di valore ricognitivo e cogente; l'ampiezza della fascia di rispetto è da calcolarsi/aggiornarsi sulla base dei parametri sussistenti ed autorizzati al momento della rilevazione.

a_{2.1}) per la costruzione di nuovi allevamenti

La costruzione di stalle per il ricovero di più di due capi adulti, porcilaie e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali è consentita solo nelle zone appositamente individuate dallo strumento urbanistico comunale (zone agricole).

Le localizzazioni nell'ambito del PGT di nuove aree a destinazione residenziale, commerciale o attività terziaria, dovranno tenere conto delle attività agricole esistenti anche se ricadenti in comuni confinanti, garantendo il rispetto delle distanze minime che di seguito vengono specificate.

Le stesse distanze minime, secondo il principio della reciprocità, inteso come rispetto da ogni parte, dei medesimi vincoli di distanza e di inedificabilità, dovranno essere rispettate anche nel caso di realizzazioni di nuovi allevamenti o ampliamenti con incremento di peso vivo allevato; pertanto la reciprocità prevede, anche in questo caso, il rispetto delle distanze minime dalle zone a destinazione residenziale, commerciale o attività terziaria, con riferimento anche a quelle presenti nei comuni limitrofi.

Le stesse distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di edifici agricoli o per il cambiamento di destinazione d'uso di quelli esistenti.

La definizione delle fasce e della consistenza delle diverse tipologie di allevamento sono da intendersi quelle introdotte con l'Aggiornamento del regolamento locale di igiene tit. III Cap. X - Requisiti specifici degli edifici rurali (case rurali, pertinenze e stalle) e dei luoghi adibiti a detenzione di animali, compresi quelli d'affezione di cui al Decreto ASL Brescia n. 608 del 04/12/2014 e smei.

Le abitazioni degli addetti alla azienda debbono essere ubicate ad una distanza non inferiore a metri 20 dagli impianti di allevamento.

Il Consiglio Comunale ha comunque facoltà di stabilire diverse distanze da zone edificabili di PGT, in rapporto alla adozione di idonei e certificati sistemi di tutela sanitaria ed ambientale e, comunque, con distanze non inferiori a mt. 200 per Leno-Capoluogo, Porzano, Castelletto e a mt. 100 per Milzanello in relazione al contesto di inserimento e alla vocazione agricola della frazione stessa.

a_{2.2}) per gli ampliamenti di allevamenti esistenti

Nel caso di aziende agricole esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi edilizi, purché tali opere non comportino una diminuzione delle distanze già in essere dalle tipologie di fabbricato sopra indicate.

Eventuali incrementi del peso vivo allevato in tali aziende possono essere concessi nei limiti delle norme concernenti il benessere animale della specie allevata e fatte salve le norme previste dalle disposizioni edilizie ed urbanistiche vigenti.

Per le aziende agricole esistenti, poste a distanze inferiori ai limiti fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture aziendali (stalle) soltanto se legate all'adeguamento alle norme sul benessere animale, per il carico a peso vivo ed il numero di capi autorizzato dall'ultima concessione edilizia o provvedimento di analogo significato (D.I.A., comunicazione) rilasciate prima dell'emanazione del presente titolo.

In assenza dei dati sopradetti, dovrà essere presentata specifica documentazione, prevista dalle norme, che permetta di attribuire la potenzialità di allevamento della struttura in essere.

La riconversione degli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori a quelle fissate per i nuovi, sarà ammessa soltanto quando essa comporti una tipologia di allevamento con minore impatto ambientale e con peso vivo allevabile, conforme al presente regolamento.

Non sono ammesse, salvo deroga sindacale, riconversioni per gli allevamenti ubicati a meno di 200 metri dal limite esterno di zona di PGT a destinazione residenziale, commerciale e ad attività terziarie, né se sono a distanza inferiore di quelle stabilite per i nuovi allevamenti dalle abitazioni isolate.

a₃) Parametri edilizi

I parametri edilizi degli edifici sono quelli previsti all'art. 59 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

a_{3.1}) Manufatti agricoli

- UF = max 0,10 mq/mq SC/SF dell'intera superficie agricola
- H = max mt. 7,50 pari a due piani fuori terra; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos con altezza superiore
- DC = minimo mt. 7,50
- DF = minimo mt. 5
- DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a mt. 10

a_{3.2}) Serre

- UF = max 0,40 SC/SF dell'intera superficie agricola
- H = max 4,50 mt
- DC = minimo mt. 7,50
- DF = minimo mt. 5,00
- DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a mt. 10

I manufatti per le serre devono avere caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni d'uso diverse ossia rapporto aeroilluminante (sup. illuminata/sup. prevista) pari almeno a 16/8. Sarà ammessa la realizzazione di serre con caratteristiche diverse da quelle sopra indicate solo nel caso di riuso di manufatti edilizi già esistenti che a tale funzione vengano trasformati.

a_{4.1}) Territorio comunale incluso negli elenchi dei "comuni vulnerabili da nitrati" ai sensi delle normative sovracomunali.

Considerato che il territorio agricolo di Leno ai sensi della normativa attualmente vigente (D.G.R. n.8/3297 del 11/10/2006) è classificato "vulnerabile", nel caso di istanza di nuovo allevamento o di ampliamento dell'allevamento esistente, oltre all'istanza di permesso di costruire, il richiedente dovrà presentare al Comune la documentazione prevista dalla normativa di settore vigente in materia di inquinamento da nitrati di origine agricola per le aziende localizzate in zona vulnerabile, con particolare riferimento alla D.G.R. n. 8/3439 del 07/11/2006 ed alla D.G.R. n. 8/5868 del 21/11/2007 e successive modificazioni e integrazioni.

Per i nuovi allevamenti di grandi dimensioni e per gli ampliamenti che portino ad allevamenti di grandi dimensioni, ai fini della verifica di fattibilità edilizio-urbanistica dell'intervento, sono inoltre richiesti i requisiti di garanzia ambientale di cui al punto a_{4.3}) delle presenti norme.

a_{4.2}) Vulnerabilità in funzione delle caratteristiche pedologiche dei suoli

In assenza dell'attribuzione di Comune vulnerabile da nitrati a mezzo di normative sovracomunali, in sostituzione di quanto disposto dall'art. a_{4.1}), entra in vigore quanto previsto dal presente articolo, da attuarsi, per motivazioni precauzionali, nell'ambito delle procedure edilizie-urbanistiche.

Nel caso di allevamenti nuovi o ampliamenti di allevamenti esistenti (come definiti dalle presenti norme), è necessario che la richiesta di titolo abilitativo venga integrata con apposita Relazione Tecnica.

La Relazione Tecnica dovrà comprendere i seguenti aspetti.

1. La descrizione degli elementi rappresentativi dell'allevamento, con particolare riferimento alla potenzialità delle strutture di allevamento aziendali.

In questa sezione si dovranno evidenziare la specie allevata, il tipo ed il sistema di allevamento, la distribuzione degli animali distinti per classi di età e/o peso, e una stima del numero di capi (e peso) massimo in relazione alle strutture di allevamento aziendale (esistenti e di progetto), tenuto conto dei dati unitari minimi contenuti nelle tabelle relative al "benessere animale".

Si precisa, comunque, che per il dimensionamento dovranno essere utilizzati i succitati dati minimi senza alcun incremento onde non aumentare in tal modo le potenzialità dell'allevamento. Ossia i fabbricati in progetto devono avere dimensioni proporzionate al

carico di PV indicato nel P.U.A./P.O.A..

Per quanto riguarda il tipo di allevamento, questo deve specificare non solo le specie, ma anche il ciclo produttivo (es. allevamento di suini a ciclo chiuso, allevamento di suini da ingrasso distinti per taglia, allevamento di suini con scrofe fino a vendita lattoni, ecc.).

2. Piano di indagine agronomica dei liquami e di altri reflui zootecnici.

È fatto obbligo di eseguire un'analisi pedologica aziendale mediante trivellate e di redigere un Piano di indagine agronomica in conformità all'allegato ERSAL del 1992 "Criteri guida per la realizzazione dell'indagine pedoagronomica volta a definire il carico massimo allevabile e a predisporre un piano di concimazione basato sull'impiego dei prodotti organici" (od eventuali sue successive modifiche ed integrazioni), ove il P.V. max. ammissibile è dipendente in prevalenza dalle caratteristiche pedologiche dei terreni utilizzati. Con tale metodo infatti il fattore limitante, a parità di utilizzazione dell'azoto da parte delle colture, è quello pedologico.

Si precisa che gli approfondimenti suddetti sono richiesti anche se tutti i terreni utilizzati per lo spandimento sono compresi nelle zone "non vulnerabili" (suoli moderatamente adatti e adatti).

Tale scelta è giustificata dal criterio della "prevalenza" adottato dall'E.R.S.A.L. per la definizione della classe di attitudine dei suoli allo spandimento dei liquami, secondo il quale un suolo viene classificato ad esempio "adatto", se la maggior parte dei terreni esaminati per quella categoria risultano adatti; ciò non esclude però la presenza all'interno di quella unità pedologica, di una minor parte di terreni meno adatti.

Di conseguenza si ritiene necessario, in funzione della notevole eterogeneità dei suoli di Leno, approfondire ogni volta a livello aziendale le caratteristiche dei suoli in esame, in fase di redazione della Relazione Tecnica integrativa suddetta.

3. Il Progetto e la Relazione Tecnica relativi agli impianti di stoccaggio e/o di depurazione e/o di maturazione dei reflui.

Gli stoccaggi dovranno essere dimensionati come previsto dalle norme vigenti, in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici. Dovranno, comunque, essere presentate tavole di progetto come previsto dalla normativa vigente.

Il P.U.A./P.O.A. e le relazioni integrative dovranno essere redatte da tecnico abilitato: Dottore Agronomo, Perito Agrario, Agrotecnico.

Le presenti norme sono da considerarsi integrative e non escludono quanto previsto dalle norme in vigore che fanno riferimento alla ex. L.R. 93/1980 oggi abrogata e sostituita dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., che prevede la complementarietà dei fabbricati agricoli al fondo.

Il controllo della documentazione e relativo parere dovrà essere espresso da Dottore Agronomo iscritto al relativo Ordine Professionale.

a_{4.3}) Allevamenti di grandi dimensioni

Per la realizzazione di nuovi allevamenti di grandi dimensioni, o degli ampliamenti di allevamenti esistenti che portino ad allevamenti di grandi dimensioni (classificati secondo i criteri suddetti), ad integrazione di quanto disposto dagli articoli a_{4.1}) o a_{4.2}), è necessario che la richiesta di titolo abilitativo venga integrata con la formalizzazione all'Ente Locale dell'effettiva disponibilità dei fondi e degli impegni sottoscritti dall'allevatore, come di seguito specificati.

Effettiva disponibilità dei fondi

Considerata la situazione di criticità ambientale emersa dalle indagini specifiche in tema di sopportabilità dei suoli in Comune di Leno, al fine di regolamentare il comparto zootecnico comunale nell'ottica di uno sviluppo sostenibile, si ritiene necessario che i nuovi allevamenti di grandi dimensioni e/o gli ampliamenti che portino ad allevamenti di grandi dimensioni, siano dotati dei seguenti requisiti di garanzia ambientale:

- 1) *disponibilità in proprietà e/o in affitto, con durata almeno decennale, nel comune di Leno o nei comuni contermini (comunque entro la distanza limite prevista dalle norme vigenti in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici) di almeno il 50% della superficie necessaria indicata dal P.U.A./P.O.A., a condizione che:*
 - *i contratti d'affitto in corso abbiano durata residua decennale dal momento della presentazione dell'istanza mentre i nuovi contratti durata almeno decennale;*
 - *il titolo di proprietà dei terreni e/o l'instestazione del contratto d'affitto sopraccitato, dovrà coincidere con il nominativo dell'Azienda Agricola richiedente concessione per nuovo*

- allevamento e/o ampliamento dell'esistente, oppure con il nominativo del titolare o di un componente dell'azienda che dovrà dimostrare l'attiva partecipazione alla conduzione dell'azienda stessa, oltre che documentare che fa parte integrante dell'impresa agricola.
- 2) la quota rimanente della superficie necessaria indicata dal P.U.A./P.O.A. (comunque non superiore al 50%) potrà essere in disponibilità dell'allevatore richiedente anche a mezzo di convenzioni con terzi, a condizione che dette convenzioni abbiano le seguenti caratteristiche:
- durata minima quinquennale dal momento del rilascio del permesso di costruire;
 - dovrà essere prevista l'autorizzazione allo spargimento dei reflui nelle quantità e modalità indicate dal P.U.A./P.O.A.
 - dovrà essere previsto l'obbligo, per il proprietario del terreno soggetto a convenzione, o per l'effettivo conduttore, di effettuare le colture previste nel piano colturale del P.U.A./P.O.A., corrispondenti a quelle contenute nel fascicolo aziendale dell'azienda che concede lo spandimento.

Può concorrere al raggiungimento dei suddetti requisiti l'adozione di un impianto di depurazione con processo di denitrificazione e di abbattimento della quantità di azoto contenuto nei reflui prodotti, o di altri sistemi utilizzati nel comparto zootecnico, (separazione, centrifuga, sistemi nitro-denitro, gasificazione, pirolisi, oltreché quelli dettagliati dall'All. 3 del D.M. del 07/04/2006), che consentano in modo analogo di gestire l'abbattimento dell'azoto.

Impegni sottoscritti dall'allevatore

I requisiti sopra esplicitati dovranno essere definiti in una Convenzione, avente ad oggetto "Impegni sottoscritti dall'Allevatore", da stipularsi tra il Comune e l'Azienda Agricola, con possibilità di fideiussione a garanzia. (osservazione 46)

B) Per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola:

Il rilascio di permessi di costruire per nuova edificazione residenziale per proprietà agricole sprovviste di abitazione rurale alla data di adozione del P.G.T. è subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) requisiti presupposti soggettivi ed oggettivi art. 6, L.R. 12/2005 e successive modifiche.
- 2) disponibilità di adeguata superficie aziendale in proprietà secondo i limiti di cui al seguente elenco:

- colture in serra e ortaggi	Ha 1.50
- colture a frutteto e vigneto	Ha 2.00
- colture a seminativo irriguo	Ha 5.00
- colture a seminativo asciutto	Ha 8.00

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Abitazioni rurali

UF	= max 0,01 mq/mq Slp
UF	= max 0,02 mq/mq Slp nel caso di attività principale florovivaistica
H	= max mt. 7,50 pari a 2 piani fuori terra
DC	= minimo mt. 7,50
DF	= minimo mt. 15,00
DS	= secondo DM. 1/4/68 n. 1404 e non inferiore a mt. 10

Per la zona posta a Porzano contrassegnata con i mappali n. 32 e 558 del fg. n. 1 è possibile l'utilizzo quale superficie a piazzale e per ampliare la struttura produttiva e di deposito attigua, con i seguenti indici e parametri:

RC = 10% dei mappali n. 32 e 558

H	= max mt. 9,00
DC	= minimo mt. 5,00
DF	= minimo mt. 10,00 o in aderenza
DS	= minimo mt. 20,00.

Disposizioni particolari

- Sul mappale 47 del fg. n. 9 è possibile realizzare una Slp residenziale definita di max mq. 150 e una Slp max di mq. 50 per accessori fuori terra quali garage o ripostigli. Il nuovo immobile deve essere posizionato a distanza dalla cascina esistente relazionandosi comunque con la stessa per finiture, caratteristiche costruttive e tipologia attraverso una analisi paesaggistica del contesto (osservazione 16).
- Sul mappale 106p. del fg. n. 29 è possibile individuare l'immobile quale zona "sportivo-ricreativa" per svolgere attività di equitazione, ippoterapia, corsi di formazione ippica, gestita dall'Associazione "Favole e Cavalli" con l'obbligo di stipulare una convenzione con l'Amministrazione Comunale (osservazione 56).
- Per l'edificio posto sui mapp. 3 e 10 del fg. 52 è ammesso l'ampliamento dell'abitazione esistente a lato della strada vicinale, in allineamento con il fabbricato esistente, salvo diritto di terzi. (variante 2011)
- Per la cascina Pedronchina posta sul mapp. 61 del fg. 6. è ammesso l'ampliamento dell'abitazione esistente a lato della strada vicinale, in allineamento con il fabbricato esistente, salvo diritto di terzi. (variante 2011)

Piano di recupero

- Per l'allevamento bovini dismesso interessante il mapp. 613 del fg. 1, con piano di recupero è ammessa la trasformazione dei volumi esistenti in residenza o ad usi compatibili con la residenza.

Per altri parametri vedi zona "B2".

In sede di attuazione del P.R. si dovrà dar conto del monitoraggio in merito all'indicatore AG6 delle NTA del DdP e degli opportuni approfondimenti inerenti la tematica ambientale.

Pertanto in sede di P.A. si valuterà che:

- l'attività pregressa non abbia precluso la salubrità dell'area,
 - l'intervento sia adeguato ai carichi aggiuntivi del sistema di adduzione di acqua potabile e dell'impianto di depurazione esistente. Si valuterà altresì la possibilità di raccogliere in sistemi idonei le acque pluviali,
 - l'intervento promuova sistemi di efficienza energetica anche attraverso impianti che sfruttano le energie rinnovabili,
 - l'intervento osserverà gli eventuali vincoli e limitazioni esistenti.
- L'intervento verificherà gli effetti del traffico indotto sull'intorno di riferimento,
- L'intervento promuoverà efficaci opere di mitigazione e compensazione ambientale e paesistiche sul contesto agricolo limitrofo.

La variante per quanto riguarda i contenuti paesaggistici si rifà alla Carta Condivisa del paesaggio e alle relative Norme con riferimento all'art. 34 delle NTA del PdR e all'allegato I alle NTA del PTCP "Il sistema del paesaggio e dei beni storici. (variante 2011)

Art. 29.2 ZONA "E2" AGRICOLA A FORTE PERMEABILITA' ED ELEVATA VULNERABILITA'

Tale zona agricola in seguito ad indagini pedologiche e geologiche è ritenuta a forte permeabilità e quindi la falda acquifera è soggetta a facile rischio di inquinamento.

In tale zona per la composizione fisica del suolo, la profondità del suolo e della pendenza, la presenza di ristagni e del rischio di inondazioni, la velocità di percolazione delle acque e del loro scorrimento superficiale in ottemperanza alla legge regionale n. 37/93 il riutilizzo dei reflui zootecnici (come definiti all'art. 3) è ammesso solo previa presentazione di piani di utilizzazione agronomica definiti all'art. 5 della stessa.

Per tutte le rimanenti norme vedi zona "E1" agricola.



ART. 5. - RETICOLO IDRICO MINORE E FASCE DI RISPETTO

Nella Parte cartografica ("Tavola RIM: Individuazione del reticolo idrico del territorio comunale" in scala 1:10.000 per la zona periurbana e 1:5.000 per le zone urbane), il reticolo idrico, con le relative fasce di rispetto, è rappresentato graficamente in modo da distinguere i corsi d'acqua in funzione della loro appartenenza al Reticolo principale o minore e delle Autorità competenti: Regione, Comune. In Allegato alla presente Parte Normativa è riportato l'elenco dei corsi d'acqua per i quali esiste la denominazione, con i loro principali dati identificativi.

Nella cartografia le diverse ampiezze delle fasce di rispetto sono individuate con segni grafici convenzionali, i quali rappresentano solo cartograficamente la fascia stessa, dovendosi necessariamente individuare le distanze minime da rispettare con misure dirette in sito. Le predette distanze di rispetto vanno misurate secondo la definizione "distanza da un corso d'acqua" di cui al precedente art. 3 (Definizioni).

In particolare, per ogni singolo intervento soggetto ad autorizzazione è necessario riportare l'esatta delimitazione delle fasce di rispetto nelle planimetrie, verificando l'esatta ubicazione degli elementi idrografici, riportati nella parte cartografica.

ART. 6. - NORME DI TUTELA

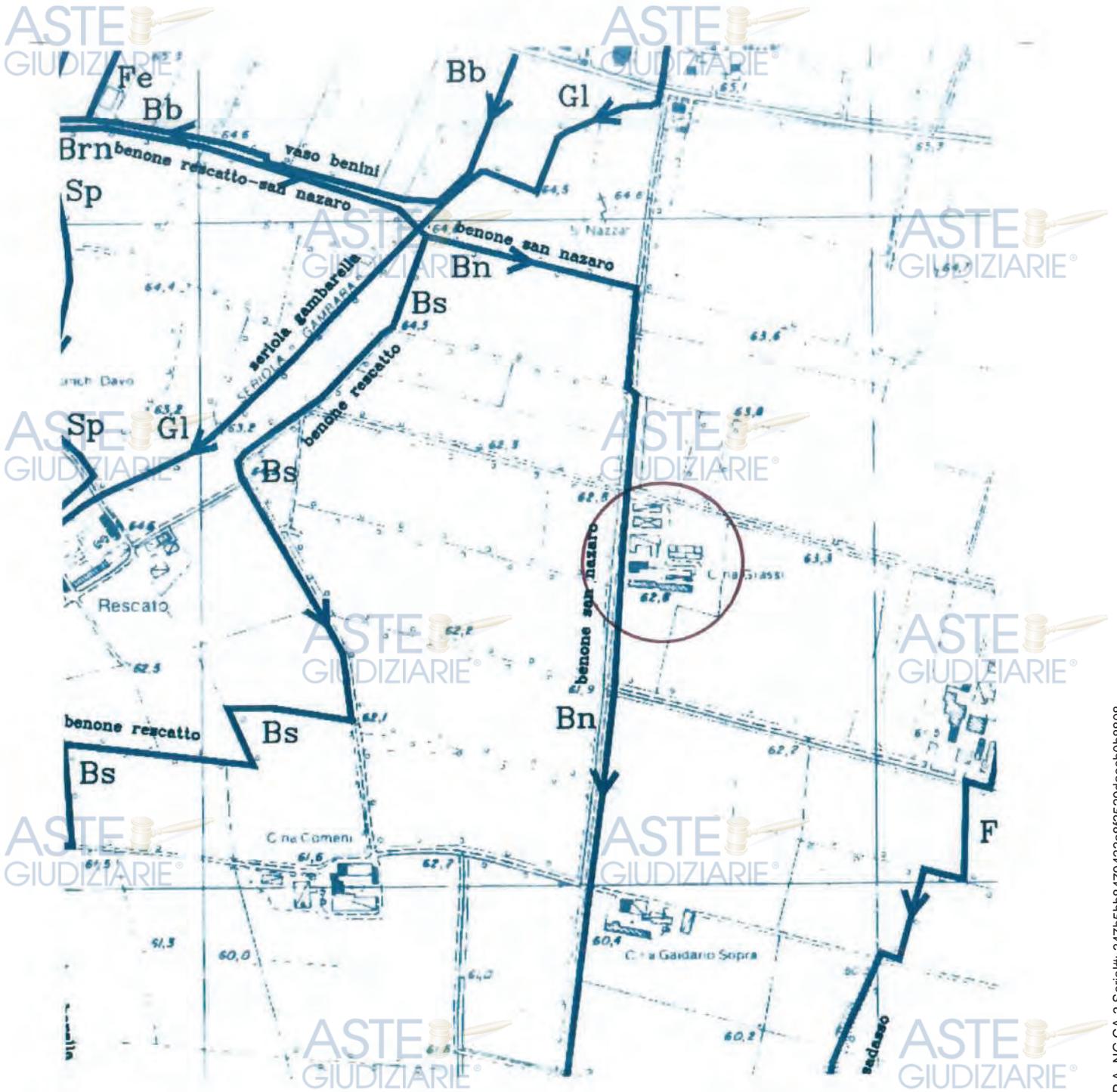
Per le opere/attività assoggettate ad autorizzazione, l'Autorità con competenze idrauliche ha la facoltà di definire le procedure autorizzative necessarie affinché tali opere non producano conseguenze negative sul regime delle acque.

Le attività che ottengono autorizzazione devono garantire il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Le attività vietate e quelle soggette ad autorizzazione in corrispondenza dei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo idrico minore vengono elencate negli articoli

Comune di Leno - Elaborato tecnico di individuazione e regolamentazione del Reticolo Idrico:
Approvato con DCC n. 25 del 04.05.2011

Parte Normativa

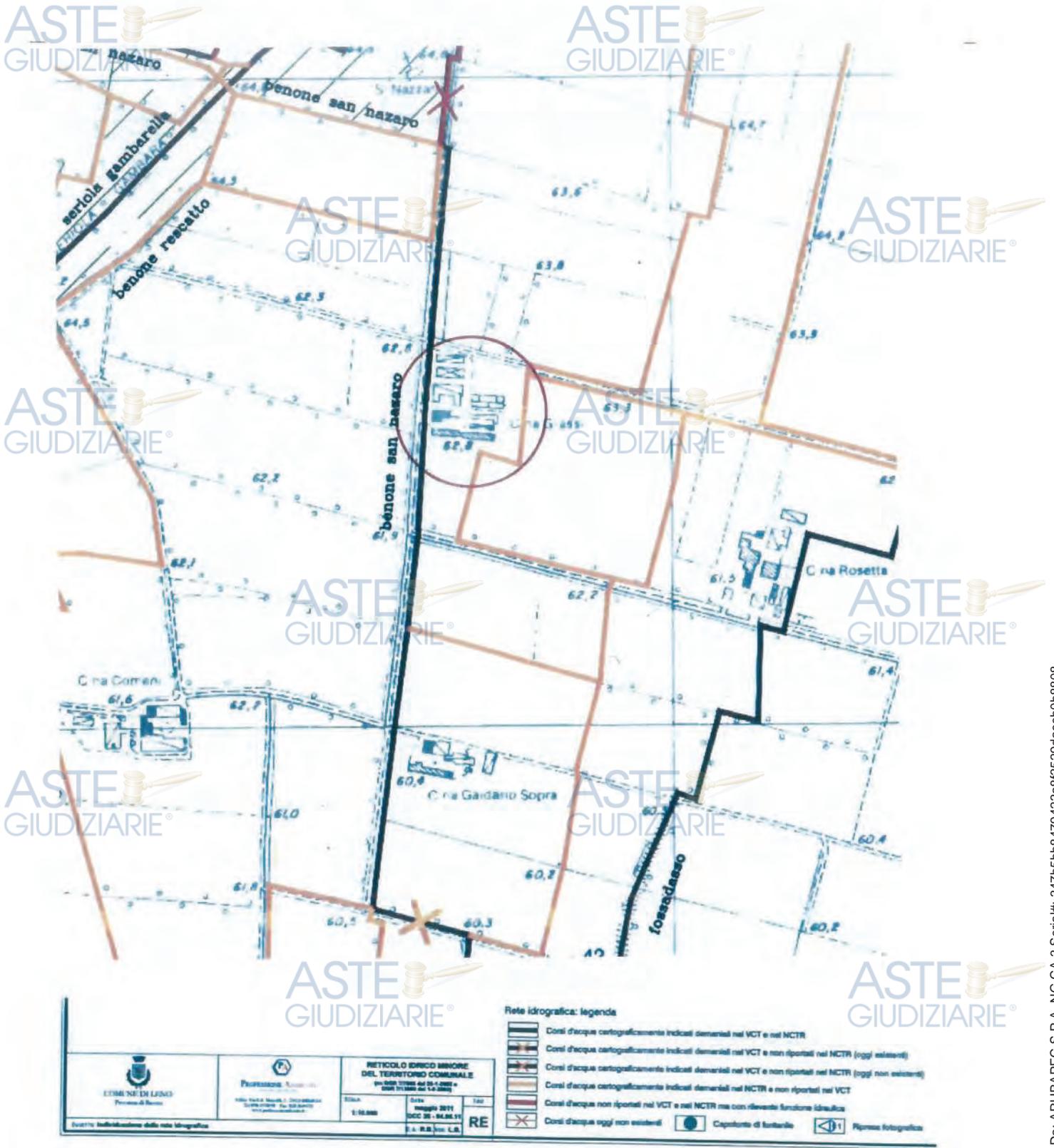


<p>COMUNE DI LENO Provincia di Brescia</p>	<p>PROFESSIONE ABBINATA Ingegnere Paolo G. Zamboni Architetto Roberto G. Zamboni www.professioneabbinata.it</p>	<p>RETIKOLO IDRICO MINORE DEL TERRITORIO COMUNALE (su dati ITOSS del 20-4-2005 e del 17/09/05 al 1-6-2006)</p>		<p>STATO</p> <p>DATA</p> <p>1:10.000</p> <p>10/05/2011</p> <p>000 25 - 04.05.11</p> <p>7.c. R.R. 800 L.8.</p>	<p>TSR</p> <p>RIM</p>
		<p>Autore: Modificazione del reticolo idrico del territorio comunale</p>			

legenda Zxn Sigla identificativa corso d'acqua reticolo idrico

- Reticolo idrico principale - competenza Regione Lombardia (fascia di rispetto = 10m)
- Reticolo idrico minore - competenza Comune di Leno (fascia di rispetto = 10m)
- Reticolo idrico minore - competenza Comune di Leno (fascia di rispetto = 5m)
- Reticolo idrico minore - competenza Comune di Leno (fascia di rispetto = 1m)

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



- In tal caso sono dovuti i contributi ai sensi della legge n. 12/2005 e successive modifiche.*
- *Non è possibile trattare il terreno naturale con superfici impermeabili se non per evitare che scarti derivanti dalle attività agricole possano inquinare la falda. I tipi di pavimentazione per sistemazioni esterne di immobili presenti in tale zona dovranno rispettare le esigenze di ordine ambientale. Dovranno essere mantenute le essenze arboree d'alto fusto esistenti.*
 - *Il passaggio sulla rete viabile esistente e futura va mantenuto al pubblico transito pedonale e ciclabile.*

Art. 33 ZONA DI RECUPERO AMBIENTALE

Tale zona è costituita da vecchie cave abbandonate o in disuso.

Quando tali cave hanno fatto parte di un piano di recupero ambientale approvato dalla Regione Lombardia si deve procedere al ripristino delle aree dismesse in conformità ai progetti di coltivazione relativi all'intero ambito territoriale interessato (ai sensi art. 46 L.R. 18/82 e successive modifiche).

In caso di assenza di un piano di recupero ambientale già approvato dal Comune, dalla Provincia o dalla Regione, la destinazione di tali zone è quella di essere comunque riutilizzate con destinazioni urbanistiche di tipo agricolo.

L'eventuale rinuncia al solo ripristino naturalistico può essere contemplata solo in caso di attuazione attraverso "piano di recupero" ambientale della cava che consenta l'insediamento a strutture di particolare risultato urbanistico ambientale e sociale.

Per la zona di recupero di Castelletto con P.R. in atto è ammesso quanto previsto dal Piano stesso e dalla convenzione allegata.

Art. 34 BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO (CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO)

Sono quei beni costitutivi dell'identità storica, visiva o naturale del paesaggio di Leno desunti dallo studio paesistico comunale: rendono riconoscibile un luogo, lo distinguono e ne sono presenze fondamentali; sono elementi o ambiti che svolgono (o possono svolgere) una funzione equilibratrice e/o di arricchimento dei cicli ecologici.

Le successive prescrizioni sono legate alla singola categoria di beni costitutivi e si applicano in tutto il territorio comunale indipendentemente dalle zone omogenee in cui si trovano e delle relative norme.

I beni costitutivi del paesaggio sono individuati nella tavola n. 4 della carta condivisa del paesaggio del paesaggio che costituisce parte integrante delle tavole del P.G.T..

Per l'utilizzo agricolo, sono vietati anche a fini colturali agricoli:

- il rimodellamento morfologico delle rive e delle scarpate al di fuori di specifici studi di natura idraulica ed ambientale paesistica,
- l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

Nel caso di canali, rogge e navigli che risultano compresi nel Reticolo Idrico Minore, tutti gli interventi previsti dal presente articolo devono essere autorizzati ed effettuati come previsto dal relativo regolamento.

8. Fontanili

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- sono da evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale,
- sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico,
- sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrici e delle caratteristiche dell'ambiente circostante,
- sono da evitare movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.

Per l'utilizzo agricolo:

- La salvaguardia dei fontanili richiede una programmata limitazione d'uso nei dintorni dei liquami animali, dei concimi inorganici e dei pesticidi, la progressiva disincentivazione dell'agricoltura intensiva, mediante incentivi di natura finanziaria per eventuali interventi di rinaturalizzazione, secondo la normativa nazionale e comunitaria.

Sono vietate anche a fini agricoli:

- manomissioni,
- il rimodellamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orli,
- l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

9 - Fasce di contesto alla rete idrica artificiale

Sono le aree di contesto paesistico e ambientale dei corpi idrici artificiali e riguardano:

- a) corpi idrici artificiali primari e secondari ad andamento rettilineo identificati in cartografia di piano;
- b) tratti di corpi irrigui che presentano caratteristiche di naturalità con vegetazione riparia ed assetto talora meandriforme, identificati in cartografia di piano.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- Sono da evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico.
- Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
- Sono sconsigliati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.
- Sono da vietare l'apertura di cave e di discariche in alveo o in prossimità dei corsi d'acqua.
- Sono da incentivare la creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione

- e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi.
- La riqualificazione paesistica delle sponde e dei litorali dei bacini artificiali degradati o compromessi da interventi antropici deve garantire la libertà di accesso e la percorribilità pedonale delle medesime.

Per l'utilizzo agricolo

- La salvaguardia della falda superficiale e la fragilità di tali aree richiedono una programmata limitazione d'uso dei liquami animali, dei concimi inorganici e dei pesticidi, la progressiva disincentivazione dell'agricoltura intensiva, l'espansione della praticoltura e della arboricoltura (con esclusione di impianti produttivi che necessitano di elevato uso di pesticidi), mediante incentivi di natura finanziaria per eventuali interventi di rinaturalizzazione, secondo la normativa nazionale e comunitaria.
- Sono vietati anche a fini colturali agricoli:
 - il rimodellamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo;
 - l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)

- Sono ammessi solo interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti comunque dotati di studi tesi a verificare gli effetti di reale mitigazione sulla componente paesistica, delle scelte proposte.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- Per quanto concerne gli interventi sui manufatti edilizi esistenti a servizio dell'attività agricola (case, stalle, ecc.), sono ammessi interventi di adeguamento funzionale purché coerenti con le caratteristiche tipologiche, costruttive e di materiali d'uso, dell'edilizia tradizionale.
- Per i manufatti edilizi non riconducibili alla classificazione del comma precedente sono ammessi interventi tesi al recupero dell'immagine tipologica e costruttiva dell'architettura rurale storica.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

Sono da evitare interventi che prevedano la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici, nonché quelli relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento dell'attività agricola e zootecnica, come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti.

10 – Alberature notevoli e raggruppamenti

Di origine naturale o antropica costituiscono di fatto presenze di alto valore ambientale e paesistico; la vegetazione ripariale, e le alberature disposte in filare possono fungere da corridoi ecologici per alcune specie animali.

Debbono considerarsi di apprezzabili dimensioni gli alberi – generalmente isolati, ma non soltanto – che abbiano un diametro, misurato a mt. 1.50 da terra pari o superiore a cm. 20.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- E' necessaria la conservazione e potenziamento delle vegetazioni ripariali esistenti,
- E' necessaria l'evoluzione verso fasce di vegetazione autoctone il più possibile continue e interconnesse.

Per la vegetazione ripariale esistente sono vietati:

- il taglio a raso
- il taglio, la potatura o qualsiasi intervento che possa arrecare danno agli alberi di apprezzabili dimensioni
- l'impoverimento della vegetazione arbustiva diffusa
- l'introduzione di essenze non autoctone o naturalizzate
- l'incendio della vegetazione arborea
- l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante entro una fascia di mt. 10,00.
- Dovrà essere incentivato il rafforzamento della presenza dell'alto fusto, anche a fini colturali.
- Gli alberi danneggiati da eventi naturali, da grossi attacchi xilofagi o defogliatori ecc. o per

RILEVANZA PAESISTICA - COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO**16 - Visuali panoramiche**

Sono quei siti o quei percorsi dai quali si godono ampie viste a grande distanza e/o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. L'interesse paesistico dei percorsi e dei punti panoramici risiede principalmente nelle particolari relazioni di natura storico-culturale e visiva che essi instaurano con il contesto territoriale e, in particolare nella possibilità di fruizione visiva privilegiata del quadro paesistico.

Rientrano alcuni siti in ambito urbano e agricolo fra cui le varie strade provinciali e comunali immagiate nel territorio.

I tracciati viari rappresentano le principali occasioni di fruizione del paesaggio, sia pure secondo una modalità fortemente condizionata spesso dal mezzo automobilistico su cui ci si muove.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

E' necessaria la salvaguardare la panoramicità residua dai tracciati,

- è necessario migliorare le condizioni di visibilità.
- è vietata la realizzazione di strutture che possano occludere gli assi percettivi
- è vietata la collocazione di cartellonistica pubblicitaria.
- l'impianto di alberature dovrà essere subordinato ad un piano di dettaglio che non comprometta la visibilità degli elementi costitutivi del paesaggio.

COMPONENTI DI CRITICITA' E DEGRADO DEL PAESAGGIO**17 - Aree estrattive**

Sono le aree interessate da attività estrattive e da attività di discarica anche dismesse e loro contesti.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- Si deve attuare il ripristino ambientale e paesistico delle aree interessate e del loro contesto, anche mediante trasformazioni progressive
- All'interno degli areali interessati e di contesto, gli interventi devono essere volti a riorganizzare o riqualificare le parti di territorio degradate recuperando, ove possibile, identità tra elementi naturalistici agrari e il paesaggio urbano.
- Il processo di riqualificazione deve creare, secondo concetti di pianificazione ecologicamente orientata, spazi aperti volti alla compensazione bioecologica del sistema urbano a forte carico inquinante e alla creazione di aree strategiche che migliorino la qualità paesistico-ambientale dei contesti interessati.
- Per le discariche dismesse è prescritto il recupero dell'area secondo le modalità già previste.

18 - Ambiti degradati e soggetti ad usi diversi

Sono aree di degrado paesistico ed infrastrutturale dovuto prevalentemente all'abbandono dei manufatti preesistenti.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- Il piano individua le situazioni di degrado dovute alla presenza di attività turbative all'aperto, di costruzioni dismesse e altre strutture edilizie costituenti profonde alterazioni alle caratteristiche del paesaggio.
- Si deve attuare il ripristino ambientale e paesistico delle aree interessate e loro contesto, anche mediante trasformazioni progressive.
- Il processo di riqualificazione deve creare, secondo concetti di pianificazione ecologicamente orientata, spazi aperti volti alla compensazione bioecologica del sistema urbano a forte carico inquinante e alla creazione di aree strategiche che migliorino la qualità paesistico-ambientale.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto STASSALDI Geom. Pietro, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al nr. 3341, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di (BS), ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per "LA PROPRIETA'" come già esposto e motivato a pag. 15 e 16

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

Non sono sanabili i fabbricati interposti tra i mapp. 7-8-9-10 (zona Sud)

SI ed i costi per "la pratica in SANATORIA e l'OBLAZIONE" sono quantificati:

= Tettoia metallica a sbalzo di fronte al Paddock (Sanatoria) mq. 3.50X 25,00= mq. 87,50 x Euro 9,13=	€	798,88
= SILOS trincea in c.a. ampliata e piccola concimaia (Sanatoria)	€	516,00
= Portico bestiame a Nord (Sanatoria) mq. 207,11 x € 9,13=	€	1.890,91
= CALCOLO "Smaltimento amianto", nuove coperture e demolizioni fabbricati non sanabili (computo metrico)	€	68.224,77
- CALCOLO ONERI difformità edilizia Residenza n°2 piani	€	9.416,08
- diritti di Segreteria	€	50,00
- spese tecniche per pratica edilizia: oltre a cassa ed i.v.a.	€	5.000,00
TOTALE PER I FABBRICATI zona a SUD	€	85.896,64

Brescia Li, 15 GIUGNO 2024


 (CTU STASSALDI geom. Pietro)

= FORMAZIONE DEI LOTTI.

In relazione alla Perizia del mappale 85 e la presente dei mappali a Sud della stessa proprietà (mapp. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-52-53-61-fg.50), la stessa è indivisibile sia per la disposizione dell'allevamento che per la sala mungitura con accessori.

4.2 Rispondenza catastale

= Intestatari attuali:

= I FABBRICATI ESISTENTI NON SONO ACCATASTATI.

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali storiche,
- Estratto mappa NCTR e richiesta del frazionamento /tipo mappale del 1990.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) : 22 - 29 febbraio e 4 aprile 2024

Foglio	Mappale	Cat./qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
50	3	Bosco misto	U	ha 0 are 05 ca 60	Euro 1,45	Euro 0,17
50	4	Semin. ir Arbor	02	ha 0 are 04 ca 00	Euro 3,62	Euro 3,93
50	5	Semin. Irrig.	02	ha 0 are 03 ca 10	Euro 2,56	Euro 3,04
50	6	FU D'ACC	-	ha 0 are 50 ca 21	-----	-----
50	7	FU D'ACC.	-	ha 0 are 02 ca 49	-----	-----
50	8	FAB. RUR.	-	ha 0 are 00 ca 40	-----	-----
50	9	FAB. RUR..	-	ha 0 are 01 ca 10	-----	-----
50	10	FAB. RUR..	-	ha 0 are 00 ca 20	-----	-----
50	11	Semin. Irrig.	02	ha 7 are 47 ca 60	Euro 617,77	Euro 733,60
50	52	FAB. RUR..	-	ha 0 are 00 ca 16	-----	-----
50	53	FAB. RUR..	-	ha 0 are 00 ca 16	-----	-----
50	61	Semin. Irrig.	-	ha 2 are 04 ca 46	Euro 168,95	Euro 200,63

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto STASSALDI geom. Pietro, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al nr. 3341, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia Territorio Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nessun immobile è accatastato (mapp. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-52-53-61 fg.50).

= La direttiva da seguire è:

- la fusione dei mappali sopra indicati col mapp. 85 in modo da avere un unico mappale.

A seguito dell'ampliamento del Silos a trincea verso Est per ml. 8,00 (non autorizzato) il quale ricade sui mapp. 5-85-61, è necessario un frazionamento per lo spostamento della linea ad Est del mapp. 85 col mapp. 61 per ml. 10,00 risulterà un accesso perimetrale alla proprietà, attualmente sul posto è già esistente una massicciata per il transito; i restanti mappali saranno per i terreni coltivati.

L'aggiornamento per pratica catastale completa è inserita nella Perizia del mapp. 85 (NORD).

Brescia Li, 15 GIUGNO 2024


Pietro Stassaldi geom. Pietro)

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza: Atto di Testamento del _____ per causa di morte del sig. _____
 originario (_____) notaio _____ - Brescia (BS) rep. _____ ; Racc. _____
 _____) alla mogli ed ai figli alcuni soprintestati
 - Trascrizione del _____ - Reg. gen. n° _____ / Reg. part. n° _____

Atto notaio _____ del _____ per Stralcio di quota tra fratelli
 /divisione proprietà dei mappali terreni Rep. _____ ; Rac. _____
 - Trascrizione del _____ - Reg. gen. n° _____ / Reg. part. n° _____

Quota di proprietà :

8128/100.000 (sul mappali 3 e 11 fg.50)
 14285/100.000 (sul mappali 4-61-5-6-7-8-9-10-52-53 fg.50)

37224/100.000 (sul mappali 3 e 11 fg.50)
 28572/100.000 (sul mappali 4-61-5-6-7-8-9-10-52-53 fg.50)

37224/100.000 (sul mappali 3 e 11 fg.50)
 28572/100.000 (sul mappali 4-61-5-6-7-8-9-10-52-53 fg.50)

1168/ 100.000 (solo sui mappali 3 e 11 fg.50)

8128/100.000 (sul mappali 3 e 11 fg.50)
 14285/100.000 (sul mappali 4-61-5-6-7-8-9-10-52-53 fg.50)

8128/100.000 (sul mappali 3 e 11 fg.50)
 14285/100.000 (sul mappali 4-61-5-6-7-8-9-10-52-53 fg.50)

Usufrutto NO

Nuda proprietà NO

Condizioni limitanti

Servitù NO

Vincoli NO

Oneri NO

Pesi NO

Gravami SI Pignoramento sull'intera proprietà del _____ Rep. _____ da parte della Sig.ra _____

Stato del possesso del bene alla data della valutazione: Libero Occupato: Dal proprietario Sig. che svolge l'attività; in questa zona a Sud è insediato un allevamento di manzette.

Sono esistenti n° 2 Comodati d'uso:

- il Primo registrato il serie n° a V (BS) durata a tempo indeterminato con decorrenza tra i sigg. con l'Azienda Agricola

- LENO (BS) p.i.va. che

- riferimento fg. 50 porzione terreno mapp. 11 superficie ha. 05.56.00

- riferimento fg. 50 porzione terreno mapp. 61 superficie ha. 00.81.00

- riferimento fg. 50 porzione terreno mapp. 61 superficie ha. 00.35.00

- il Secondo registrato il serie n° registrato a (BS) durata a tempo indeterminato con decorrenza tra i sigg. con l'Azienda

- LENO (BS) p.i.va.

- riferimento fg. 50 porzione terreno mapp. 11 superficie ha. 05.56.00

- riferimento fg. 50 porzione terreno mapp. 61 superficie ha. 00.81.00

- riferimento fg. 50 porzione terreno mapp. 61 superficie ha. 00.35.00

Il 6 giugno 2024 il CTU ha inoltrato istanza al Catasto di Brescia per il sig. in quanto in un documento appare (anno) anziché il ().

Il Catasto di Brescia ha risposto con il affermando che deve essere inoltrata la voltura dal notaio o altro incaricato autorizzato però dal proprietario (chiarito con colloqui col referente dell'ufficio).

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

= Comune di LENO (BS)

- Non si sono riscontrati ONERI DA SALDARE per i Tributi comunali.

= NOTE RIGUARDANTI GLI ACQUIRENTI =

I FUTURI ACQUIRENTI DELLA PROPRIETA' HANNO L'OBBLIGO DI INTERPELLARE L'UFFICIO TECNICO COMUNE DI LENO (BS) PER ESPLETARE LE PRATICHE RELATIVE ALLA SANATORIA E LE PRATICHE CATASTALI PER ACCATASTARE TUTTA LA PROPRIETA'.

6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

= Accertamento presso gli uffici della Conservatoria di Brescia (Via Sorbanella):

CRONISTORIA COMPLETA NEL TEMPO:**- 15 marzo 1974**

Atto notaio Anto per per
rep. ; Racc. 1
- Trascrizione del - Reg. gen. n° Reg. part. n°
il Reg. gen. ; Per part.

- 8 ottobre 1984

Atto di per ()
notaio - Brescia (BS) rep. ; Racc.
- Trascrizione del - Reg. gen. n° / Reg. part. n°

- 23 ottobre 1986

Atto notaio per dilazione rep. ;
Racc. 18793
Trascrizione del - Reg. gen. n° 2 / Reg. part. n°

- 28 ottobre 1986

- Trascrizione Denuncia - Reg. gen. n° / Reg. part. n°

- 23 giugno 1988

Atto notaio Rep. determinazione di quota legittima di eredità per il sig.
- Trascrizione del - Reg. gen. n° / Reg. part. n°

- 23 giugno 1988

Atto notaio Rep. di compravendita quote dei mappali del sig. da
parte dei sigg.
- Trascrizione del - Reg. gen. n° / Reg. part. n°

- 18 maggio 1990

Atto notaio Rep. 29651 Individuazione della quota di spettanza legittima in capo alla sig.ra
(Lire 240.000.000.= quale ¼ dell'eredità) e 35/100 sui terreni al quadro B punto 1 e
35/200 al quadro B punto 2
- Trascrizione del 5 giugno 1990- Reg. gen. n° 16714 / Reg. part. n° 11787

- 18 maggio 1990

Atto notaio Rep. 2 Compravendita a favore dei sigg.
quote di proprietà
riferimento fg. 50 NCT mapp. 2-3-11-13-14-15-17-62
riferimento fg. 40 NCT mapp. 11-25-26
- Trascrizione del - Reg. gen. n° / Reg. part. n°

- 5 marzo 2004

Atto notaio Rep. per IPOTECA VOLONTARIA per Concessione di mutuo

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

fondario da parte della iscritta per Euro = durata
fg. 50 NCT mapp. 4-61-5-6-7-8-9-10-52-53-3-11

- Trascrizione del 15 - Reg. gen. n° / Reg. part. n°

- 22 novembre 2004

Atto di notaio Rep. ; Rac. per Divisione proprietà dei mappali
terreni tra i vari e assegnazione a di proprietà.

- Trascrizione del - Reg. gen. n° / Reg. part. n°

- 1 marzo 2013

Rep. per a favore della

riferimento fg. 50 NCT mapp. 3-11 quota 744,48/1000

riferimento fg. 50 NCT mapp. 4-5-6-7-8-9-10-52-53-61 quota 571,45/1000

- Trascrizione del 10 maggio 2013 - Reg. gen. n° 16239 / Reg. part. n° 11461

= contro il sig.

riferimento fg. 50 NCT mapp. 3-11 quota 372,24/1000

riferimento fg. 50 NCT mapp. 4-5-6-7-8-9-10-52-53-61 quota 285,725/1000

= contro il sig.

riferimento fg. 50 NCT mapp. 3-11 quota 372,24/1000

riferimento fg. 50 NCT mapp. 4-5-6-7-8-9-10-52-53-61 quota 285,725/1000

- 25 febbraio 2019

Rep. per a favore

riferimento fg. 50 NCT mapp. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-52-53-61 quota totale 100000/10000

- Trascrizione del 21 marzo 2019 - Reg. gen. n° 12795 / Reg. part. n° 8013

= contro il sig.

riferimento fg. 50 NCT mapp. 3-11 quota 8128/100000

riferimento fg. 50 NCT mapp. 4-5-6-7-8-9-10-52-53-61 quota 14285/100000

= contro il sig.

riferimento fg. 50 NCT mapp. 3-11 quota 37224/100000

riferimento fg. 50 NCT mapp. 4-5-6-7-8-9-10-52-53-61 quota 28572/100000

= contro il sig.

riferimento fg. 50 NCT mapp. 3-11 quota 37224/100000

riferimento fg. 50 NCT mapp. 4-5-6-7-8-9-10-52-53-61 quota 28572/100000

= contro il sig.

riferimento fg. 50 NCT mapp. 3-11 quota 1168/100000

= contro il sig.

riferimento fg. 50 NCT mapp. 3-11 quota 8128/100000

riferimento fg. 50 NCT mapp. 4-5-6-7-8-9-10-52-53-61 quota 14286/100000

= contro il sig.

riferimento fg. 50 NCT mapp. 3-11 quota 8128/100000

riferimento fg. 50 NCT mapp. 4-5-6-7-8-9-10-52-53-61 quota 14285/100000

* modifica superfici:

- il mapp. 61 fg.50 da Ha 2.69.20 è diventato di Ha 2.04.46

- il mapp. 6 fg.50 da Ha 51.40 è diventato di Ha 0.50.21

- 24 luglio 2023

Rep. 6 per a favore della

riferimento fg. 50 NCT mapp. 85 quota totale 100000/10000 64 are 74 centiare (mq. 6.474)

- Trascrizione del - Reg. gen. n° / Reg. part. n°

= contro il sig.

riferimento quota 14285/100000

CTU / STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

ASTE
GIUDIZIARIE®

= contro il sig.
riferimento quota 28572/100000
= contro il sig.

riferimento quota 28572/100000
= contro il sig.
riferimento quota 14286/100000
= contro il sig.
riferimento quota 14285/100000

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 16 febbraio 2024

- Trascrizione Reg. gen. n° ; Reg. part. n°
riferimento fg. 50 NCT mapp. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-52-53-61 quota totale 100000/10000

Rinnovo precedente del importo originale
Euro della notaio -Precedente rep. Racc. in scadenza a favore

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore da porre quale base d'asta ai fini dell'esecuzione in oggetto quindi del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

MOMENTO DELLE VALUTAZIONE.

La data di riferimento è rigorosamente a quella attuale.

Assunzioni limitative

= Il risultato della Stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla finalità stabilita e alla data in cui sono state effettuate le indagini e alla data del sopraluogo dell'immobile, in quanto il valore previsionale medio ordinario può discostarsi dal prezzo conseguente ed ad una eventuale effettiva compra-vendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La relazione di stima riguarda l'indagine eseguita sul luogo con visita all'immobile sia interna che esterna e sull'analisi dei dati reperiti presso gli uffici pubblici e privati del settore.

L'attendibilità pertanto è legata alla veridicità degli elementi messi a disposizione del perito, ed il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato e delle sue peculiarità:

- condizioni di mercato,
- tempi di marketing,
- margini di guadagno atteso dall'acquirente.

Condizioni limitative

La presente relazione di stima è riferita ai dati reperiti dal CTU presso i pubblici uffici e privati del settore, a garanzia della veridicità ed affidabilità.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

- Sì
- No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

X Metodo del confronto: RESIDENZA

- MCA con nr. 3 comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. dati campione

- Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
 Altro mediante comparazione con Listino immobiliare, altre informazioni ed aggiustamento della stima.

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
 Capitalizzazione finanziaria
 Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi per infrastrutture rurali

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

= CRITERI STIMA RESIDENZA

Metodologia estimativa adottata – INFRASTRUTTURE AGRICOLE.

Il criterio scelto per la valutazione in libero mercato della proprietà da stimare, consiste nel valutare lo stesso comparandolo:

- col prezzo desunto dal Listino immobiliare 2024 della Prov. di Brescia, con ulteriori informazioni in loco, con altre di professionisti ed operatori del settore, tenendo conto della caratteristiche costruttive intrinseche, estrinseche, alla qualità dei materiali esistenti e vetustà degli immobili, e zona urbanistica in cui è inserito.

8. Riepilogo dei valori di stima

VALORE COMMERCIALE DELLA PROPRIETA':

VALORE Residenza	€ 325.377,00
VALORE Fabbricati rurali	€ 141.970,70
VALORE Manufatti:	€ 31.050,80
VALORE Terreni:	€ 961.660,00

 € 1.460.058,50 (-)

- = Tettoia metallica a a sbalzo di fronte al Paddock (Sanatoria)
 mq. 3.50X 25,00= mq. 87,50 x Euro 9,13= € 798,88
- = SILOS trincea in c.a. ampliata e piccola concimaia (Sanatoria) € 516,00
- = Portico bestiame a Nord (Sanatoria)
 mq. 207,11 x € 9,13= € 1.890,91
- = Per " Smaltimento amianto, nuove coperture
 e demolizioni fabbricati non sanabili (computo metrico) € 68.224,77
- ONERI Oblazione difformità edilizia Residenza n°2 piani € 9.416,08
- diritti di Segreteria € 50,00
- spese tecniche per pratica edilizia: oltre a cassa ed i.v.a. € 5.000,00

 TOTALE PER I FABBRICATI zona a SUD € 85.896,64+
 contributo cassa ed i.v.a. -----

TOTALE € 1.374.161,86

(arrotondato a Euro 1.374.000,00, diconsi Euro unmilione trecentosettantaquattromila/00)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **1.374.000** (diconsi Euro unmilione trecentosettantaquattromila/00) **vedasi analisi estimativa all'allegato I.**

Il prezzo di Libero mercato viene decurtato del 3% circa per ottenere il valore di mercato in condizioni di forzata vendita € **1.295.000,00** **vedasi analisi estimativa all'allegato II.**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato arrotondato in € **1.295.000** (diconsi Euro unmilione duecentonovantacinquemila/00) arrotondato, **vedasi analisi estimativa all'allegato II.**

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto STASSALDI geom. Pietro incaricato dal Tribunale: Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al n°3341, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 15 GIUGNO 2024

ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (Allegato I°)

- Premessa:

Le indagini di mercato si rivolgono in genere ad informazioni dei dati che emergono da ricerche nel mercato locale, dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dal Listino dei valori degli Immobili rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia e C.C.I.A.A. di Brescia.

L'unità di misura è il metro quadrato (mq.) ove sono comprese le superfici principali e accessorie ragguagliate con un coefficiente in relazione all'utilizzo, allo stato di conservazione e deprezzamento per vetustà.

La consistenza in mq. commerciali delle unità immobiliare è riferita con la superficie esterna lorda (SEL).

Comune: LENO (BS)

Destinazione: residenziale

Tipologia: da 30 a 50 anni - Valore min Euro 850/ max Euro 1.000 al mq.

= Si ritiene equo adottare un Valore medio di Euro 900/mq.

= Per le INFRASTRUTTURE RURALI ai fini della determinazione del costo di costruzione unitario a "Nuovo del fabbricato agricolo", quindi comprensivo di tutti i lavori complementari, il sottoscritto ha fatto affidamento al Manuale dei prezzi delle tipologie edilizie 2024. edito dalla DEI, redatto con i Collegi degli Ingegneri e Architetti della Provincia di Milano.

A tal fine sono state assunte le tipologie "E" relative alla tipologia industriale.

Preso atto che dette tipologie sono relative a immobili attuali, mentre le strutture costruite in opera dopo l'anno 1967, date verificate anche col tipo mappale e frazionamento del 1990 ove in rosso sono stati inseriti i nuovi fabbricati senza Concessioni edilizie, essendo in stato di degrado, sono stati assunti i seguenti prezzi in base a percentuali di incidenza.

Così procedendo si sono determinati i seguenti Valori unitari che di seguito si riportano:

- Portico bestiame	Euro 100,00/mq.
- Stalla chiusa	Euro 200,00/mq.
- Fabbricati agricoli mapp. originari ante 1967	Euro 30,00/mq.
- Silos a trincea c.a.	Euro 30,00/mq. (*)
- Altri Silos circolare vetusti	Euro 20,00/mq.
- Tettoia metallica semplice	Euro 60,00/mq.
- Concimaia in c.a. interrata	Euro 20,00/mq.
- Terreno agricolo e bosco misto:	Euro 10,00/mq.
(si assume il prezzo di Euro 10,00/mq quale valore equo di mercato per terreno agricolo e bosco misto)	

(*) Nella Concessione edilizia del SILOS a Trincea in c.a. prot. 4086 del 8 luglio 1986 erano stati autorizzati mq 845; oggi sono mq 997,60; sono stati realizzati in più mq. 152,60.

= Calcolo della CORTE residua mapp. 6 (Vedasi anche disegno del CTU dim. 85x60 H.) /
Superficie catastale mq. 5.021,00-

- a dedurre (fabbricati nel mappale);

- Superficie residenza mq. 223,27+ superficie SNR portico mq. 16,80+

Stalla e portico mq. 459,74+porzione fabbricato ampliato mq. 82,70+

Struttura per Mangiatoia mq. 183,64+ fabbricati a Sud non sanabili:

Totale mq. 403,08 (mq.41,30+81,20+82,82+103,95+47,44+46,37)

mq. 1.369,23=

superficie scoperta della Corte tot. mq. 3.651,77

ASTE GIUDIZIARIE
= DISTINTA :

ASTE GIUDIZIARIE

Per quanto concerne i fabbricati agricoli presso (BS) inseriti in mappa al Foglio 50 Sezione NCT - mappali 3-4-5-6-7-8-9-10-52-53-3-6161 abbiamo i seguenti valori:

= RESIDENZA (Indicati alle pagine della presente/pag. 23 e 30):

Appartamento a piano terra: mq. 155,99+

Appartamento a piano primo: mq. 205,54=

Totale mq. 361,53 x € 900,00= VALORE DELLA RESIDENZA € 325.377,00

= FABBRICATI RURALI:

= Stalla chiusa mq. 249,56 x € 200,00= € 49.912,00

= Portico per bestiame mq. 210,18 x € 100,00= € 21.018,00

= Portico bestiame a Nord/Est (da Sanare) mq. 207,11 x € 100,00 € 20.711,00

= Tettoia metallica a sbalzo di fronte al Paddock ;

mq. 3,50X 25,00= mq. 87,50 x Euro 60/mq.= € 5.250,00

Fabbricati dei Mappali originari a Sud ante 1967:

7 16,55 x 7,00/mq. = mq. 115,85+

8 10,80 x 3,65/mq. = mq. 39,42 +

9 15,80 x 6,90/mq. = mq. 109,02 +

10 6,70 x 3,15/mq. = mq. 21,11=

Totale mq. 285,40 x € 30,00= € 8.562,00

Mappale scoperto della Corte 6 : mq. 3.651,77/mq.x € 10,00= € 36.517,70

VALORE Fabbricati RURALI

€ 141.970,70

Silos a trincea in c.a ricadente sui mappali 85-5-61

mq. 997,80/mq. x € 30,00= € 29.934,00

Silos dei mappali 52-53 Sup. cat. mq. 16,00/mq. x 2 = mq. 32 x € 20,00 = € 640,00

Concimaia in c.a. interrata: mq. 23,84/mq. x € 20,00= € 476,80

VALORE MANUFATTI

€ 31.050,80

= TERRENI (zona agraria 14 Prov. di Brescia)

Seminativo irriguo: mapp. 11 ha 07.47.60

Seminativo irriguo: mapp. 61 ha 02.04.46

Seminativo irriguo arborato: mapp. 4 ha 00.04.00

ha 09.56.06 x € 10,00/mq = € 956.060,00 +

Bosco misto: mapp. 3 ha 00.05.60 x € 10,00 /mq.= € 5.600,00=

VALORE TERRENI

€ 961.660,00

VALORE COMMERCIALE DELLA PROPRIETA':

VALORE Residenza € 325.377,00

VALORE Fabbricati rurali € 141.970,70

VALORE Manufatti: € 31.050,80

VALORE Terreni: € 961.660,00

Totale a riportare € 1.460.058,50 (-)

Totale a riportare

* Riporto di pagina precedente € 1.460.058,50 (-)

= PER SANATORIA (l'importo per l'imprenditore agricolo non si raddoppia)**Comune di LENO (BS) zona di PGT E1 Agricola produttiva:**

Oneri Primarie Euro 3,76/mq. ; Secondarie Euro 3,22 ; RSU Euro 2,15/mq.

Totale Euro 9,13

= Tettoia metallica a sbalzo di fronte al Paddock (Sanatoria) mq. 3.50X 25,00= mq. 87,50 x Euro 9,13=	€	798,88
= SILOS trincea in c.a. ampliata e piccola concimaia (Sanatoria)	€	516,00
= Portico bestiame a Nord (Sanatoria) mq. 207,11 x € 9,13=	€	1.890,91
= Per " Smaltimento amianto,nuove coperture e demolizioni fabbricati non sanabili (computo metrico)	€	68.224,77 (*)
- Per ONERI difformità edilizia Residenza n°2 piani	€	9.416,08
- diritti di Segreteria	€	50,00
- spese tecniche per pratica edilizia: oltre a cassa ed i.v.a.	€	5.000,00

TOTALE PER I FABBRICATI zona a SUD € 85.896,64+
contributo cassa ed i.v.a.

TOTALE € 1.374.161,86

(arrotondato a Euro 1.374.000,00 diconsi Euro unmilionetrecentosettantaquattromila/00)

Euro 78.286,23– Euro 10.061,46= Euro 68.224,77+I.V.A.

(*) = Importo di Euro 68.224,77 +i.v.a.

Vedasi Computo metrico per nuova copertura di fibrocemento e lattonerie (importo pagine precedenti):

- per nuova copertura	Euro	10.616,96+
- lavori vari di lattoneria	Euro	3.875,30+
- per pluviali	Euro	304,00=
TOTALE	Euro	14.796,26 +i.v.a. x 68% (*) = Euro 10.061,46

(*) Percentuale di deprezzamento derivanti dai conteggi della presente stima, tenendo conto dell'epoca costruttiva delle strutture in essere rispetto all'intervento che dovrà sostenere l'assegnatario, il quale, così stante, si vedrà una nuova copertura.



ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (Allegato II°).

Per determinare il valore di "vendita forzata di un immobile in Asta" rispetto ad un immobile in libero mercato, necessita considerare 2 fattori:

- tempi di vendita,
- margine di guadagno atteso dall'acquirente,
- immobile occupato.

In genere l'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare con futura vendita è suscettibile di svalutazione del prezzo di mercato rispetto ad un IMMOBILE LIBERO, per:

mancate aggiudicazioni d'asta, proroga del tempo di vendita, aumento di spese per pubblicità immobiliari, con conseguenti mancate opere di manutenzioni ordinarie.

- Considerato che il mercato immobiliare è in fase di ripresa, si ritiene tuttavia che il tempo medio di vendita di una unità immobiliare si assesti in circa 2 anni, per le procedure giudiziarie. pertanto il minore valore di vendita dovuto ai tempi di attesa per la vendita forzata è stabilito calcolando il Valore Attuale di una vendita senza costrizioni al valore di mercato fra 2 anni, ritenendo di optare per una componente di rischio sul prezzo di vendita pari al 3%. (tre per cento).

= Si ritiene quindi equo che il valore dell'immobile stimato, da attribuire in condizioni di forzata vendita venga deprezzato del 3% (tre per cento) annuo.

Ne consegue che il valore di vendita forzata risulta pari a:

VA: Euro 1.374.000 / (1+0,03) ^2 = Euro 1.295.126,78 / arrotondato a Euro 1.295.000,00

= Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, viene quantificato arrotondato in € 1.295.000,00 (diconsi unmilione duecentonovantacinquemila/00).

L'IMPORTO E' DA SOMMARE A QUELLO DELL'ALTRA PERIZIA MAPP. 85 -fg. 50

10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto STASSALDI geom. Pietro incaricato dal Tribunale: Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al n°3341, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 15 GIUGNO 2024



11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

SI ALLEGANO LE COMUNICAZIONI PIU' IMPORTANTI IN QUANTO SONO MOLTE

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. DISEGNO SPECIFICO A COLORI DELLA PLANIMETRIA GENERALE Sc.1:200 (formato cm. 80X60 H.)
4. n° 65 FOTOGRAFIE VARIE della proprietà immobiliare esterna ed interna.
5. Nota trascrizione del Testamento del 8 ottobre 1984 Reg. par. n° 18869 ; Reg. Gen .25406 (n°2 pagine)
6. Atto di Stralcio quota proprietà notaio [REDACTED] del 22 novembre 2004 Rep. 266616 ; Rac. 10912 (n°6 pagine)
7. Concessione Edilizia per la Residenza n° 1892- Prot.n° 679/78 del 10 maggio 1978 (n°4 pagine)
8. Variante alla Residenza del 19 febbraio 1979 Prot. n° 973(n°2 pagine).
9. Certificato di Abitabilità n° 679 per la Residenza del 4 marzo 1982 (n°1 pagina).
10. Concessione edilizia per SILOS a trincea in c.a n° 2837-prot, n° 1785 del 17 luglio 1986 (n°4 pagine)
11. I° Contratto Comodato d'uso del 19 marzo 2018 al n° 292 serie 3 reg. a Verolanuova (BS) (n°5 pagine)
12. II° Contratto Comodato d'uso del 5 agosto 2020 reg. n°1165 serie 3 a Montichairi (BS) (n°6 pagine)
13. Visura sig. (fornite solo n° 3 note errore di SISTER) (n°15 pagine)

14. Visura catastale del [REDACTED] (n° 3 pagine)
15. Visura storica del mapp. 61 – fg.50 LENO (BS (n° 2 pagine)
16. Istanza del 6 giugno 2024 al CATASTO di Brescia per cambio data di nascita del [REDACTED] [REDACTED] esposta errata nei documenti, e risposta dal CATASTO di Brescia. (n° 30 pagine).

12. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

