

- zona omogenea E1 "Agricola produttiva"

con fasce di rispetto allevamenti e stradale:

foglio 10 mappali 24-25;

- zona omogenea E1 "Agricola produttiva"

strada di campagna:

foglio 10 mappale 33;

- zona omogenea E2 "Agricola di salvaguardia"

con fasce di rispetto allevamenti e stradale:

foglio 11 mappali 121-158-232-234-236-238;

- zona omogenea E2 "Agricola di salvaguardia"

con fasce di rispetto allevamenti:

foglio 9 mappali 39-40;

- zona omogenea D1 "Ambito produttivo polifunzionale consolidato"

foglio 13 mappale 48.

CARATTERISTICHE DELLO STATO DEI LUOGHI

Gli immobili oggetto della stima sono ubicati nel comune di Pompiano, paese della bassa pianura bresciana, nella frazione di Zurlengo, piccolo borgo agricolo con circa 190 abitanti, distante 2 km dal paese e nella frazione di Gerolanuova, località che ricadono nella regione agraria 12 della provincia di Brescia.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati, a cui ne sono seguiti molti altri, è stato effettuato dal sottoscritto in data 09.06.2009 alle ore 9.00, alla presenza dell'esecutato, avvisato con telegramma n. 027/SC del 03.06.2009.

A) - PALAZZO ubicato a Zurlengo in via Castello n. 3 (foglio 11 - mappale 56)

Discrete sono le condizioni intrinseche del fabbricato inerenti all'orientamento, alle

condizioni igieniche, buona la qualità architettonica originale dell'edificio, che ha subito un pesante intervento di ristrutturazione con scelte progettuali datate, sia nella tipologia delle opere che nella scelta dei materiali di finitura, modesto lo stato di conservazione e manutenzione delle facciate e delle arce esterne del fabbricato, che denotano segni di usura causati dagli agenti atmosferici e dalla vetustà.

Trattasi di palazzo padronale, inteso come casa nobiliare di campagna, che si estende su tre livelli con una superficie lorda di pavimento di m² 325 a piano per un totale complessivo di m² 975 così ripartiti:

- portico ed androne m² 151,
- abitazione m² 499,
- solaio m² 325.

La struttura portante verticale è in muratura, i solai sono in laterocemento ad esclusione di due vani al piano terra voltati, il tetto è con orditura in legno e copertura in coppi, lattoneria in rame, serramenti esterni in legno laccato con ante a griglia, davanzali in marmo di Botticino, facciate finite con intonaco al civile tinteggiate a tempera, pavimento dell'androne in acciottolato e lastre in pietra di Sarnico, pavimento del portico con lastre di porfido con fasce posate tra i pilastri in pietra di Sarnico.

La facciata su via Castello, scandita da una serie regolare di finestre è caratterizzata dalla presenza, su un lato, di un importante portale di ingresso sovrastato da un leggero balconcino, entrambi in marmo di Botticino.

La facciata interna è caratterizzata nel livello inferiore dal portico di sette campate ad archi a tutto sesto poggiati su massicci pilastri, mentre la parte superiore è scandita da due ordini regolari di otto finestre con davanzali in marmo di Botticino.

All'interno il palazzo si affaccia su un'area cintata di circa m² 1.000, destinata per

circa un terzo a cortile con fondo in ghiaietto lavato di fiume e per i rimanenti due terzi a giardino.

Il piano terra è costituito da un androne di ingresso carraio, dal portico che occupa quasi completamente il fronte sul cortile su cui si affacciano oltre allo scalone in marmo di Botticino, tre grandi vani, di cui due con soffitti voltati e con camini in marmo, mentre a chiusura del portico, nel lato opposto all'androne, vi è un vano destinato a cucina.

Al piano primo vi sono una sequenza articolata di vani che costituiscono due unità abitative, infatti metà piano è destinata, a completamento del piano terra, alla zona notte, con tre camere, due bagni, guardaroba, due disimpegni, ufficio e lavanderia, mentre l'altra metà piano costituisce un alloggio completo con soggiorno, cucina, due camere, guardaroba, bagno, e due disimpegni.

Il secondo piano, originariamente destinato ad abitazione è ora utilizzato come solaio con una disposizione interna che ricalca il piano terra, con un grande vano che occupa lo stesso spazio del portico e dell'androne, su cui si affacciano tre ampi vani.

Le finiture interne sono le seguenti: impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia a metano, pavimenti del piano terra, bagni, corridoi e zona giorno del primo piano in ceramica, pavimenti camere al primo piano in moquette, sanitari bagni in porcellana bianca.

Le planimetrie catastali, presentate nel 1939 non sono mai state aggiornate, per cui non corrispondono allo stato di fatto attuale.

L'Azienda agricola [REDACTED] è composta da n. 4 impianti di allevamento suinicoli distinti e tutti ubicati nel comune di Pompiano e qui di seguito elencati.

B) - CASCINA ubicata a Zurlengo in via Giovanni Battista (foglio 11 -
mappali 19-20-31-32-33-34-35-46-47-48-49-50-52-53sub2-159-160168)

Trattasi di un'articolata corte agricola costituita da diversi corpi di fabbrica disomogenei per tipologia e destinazioni d'uso, affacciati su una vasta corte, delimitata su tutti i lati con muro di recinzione, con un unico accesso carraio dalla pubblica via Giovanni Battista.

Gli immobili sono in uno scarso stato di manutenzione, vi sono infatti alcune parti crollate ed alcune inutilizzate.

La superficie catastale complessiva del complesso edilizio è di mq 10.138.

Sul retro, raggiungibile tramite il passaggio sotto una porzione di portico, vi è un'ampia area su cui sono ubicati due fatiscenti capannoni utilizzati per l'allevamento dei maiali, che a breve dovrebbero essere demoliti e ricostruiti su un'area più idonea.

Non esiste nessuna planimetria catastale degli immobili di seguito descritti.

1 B) Residenza (mappale 47 porzione)

Edificio costituito da due modesti alloggi affiancati, distribuiti su due piani ed abitati dai dipendenti dell'azienda agricola dell'esecutato con contratto di comodato a titolo gratuito, come dichiarato dall'esecutato stesso.

Corpo di fabbrica con muratura portante in cotto, tetto in legno e copertura in coppi, facciate finite ad intonaco civile non tinteggiato, davanzali in Botticino spessore cm 3, serramenti in legno con oscuranti ad antoni, portoncino ingresso in alluminio e pavimenti in ceramica.

La superficie lorda di pavimento del fabbricato, distribuita sui due piani, è di mq 254 oltre al soaio di mq 127 e modesto è lo stato di manutenzione.

Di pertinenza dell'alloggio, addossato al muro sulla strada, vi è il portico con tetto

in legno, copertura in coppi e pavimento in battuto di cemento.

Scarso è lo stato di manutenzione e la superficie lorda è di m² 17.

2 B) Portico (mappale 49)

Portico addossato al muro di cinta prospiciente la pubblica via, costituito da due campate con pilastri in mattoni, orditura del tetto in legno, copertura in coppi e pavimento in battuto di cemento.

Modesto è lo stato di manutenzione e la superficie lorda è di m² 26.

3 B) Rustico (mappale 47 porzione)

Corpo principale adibito a deposito al piano terra, costituito da ex stalla con fienile al piano superiore.

La struttura portante esterna è in muratura con solaio e tetto in legno, copertura in coppi e pavimento in battuto di cemento.

Lo stato di manutenzione è scarso e la superficie lorda, è di m² 224 a piano, per un totale di m² 448.

Ai lati del corpo centrale, in aderenza, vi sono due portici a doppia altezza in normale stato di manutenzione, con pilastri in mattoni, orditura del tetto in legno, copertura in coppi, pavimento in battuto di cemento e con la parete longitudinale in muratura alta tre metri, ognuno della superficie lorda è di m² 77 per un totale di m² 154.

4 B) Portico prefabbricato (mappali 46 – 47 porzione – 33 porzione)

Portico alto cinque metri con struttura, costituita da pilastri, travi, capriate a doppia pendenza e tegoli in cemento armato, con copertura con lastre ondulate in fibrocemento e pavimentazione in getto di calcestruzzo.

Utilizzato per il ricovero dei mezzi agricoli, è in buono stato di manutenzione ed ha una superficie lorda di m² 381.

5 B) Portico (mappale 46 porzione)

Portico di collegamento e passaggio tra la corte e i terreni retrostanti su cui sono ubicati i capannoni.

Struttura a doppia altezza, con pilastri in mattoni, orditura del tetto in legno e copertura in coppi.

Lo stato di manutenzione è scarso e la superficie lorda è di m² 32.

6 B) Rustico (mappale 49 parziale)

Rustico disposto su due livelli, con al piano terra un grande vano adibito a officina e il piano superiore, inutilizzato, originariamente destinato a fienile.

Il corpo di fabbrica è costituito da muratura portante in mattoni, solaio e tetto in legno, copertura in coppi e pavimento in battuto di cemento.

Lo stato di manutenzione è scarso e la superficie lorda è di m² 193 a piano, per un totale complessivo di m² 386.

Il rustico originariamente era dotato di portico a doppia altezza, ora crollato, con una superficie lorda rilevabile di m² 90.

7 B) Rustico (mappale 52)

Corpo di fabbrica a torre su 4 livelli con muratura portante in mattoni, solai in legno e tetto in legno con copertura in coppi.

Lo stato di manutenzione è scarso e la superficie lorda è di m² 28 a piano, per un totale complessivo di m² 112.

Sul fronte, prospiciente la corte vi è un portico a doppia altezza con pilastri in mattoni e orditura in legno, copertura in coppi e superficie lorda è di m² 29.

8 B) Rustico (mappale 50)

Piccolo rustico demolito, la cui area di sedime è ormai integrata con la corte, anche se catastalmente la mappa riporta ancora il fabbricato.

9 B) Capannone (mappale 19)

Capannone in pessimo stato di manutenzione, costruito nel 1978 per allevamento avicolo, ma utilizzato per allevamento suinicolo, realizzato con muri in prismi di cemento, struttura del tetto con travetti in cemento armato e tavelloni e sovrastante manto di tegole in cemento.

In aderenza vi è un corpo secondario aggiunto realizzato con muro esterno in prismi di cemento e tetto in legno con copertura in eternit.

La superficie lorda di pavimento (SLP) è complessivamente di mq 1.625, suddivisa in mq 1.358 per il corpo principale e mq 267 per il corpo aggiunto.

10 B) Capannone (mappale 20)

Capannone in pessimo stato di manutenzione, costruito nel 1978 per allevamento avicolo, ma utilizzato per allevamento suinicolo, realizzato con muri in prismi di cemento, struttura del tetto in ferro e copertura in eternit, con SLP di mq 1.036.

I due capannoni identificati con i mappali 19-20, autorizzati ad uso avicolo, ma utilizzati ad allevamento suinicolo, sono soggetti ad autorizzazione ad essere demoliti e ricostruiti in due nuovi capannoni per svezamento suini per un totale di superficie coperta di mq 2.596,25 in località Gatella in forza di atto unilaterale di vincolo agricolo Rep. n. 44460/8797 notaio Cristaldi Giuseppe del 17.12.2008.

Si evidenzia che nessuna unità immobiliare descritta risulta censita al Catasto Fabbricati con planimetrie ed inoltre i capannoni avicoli costruiti sui mappali 19 e 20 (immobili n. 9 e 10 B) e il capannone prefabbricato costruito su parte dei mappali 33-46-47 (immobile n. 4 B) non risultano nemmeno inseriti come ingombro nella mappa del Catasto Terreni.

11 B) Palazzo (mappale 53 sub 2)

Palazzo con affaccio sulla corte della cascina e in lato opposto sul giardino del

palazzo padronale sopra descritto (mappale 56).

L'edificio è distribuito su tre livelli collegati da una scala interna, con stanze volte al piano terra e solaio in legno, tetto con orditura in legno, copertura in coppi, banchine in Botticino, serramenti in legno con ante.

Non è stato possibile visionare l'immobile all'interno, che è utilizzato come residenza da un familiare dell'esecutato al piano terra, mentre i due piani superiori sono disabitati.

Lo stato di manutenzione dell'edificio è scarso, la superficie lorda per piano è di m² 136 per un totale di m² 408 e non esistono planimetrie catastali.

12 B) Aree di pertinenza (mappali 19-20-31-32-33-34-35-168)

Aree di pertinenza della cascina per un totale di m² 6.990, di cui m² 4.340 in piena proprietà dell'esecutato e m² 2.650 in nuda proprietà.

C) - MANGIMIFICIO sito a Zurlengo via per Orzipecchi

(foglio 10 mappale 15-33-45)

Trattasi di complesso edilizio costruito nel 1979/80, autorizzato come allevamento avicolo, ma adibito ad allevamento suinicolo.

Per regolarizzare lo stato di fatto l'esecutato ha depositato nel 2003 presso l'ufficio tecnico una richiesta di cambio di destinazione d'uso in sanatoria da avicolo a suinicolo, ma l'amministrazione comunale non si è ancora pronunciata in merito.

Gli immobili si presentano in modesto stato di manutenzione ed il complesso è costituito da n. 2 capannoni per l'allevamento suinicolo, un fabbricato adibito a mangimificio con tettoie, corpo retrostante, n.9 silos per lo stoccaggio delle materie prime, cabina ENEL e palazzina destinata ad alloggio del custode.

La superficie catastale totale del complesso è di m² 27.540 ed è in parte recintata.

1 C) Capannoni adibiti ad allevamento

I capannoni destinati all'allevamento, sono stati realizzati con muri perimetrali in prismi di cemento, la struttura del tetto è a doppia pendenza con travetti prefabbricati in cemento armato tipo Varese e tavelloni in cotto con tirante in acciaio e copertura con tegole di cemento, i pavimenti sono in grigliato prefabbricato di cemento, l'impianto di alimentazione è automatico del tipo a liquido, le divisorie dei box sono in cemento prefabbricato e la ventilazione è forzata con estrattori meccanici.

La superficie lorda di pavimento dei due capannoni è rispettivamente di m² 2.743 e 2.076 per un totale di m² 4.819 per le parti autorizzate e di m² 461 e 205 per un totale di m² 666 per i corpi costruiti in aderenza al capannone principale senza autorizzazione.

2 C) Mangimificio

Il corpo di fabbrica adibito a mangimificio è costituito dalla torre alta 13 m con SLP di m² 247, la struttura è stata realizzata con pilastri, pareti e travi del tetto a doppia pendenza in cemento armato prefabbricato, il solaio in laterocemento e la copertura in lastre di eternit.

Nella parte anteriore, a protezione della fossa di ricevimento delle materie prime, vi è il portico alto m 8 con pilastri e struttura del tetto in ferro e copertura in eternit e SLP di m² 118.

Nella parte posteriore, addossato alla torre vi è un corpo di fabbrica con struttura in ferro e pareti e copertura con lastre ondulate utilizzato come deposito e filtrazione delle materie prime della superficie di m² 116 oltre ad un essiccatoio con capacità di 5.000 q.li/giorno.

Il mangimificio è dotato, oltre che di pesa per automezzi, di impianto elettronico

per la realizzazione del mangime necessario, con n. 10 sili interni per la distribuzione del mangime, n. 5 sili di stoccaggio delle materie prime da 1.200 q.li cad e n. 4 sili di stoccaggio delle materie prime da 5.000 q.li cad.

3 C) Alloggio custode

La palazzina adibita ad abitazione del custode con SLP di mq 144 distribuiti su unico piano, costruita nel 1979, è stata realizzata con muri perimetrali in prismi di cemento, gronde in cemento armato a vista, solaio in laterocemento, copertura con tegole in cemento, pavimenti in ceramica e serramenti esterni e oscuranti in legno. All'interno l'alloggio, che ha finiture economiche, è costituito da corridoio centrale con porte di ingresso contrapposte, una sul fronte e l'altra sul retro, su cui si affacciano tutte le seguenti stanze: le due camere da letto, il bagno, il tinello con cucina, il soggiorno e la rimessa.

Si evidenzia che non esistono le planimetrie degli immobili descritti, ma la mappa NCT riporta tutti gli edifici ad eccezione dei corpi di fabbrica abusivi in aderenza ai capannoni principali.

D) - IMPIANTO ZOOTECNICO SUINICOLO ubicato in località Gerolanuova in via per Orzinuovi (foglio 13 mappe 47-48-49-50-51) (Doc. 27)

Il centro zootecnico suinicolo di Gerolanuova è una struttura edilizia complessa che si è ampliata e stratificata nel tempo.

Il complesso si presenta in cattive condizioni per la scarsa manutenzione, per l'utilizzo di materiali poveri e di scarsa qualità e con molte porzioni di fabbricati costruiti in aderenza ai corpi principali e costruiti senza autorizzazione urbanistica. Per sanare questa situazione, in data 02.12.2008 protocollo n. 10.455, l'esecutore ha presentato domanda di permesso di costruire in sanatoria per ottenere l'autorizzazione degli immobili abusivi.

Le strutture che costituiscono il centro zootecnico sono eterogenee ed occupano una superficie coperta di m² 11.070 su un lotto della superficie catastale di m² 15.020 (mappale 47) completamente recintato e sono di seguito elencate.

49 D) Alloggio (mappale 47 sub 1)

Abitazione ubicata nella parte originale del complesso, si sviluppa su due livelli oltre al sottotetto tramite scala interna, regolarmente autorizzata.

La descrizione dell'alloggio è ricavata dalle planimetrie catastali, in quanto non è stato possibile visionarlo direttamente.

L'unità residenziale è costituita da due vani con servizi al piano terra, con SLP di m² 63, quattro vani e servizi al piano primo con SLP di m² 94 e solaio nel sottotetto di m² 94.

L'alloggio che si presenta in scarso stato di manutenzione è utilizzato da un dipendente con contratto di comodato a titolo gratuito, come dichiarato dall'esecutato.

45 D) Corpo servizi (mappale 47 sub 2 - Fabbricato A parte)

Il corpo servizi è ubicato nella parte originale del complesso, sviluppato su un unico piano, con vani utilizzati come spogliatoi, depositi, locale caldaia e laboratorio, regolarmente autorizzato.

Costruito con muratura portante in cotto intonacata, con struttura del tetto in latero-cemento inclinato e copertura in coppi, si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

Il piano di calpestio è rialzato di circa 90 cm rispetto alla quota del cortile, l'altezza interna è di m 4,20 e la SLP è di m² 230.

27-28 D) Sale parto (mappale 47 sub 2 - Fabbricato A parte)

Porzione dell'originale fabbricato, sviluppato su due livelli ed utilizzato come sale

parto, regolarmente autorizzate.

La struttura è costituita da muratura in cotto, solaio in laterocemento, tetto a doppia pendenza in cemento e copertura in eternit, con SLP di m2 345 per piano, per un totale di m2 690.

All'interno dell'edificio vi è ancora la torretta alta m 12,50 del dismesso deposito di granaglie

44 D) Corsia di servizio (mappale 47 sub 2 – Fabbricato A parte)

Trattasi di corridoio coperto di servizio per l'accesso ai vari capannoni, con la struttura del tetto a doppia pendenza in legno e copertura in eternit, con altezza variabile da 4 a 6 m, regolarmente autorizzato.

Una parte della corsia è all'interno dell'originale edificio che è stata prolungata in seguito alla costruzione di nuovi edifici per un totale di SLP m2 304.

35 D) Gestazione (mappale 47 sub 2 – Fabbricato A parte)

Capannone inserito nell'originale complesso edilizio, alto m 5,50, costruito con muratura in cotto, con struttura del tetto non isolato in cemento armato con travi prefabbricate ad arco, struttura secondaria in legno, copertura in eternit, pavimento con grigliato in cemento prefabbricato sopraelevato, ventilazione forzata meccanicamente, alimentazione automatica a secco, divisorie con gabbie in ferro zincato, con SLP di m2 434, regolarmente autorizzato.

23 D) Sale parto (mappale 47 sub 2 – Fabbricato A parte)

Capannone inserito nell'originale complesso edilizio, alto m 4,50, regolarmente autorizzato, costruito con muratura in cotto, con struttura del tetto non isolato in cemento armato con travi prefabbricate a doppia pendenza, copertura in eternit, pavimento con grigliato in cemento prefabbricato sopraelevato, ventilazione forzata meccanicamente, alimentazione automatica a secco, divisorie con gabbie in ferro

zincato, con SLP di m2 511 e m2 92 per la parte aggiunta in addossamento, per un totale di m2 603.

51 D) Portico (mappale 48 graffiato al mappale 47 sub 2)

Trattasi di portico regolarmente autorizzato, alto m 5,30, utilizzato come deposito, realizzato con pilastri in mattoni e trave di gronda in cemento armato, con orditura del tetto in legno e copertura in coppi, con SLP di m2 52.

29 D) Sale parto

Sala parto alta da m 3,50 a 5,00 costruita con pareti in calcestruzzo prefabbricato, con pilastri e travi a doppia pendenza, tegoli in calcestruzzo, copertura in eternit, pavimento con grigliato in cemento prefabbricato sopraelevato, divisorie con gabbie in ferro zincato, con SLP di m2 466, regolarmente autorizzato.

26 D) Gestazione

Capannone alto m 3,00, regolarmente autorizzato, realizzato con muri in prismi di cemento, struttura del tetto non isolato in travetti prefabbricati ad una falda, copertura in eternit, alimentazione automatica a secco, pavimenti in grigliato di cemento prefabbricato sopraelevato, divisorie con gabbie in ferro zincato, SLP m2 198.

25 D) Sale parto

Capannone prefabbricato alto m 2,80, regolarmente autorizzato, realizzato con muri in prismi di cemento, struttura del tetto non isolato con tegoli in cemento prefabbricati ad una falda, copertura in lastre in fibrocemento, pavimenti in grigliato di cemento prefabbricato sopraelevato, divisorie con gabbie in ferro zincato, SLP m2 85.

31-32 D) Gestazione

Trattasi di due capannoni uguali alti da m 2,80 a 4,20, regolarmente autorizzati, costruiti con muri in prismi di cemento, con pilastri e travi a doppia pendenza, tegoli

53 D) Portico

Trattasi di portico regolarmente autorizzato, utilizzato come deposito di mq 28.

33 D) Gestazione

Capannone alto m 5,00, regolarmente autorizzato, costruito con muri in prismi di cemento, con pilastri e travi a doppia pendenza in calcestruzzo con struttura secondaria del tetto in legno, copertura in eternit, pavimento con grigliato in cemento prefabbricato sopraelevato, divisorie con box in muratura, con SLP di mq 936.

36 D) Gestazione

Capannone alto da m 3,00 a 5,00, regolarmente autorizzato, costruito con muri in prismi di cemento, con pilastri e travi in CA con struttura del tetto non isolato in ferro, copertura in eternit, alimentazione automatica a secco, pavimento con grigliato in cemento prefabbricato sopraelevato, divisorio con gabbie in ferro zincato, con SLP di mq 792.

22 D) Sale partio

Trattasi di capannone diviso in 4 blocchi uniti e collegati da una corsia centrale che si interseca perpendicolarmente formando una croce, con altezza variabile da 3,00 a 4,40 m.

L'edificio, regolarmente autorizzato, è stato realizzato con muri esterni in calcestruzzo prefabbricato, divisorie interne in prismi di cemento, pilastri, travi a doppia pendenza e tegoli in calcestruzzo prefabbricato, copertura in eternit, pavimento in grigliato di cemento prefabbricato sopraelevato, ventilazione forzata con estrattori meccanici, divisorie con gabbie in ferro zincato. SLP m2 2.466.



34 D) Gestazione

Capannone alto da m 2,80 a 4,20, regolarmente autorizzato, costruito con muri in prismi di cemento, con struttura del tetto a doppia pendenza non isolato in cemento, copertura in eternit, alimentazione automatica a secco, pavimento con grigliato in cemento prefabbricato sopraelevato, divisorie con muretti in calcestruzzo, SLP di m² 1.126.

48 D) Pesa

Locale adibito a pesa, regolarmente autorizzato, SLP m² 44.

38-39-40 D) Gestazione

Modeste strutture abusive costruite in aderenza ai corpi principali, alte m 2,40, con tetto ad unica falda non isolato e struttura in ferro, con muri in prismi di cemento, copertura in eternit, alimentazione automatica a secco, pavimento in grigliato di cemento prefabbricato sopraelevato, divisorie con gabbie in ferro zincato.

La SLP è rispettivamente di m² 140, 134, 132, per un totale di m² 406.

46 D) Sale parto

Capannone abusivo alto m 2,50, con muri in prismi di cemento, struttura tetto ad unica falda non isolato in legno, copertura in eternit, pavimento in grigliato di ferro sopraelevato, divisorie con gabbie in ferro zincato SLP di m² 198.

24 D) Sale parto

Capannone abusivo alto m 2,20, con muri in prismi di cemento, struttura tetto ad unica falda non isolato in legno, copertura in eternit, pavimento in grigliato di ferro sopraelevato, divisorie con gabbie in ferro zincato SLP di m² 148.

30 D) Gestazione

Capannone abusivo alto m 2,50, con muri in prismi di cemento, struttura tetto ad unica falda non isolato in legno, copertura in eternit, pavimento in grigliato di

cemento prefabbricato sopraelevato, divisorie con gabbie in ferro zincato SLP di m² 98.

43-37 D) Gestazione

Capannone abusivo alto m 2,20, con muri in prismi di cemento, struttura tetto ad unica falda non isolato in legno, copertura in eternit, alimentazione automatica a secco, pavimento in grigliato di cemento prefabbricato sopraelevato, divisorie con gabbie in ferro zincato SLP di m² 587.

42-47 D) Gestazione

Capannone abusivo alto m 2,20, con muri in prismi di cemento, struttura tetto ad unica falda non isolato in legno, copertura in eternit, alimentazione automatica a secco, pavimento in grigliato di ferro sopraelevato, divisorie con gabbie in ferro zincato, SLP rispettivamente di m² 103 e 123, per un totale di m² 226.

41-54 D) Gestazione

Trattasi di piccole strutture abusive con muro in prismi di cemento, con tetto in legno e copertura in eternit, SLP rispettivamente di m² 109 e 29, per un totale di m² 138.

50 D) Deposito

Piccolo locale abusivo adibito a deposito di m² 12.

52 D) Locale tecnico

Piccolo locale abusivo adibito a locale tecnico di m² 5,00.

Vasche stoccaggio liquame

Il centro zootecnico è inoltre dotato di 3 grandi vasche interrate in cemento armato per lo stoccaggio dei liquami, posti longitudinalmente lungo il confine in lato sud per una superficie coperta complessiva di m² 1.000.

Si evidenzia che catastalmente il complesso è stato denunciato con planimetrie nel

1980, ma non è mai stato aggiornato in seguito ai successivi ampliamenti, infatti una parte dei corpi di fabbrica è stata demolita e sostituita da nuove costruzioni, come si evidenzia nella nuova mappa NCT, che comunque non rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi, come dimostra il confronto con la planimetria dello stato di fatto allegata. (Doc. 27)

E) - IMPIANTO ZOOTECHNICO SUINICOLO ubicato in località Gatella in via per Orzivecchi (foglio 10 mappali 24-25-51-52-53-58-59)

Impianto costruito nel 1990, autorizzato ed adibito ad allevamento suinicolo, costituito da n. 5 capannoni oltre a un ulteriore corpo di fabbrica adibito a deposito e servizi.

La superficie catastale totale del complesso è di mq 125.620.

1 E) Capannoni adibiti ad allevamento (mappali 52-53-58-59)

I capannoni destinati all'ingrasso sono 4, sono stati realizzati con muri perimetrali in prismi di cemento, il tetto con tegole di cemento prefabbricati a doppia pendenza e copertura in eternit, i pavimenti sono in grigliato prefabbricato di cemento, l'impianto di alimentazione automatico è del tipo a liquido e le divisorie dei box sono in cemento prefabbricato.

La superficie lorda di pavimento di ogni capannone è di mq 1960 per un totale di mq 7.840 e discreto è lo stato di manutenzione.

Il quinto capannone adibito allo svezzamento è stato realizzato con muri perimetrali in prismi di cemento, il tetto con struttura in ferro a doppia pendenza, muro di spina in prismi e copertura in eternit, i pavimenti sono in grigliato prefabbricato di cemento, l'impianto di alimentazione è del tipo liquido e le divisorie dei box sono in cemento prefabbricato.

La SLP è di mq 1.960 e modesto è lo stato di manutenzione.

Si evidenzia che questo immobile, che risulta regolarmente autorizzato e inserito nell'elenco dei fabbricati non dichiarati pubblicato dell'Agenzia del Territorio sulla G.U. in data 07.12.2007, infatti non è inserito nella mappa del Catasto terreni.

2 E) Deposito mangimi (mappale 51)

Adibito a deposito mangime e servizi vi è inoltre un edificio con SLP di mq 227, costruito nel 1997 con struttura in cemento armato prefabbricato, muri in prismi di cemento, copertura in fibrocemento, pavimento in battuto di cemento, alto m 4,50.

3 E) Vasche per lo stoccaggio liquami

Per lo stoccaggio dei reflui zootecnici l'impianto è dotato di una vasca di accumulo fuori terra circolare con pareti prefabbricate in cemento armato e di tre nuove strutture con argini in terra e impermeabilizzazione con telo in HPDE delle dimensioni di progetto di m 40,00/49,40 x 57,00/66,40 x 4,70H per un volume di accumulo di ogni singolo bacino di mq 12.962 e volume totale delle tre vasche di mq 38.886.

F) - FABBRICATO RURALE ubicato a Zurlengo in via S. Pellico (foglio 1) mappali 80-82)

Trattasi di due modesti fabbricati rurali ubicati ai margini del nucleo storico di Zurlengo, prospicienti la via S. Pellico, abitati a residenza, che occupano una superficie catastale di mq 216.

Il corpo principale (mappale 80) si sviluppa su due livelli, con superficie lorda di circa 90 mq a piano per un totale di mq 180, lo stato di manutenzione è modesto ed attualmente è utilizzato come abitazione con contratto di comodato a titolo gratuito da un dipendente, come dichiarato dall'esecutato.

Il fabbricato, che non è stato possibile visionare, ha come pertinenza un piccolo giardino prospiciente la facciata principale, delimitato da una recinzione sui due lati liberi e sul fianco dal piccolo rustico (mappale 82) della superficie di mq 36.

L'unità immobiliare non è censita al Catasto Fabbricati.

G) - TERRENI AGRICOLI ubicati a Zurlengo

(foglio 9 mappali 39-40 - foglio 11 mappali 121-158-232-234-236-238)

Trattasi di alcuni appezzamenti di aree agricole al servizio dell'azienda per lo smaltimento dei liquami prodotti dall'allevamento suinicolo per una superficie complessiva catastale di m² 84.420, così suddivisi

- m² 19.335 in piena proprietà (mappali 40-232-234-236-238);
- m² 64.450 in nuda proprietà (mappale 39);
- m² 635 in proprietà per la quota di ½ (mappali 121-158).

STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (A)

Tenuto conto della posizione dei beni in oggetto di stima, di quanto precedentemente scritto, della situazione attuale del mercato immobiliare, dei valori correnti di mercato, in base ad indagini effettuate dal sottoscritto, si ritiene equo assegnare in via prudenziale agli immobili in questione il valore di mercato appresso evidenziato.

A) - PALAZZO ubicato a Zurlengo in via Castello n. 3 (foglio 11 - mappale 56)

Quota esecutato di proprietà 1/2

- totale superficie lorda di pavimento alloggio: m² 499 x 100% = m² 499,00
- totale superficie lorda di pavimento portico ed androne m² 151 x 50% = m² 75,50
- totale superficie lorda di pavimento solaio m² 325 x 70% = m² 227,50
- superficie giardino m² 1.000 x 5% = m² 50,00
- totale superficie commerciale ragguagliata: m² 852,00
- valore 100% piena proprietà: m² 852,00 x euro 1.200,00 = euro 1.022.400,00
- valore quota di ½ di proprietà: 1.022.400 x ½ = euro 511.200,00

A) Totale valori

- valore immobile: euro 1.022.400,00
- valore pignoramento: euro 511.200,00

FABBRICATI RURALI (B – F)

Tenuto conto della posizione dei beni in oggetto di stima, di quanto precedentemente scritto, della situazione attuale del mercato immobiliare, dei valori correnti di mercato, in base ad indagini effettuate dal sottoscritto, si ritiene equo assegnare in via prudenziale agli immobili in questione il valore di mercato appresso evidenziato.

B) – CASCINA ubicata a Zurlengo in via Giovanni Battista (foglio 11 – mappali 19-20-31-32-33-34-35-46-47-48-49-50-52-53sub2-159-160168)

Quota 100% proprietà

1 B) Residenza (mappale 47 porzione)

- totale superficie lorda di pavimento alloggio: $m^2 254 \times 100\% = m^2 254,00$
- totale superficie lorda di pavimento solaio $m^2 127 \times 25\% = m^2 31,75$
- totale superficie lorda di pavimento portico $m^2 17 \times 40\% = m^2 6,80$
- totale superficie commerciale ragguagliata: $m^2 292,55$
- valore 100% piena proprietà: $m^2 260,80 \times \text{euro } 500,00 = \text{euro } 146.275,00$

2 B) Portico (mappale 49 porzione)

- totale superficie lorda di pavimento portico $m^2 26 \times 40\% = m^2 10,40$
- valore 100% piena proprietà: $m^2 10,40 \times \text{euro } 500,00 = \text{euro } 5.200,00$

3 B) Deposito (mappale 47 porzione)

- totale superficie lorda di pavimento deposito: $m^2 448 \times 100\% = m^2 448,00$
- totale superficie lorda di pavimento portici $m^2 154 \times 50\% = m^2 77,00$
- totale superficie commerciale ragguagliata: $m^2 525,00$

- valore 100% piena proprietà: m2 525,00 x euro 300,00 = euro 157.500,00

4 B) Deposito (mappale 33-46-47 porzione)

- totale superficie lorda di pavimento deposito: m2 381 x 100% = m2 381,00

- valore 100% piena proprietà: m2 381,00 x euro 300,00 = euro 114.300,00

5 B) Portico (mappale 46 porzione)

- totale superficie lorda di pavimento portico: m2 32 x 100% = m2 32,00

- valore 100% piena proprietà: m2 32,00 x euro 250,00 = euro 8.000,00

6 B) Rustico (mappale 49 porzione)

- totale superficie lorda di pavimento rustico: m2 386 x 100% = m2 386,00

- totale superficie lorda di pavimento portico crollato: m2 90 x 25% = m2 22,50

- totale superficie commerciale ragguagliata: m2 408,50

- valore 100% piena proprietà: m2 408,50 x euro 300,00 = euro 122.550,00

7 B) Rustico (mappale 52)

- totale superficie lorda di pavimento rustico: m2 112 x 100% = m2 112,00

- totale superficie lorda di pavimento portico: m2 29 x 50% = m2 14,50

- totale superficie commerciale ragguagliata: m2 126,50

- valore 100% piena proprietà: m2 126,50 x euro 300,00 = euro 37.950,00

9 B) Capannone (mappale 19)

- totale superficie lorda di pavimento rustico: m2 1.625 x 100% = m2 1.625,00

- valore 100% piena proprietà: m2 1.625 x euro 100,00 = euro 162.500,00

10 B) Capannone (mappale 20)

- totale superficie lorda di pavimento rustico: m2 1.036 x 100% = m2 1.036,00

- valore 100% piena proprietà: m2 1.036 x euro 100,00 = euro 103.600,00

11 B) Residenza (mappale 53 sub2)

- totale superficie lorda di pavimento alloggio: m2 408 x 100% = m2 408,00

- valore 100% piena proprietà: m² 408 x euro 450,00 = euro 183.600

12 B) Aree di pertinenza cascina (mappali 19-20-31-32-33-34-35-168)

- totale superficie area: m² 6.990,00

- valore 100% piena proprietà: m² 6.990 x euro 30,00 = euro 209.700,00

B) Totale valori

- totale valore immobili: euro 1.251.175,00

- totale valore di pignoramento: euro 1.251.175,00

F) - FABBRICATO RURALE ubicato a Zurlengo (foglio 11 mappali 80-82)

Quota esecutato 100% proprietà

- totale superficie lorda di pavimento alloggio: m² 180 x 100% = m² 180,00

- totale superficie lorda di pavimento rustico m² 36 x 50% = m² 18,00

- totale superficie commerciale ragguagliata: m² 198,00

- valore 100% piena proprietà: m² 198,00 x euro 525,00 = euro 103.950,00

F) Totale valori

- totale valore immobili: euro 103.950,00

- totale valore di pignoramento: euro 103.950,00

IMMOBILI DESTINATI ALL'ALLEVAMENTO SUINICOLO (C-D-E)

Premesso che nella valutazione dei capannoni destinati ad allevamento dei suini

sono determinanti alcuni fattori quali:

- una disponibilità di terreni agricoli rapportato al numero di capi allevati necessari allo smaltimento dei liquami reflui prodotti dagli animali allevati, infatti l'azienda dell'esecutato ha, oltre ai terreni di proprietà oggetto del pignoramento, una buona parte di area agricola in affitto, che se venisse a mancare, porterebbe ad un ridimensionamento dell'azienda con relativo deprezzamento;
- le certificazioni necessarie, infatti oltre al parere positivo della competente ASL,

l'esecutato ha ottenuto per la sua azienda in data 17.12.2007 l'Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.) ai sensi del D. lgs 18.02.2005 n. 59 rilasciata dalla Regione Lombardia direzione generale Agricoltura con decreto n. 15985 e se per qualunque motivo questa certificazione che va rinnovata ogni 5 anni venisse sospesa, l'attività di allevamento dovrebbe essere interrotta, con perdite di valore delle strutture adibite all'allevamento.

Tenuto conto dell'ubicazione dei beni oggetto della stima, di quanto precedentemente scritto, dell'attuale situazione di crisi economica generale, sia della crisi contingente del settore dell'allevamento animale, dei valori correnti di mercato, dello scarso stato di manutenzione degli immobili e delle attrezzature pignorati, considerato l'onere per lo smaltimento di tutte le coperture in eternit, e in base ad indagini effettuate dal sottoscritto si ritiene equo assegnare in via prudenziale agli immobili in questione il valore di mercato appresso evidenziato.

C) - MANGIMIFICIO sito a Zurlengo (foglio 10 mappale 15-33-45)

Quota esecutato 100% di proprietà

1 C) Capannoni adibiti ad allevamento

- totale SLP capannoni autorizzati: m2 4.819
- totale SLP capannoni abusivi: m2 666
- valore capannoni autorizzati: $4.819 \times \text{euro } 150,00 = \text{euro } 722.850,00$
- valore capannoni abusivi: $666 \times \text{euro } 60,00 = \text{euro } 39.960,00$
- valore totale capannoni: $722.850 + 39.960 = \text{euro } 762.810,00$

2 C) Mangimificio

- totale SLP torre impianti: m2 247
- totale SLP portico e deposito: m2 234
- valore torre impianti: $247 \times \text{euro } 350,00 = \text{euro } 86.450,00$

- valore portico e deposito: $234 \times \text{euro } 150,00 = \text{euro } 35.100,00$

- valore totale capannoni: $86.450 + 35.100 = \text{euro } 121.550,00$

-3 C) Alloggio custode

- totale superficie lorda di pavimento alloggio: m² 144

- valore 100% piena proprietà: $m^2 144,00 \times \text{euro } 400,00 = \text{euro } 57.600,00$

4 C) Area di pertinenza

- totale area di pertinenza: m² 27.540,00

- valore area di pertinenza: $27.540 \times \text{euro } 12,00 = \text{euro } 330.480,00$

5 C) Impianti

- valore impianti mangimificio: a corpo euro 80.000,00

- valore pcsa: a corpo euro 20.000,00

- valore totale impianti euro 100.000,00

C) Totale valori

- totale valore immobili: euro 1.372.440,00

- totale valore di pignoramento: euro 1.372.440,00

D) - IMPIANTO ZOOTECNICO SUTNICOLO ubicato in località Gerolanuova

(foglio 13 mappali 47-48-49-50-51)

Quota esecutato 100% di proprietà

49 D) Alloggio

- totale superficie lorda di pavimento alloggio: $m^2 157 \times 100\% = m^2 157,00$

- totale superficie lorda di pavimento solaio $m^2 94 \times 35\% = m^2 32,90$

- totale superficie commerciale ragguagliata: m² 189,90

- valore 100% piena proprietà: $m^2 189,90 \times \text{euro } 300,00 = \text{euro } 56.970,00$

45 D) Corpo servizi

- totale superficie lorda di pavimento: $m^2 230 \times 100\% = m^2 230,00$

- valore 100% piena proprietà: m² 230,00 x euro 300,00 = euro 69.000,00

27-28 D) Sale parto

- totale superficie lorda di pavimento: m² 690 x 100% = m² 690,00

- valore 100% piena proprietà: m² 690,00 x euro 150,00 = euro 103.500,00

44 D) Corsia di servizio

- totale superficie lorda di pavimento: m² 304 x 100% = m² 304,00

- valore 100% piena proprietà: m² 340,00 x euro 75,00 = euro 22.800,00

35 D) Gestazione

- totale superficie lorda di pavimento: m² 434 x 100% = m² 434,00

- valore 100% piena proprietà: m² 434,00 x euro 130,00 = euro 56.420,00

23 D) Sale parto

- totale superficie lorda di pavimento: m² 603 x 100% = m² 603,00

- valore 100% piena proprietà: m² 603,00 x euro 130,00 = euro 78.390,00

51 D) Portico

- totale superficie lorda di pavimento: m² 52 x 100% = m² 52,00

- valore 100% piena proprietà: m² 52,00 x euro 200,00 = euro 10.400,00

29 D) Sale parto

- totale superficie lorda di pavimento: m² 466 x 100% = m² 466,00

- valore 100% piena proprietà: m² 466,00 x euro 110,00 = euro 51.260,00

26 D) Gestazione

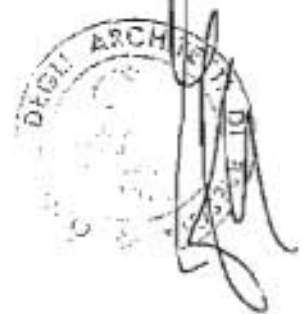
- totale superficie lorda di pavimento: m² 198 x 100% = m² 198,00

- valore 100% piena proprietà: m² 198,00 x euro 110,00 = euro 21.780,00

25 D) Sale parto

- totale superficie lorda di pavimento: m² 85 x 100% = m² 85,00

- valore 100% piena proprietà: m² 85,00 x euro 170,00 = euro 14.450,00



31-32 D) Gestazione

- totale superficie lorda di pavimento: $m2\ 1.004 \times 100\% = m2\ 1.004,00$
- valore 100% piena proprietà: $m2\ 1.004,00 \times \text{euro}\ 130,00 = \text{euro}\ 130.520,00$

53D) Portico

- totale superficie lorda di pavimento: $m2\ 28 \times 100\% = m2\ 28,00$
- valore 100% piena proprietà: $m2\ 28,00 \times \text{euro}\ 110,00 = \text{euro}\ 3.080,00$

33 D) Gestazione

- totale superficie lorda di pavimento: $m2\ 936 \times 100\% = m2\ 936,00$
- valore 100% piena proprietà: $m2\ 936,00 \times \text{euro}\ 130,00 = \text{euro}\ 121.680,00$

36 D) Gestazione

- totale superficie lorda di pavimento: $m2\ 792 \times 100\% = m2\ 792,00$
- valore 100% piena proprietà: $m2\ 792,00 \times \text{euro}\ 110,00 = \text{euro}\ 87.120,00$

22 D) Sale parto

- totale superficie lorda di pavimento: $m2\ 2.466 \times 100\% = m2\ 2.466,00$
- valore 100% piena proprietà: $m2\ 2.466,00 \times \text{euro}\ 130,00 = \text{euro}\ 320.580,00$

34 D) Gestazione

- totale superficie lorda di pavimento: $m2\ 1.126 \times 100\% = m2\ 1.126,00$
- valore 100% piena proprietà: $m2\ 1.126,00 \times \text{euro}\ 130,00 = \text{euro}\ 146.380,00$

48 D) Pesa

- totale superficie lorda di pavimento: $m2\ 44 \times 100\% = m2\ 44,00$
- valore 100% piena proprietà: $m2\ 44,00 \times \text{euro}\ 110,00 = \text{euro}\ 4.840,00$

38-39-40 D) Gestazione

- totale superficie lorda di pavimento: $m2\ 406 \times 100\% = m2\ 406,00$
- valore 100% piena proprietà: $m2\ 406,00 \times \text{euro}\ 50,00 = \text{euro}\ 20.300,00$

46 D) Sale parto

- totale superficie lorda di pavimento: m2 198 x 100% = m2 198,00

- valore 100% piena proprietà: m2 198,00 x euro 50,00 = euro 9.900,00

24 D) Sale parto

- totale superficie lorda di pavimento: m2 148 x 100% = m2 148,00

- valore 100% piena proprietà: m2 148,00 x euro 50,00 = euro 7.400,00

30 D) Gestazione

- totale superficie lorda di pavimento: m2 98 x 100% = m2 98,00

- valore 100% piena proprietà: m2 98,00 x euro 50,00 = euro 4.900,00

43-37 D) Gestazione

- totale superficie lorda di pavimento: m2 587 x 100% = m2 587,00

- valore 100% piena proprietà: m2 587,00 x euro 50,00 = euro 29.350,00

42-47 D) Gestazione

- totale superficie lorda di pavimento: m2 226 x 100% = m2 226,00

- valore 100% piena proprietà: m2 226,00 x euro 50,00 = euro 11.300,00

41-54 D) Gestazione

- totale superficie lorda di pavimento: m2 138 x 100% = m2 138,00

- valore 100% piena proprietà: m2 138,00 x euro 50,00 = euro 6.900,00

50 D) Deposito

- totale superficie lorda di pavimento: m2 12 x 100% = m2 12,00

- valore 100% piena proprietà: m2 12,00 x euro 50,00 = euro 600,00

52 D) Locale tecnico

- totale superficie lorda di pavimento: m2 5 x 100% = m2 5,00

- valore 100% piena proprietà: m2 5,00 x euro 50,00 = euro 250,00

Liq. 3-4-5 D) Vasconi in calcestruzzo per stoccaggio liquami

- totale superficie lorda di pavimento: m2 1.000 x 100% = m2 1.000,00

- valore 100% piena proprietà: m² 1.000,00 x euro 50,00 = euro 50.000,00

D) Totale valori

- totale valore immobili: euro 1.440.070,00

- totale valore di pignoramento: euro 1.440.070,00

E) - IMPIANTO ZOOTECNICO SUINICOLO ubicato in località Gatella in via per Orzivecchi (foglio 10 mappali 24-25-51-52-53-58-59)

Quota esecutata 100% di proprietà

1 E) Capannoni adibiti ad allevamento

- totale SLP n. 4 capannoni uguali: m² 7.840 x 100% = m² 7.840,00

- totale SLP n. 1 capannone: m² 1.960 x 100% = m² 1.960,00

- valore n. 4 capannoni uguali: 7.840,00 x euro 150,00 = euro 1.176.000,00

- valore n. 1 capannone: 1.960,00 x euro 120,00 = euro 235.200,00

- valore totale capannoni: 1.176.000 + 235.200 = euro 1.411.200,00

2 E) Deposito mangimi

- totale superficie lorda di pavimento: m² 227 x 100% = m² 227,00

- valore 100% piena proprietà: m² 227,00 x euro 200,00 = euro 45.400,00

3 E) vasche per lo stoccaggio liquami

- totale volume vasche: m³ 38.886

- valore vasche: 38.886,00 x euro 10,00 = euro 388.860,00

4 E) Area di pertinenza

- totale area di pertinenza: m² 125.620,00

- valore area di pertinenza: 125.620 x euro 12,00 = euro 1.507.440,00

E) Totale valori

- totale valore immobili: euro 3.352.900,00

- totale valore di pignoramento: euro 3.352.900,00

TERRENI AGRICOLI (G)

Tenuto conto della posizione dei beni in oggetto di stima, di quanto precedentemente scritto, della situazione attuale del mercato delle aree agricole, dei valori correnti di mercato, in base ad indagini effettuate dal sottoscritto, si ritiene equo assegnare in via prudenziale alle aree in questione il valore di mercato appresso evidenziato.

Il valore degli immobili pignorati dovrà essere ribassato del valore dell'usufrutto, secondo quanto stabilito dal prospetto dei coefficienti relativi ai valori dell'usufrutto e della nuda proprietà che, per i beneficiari con età compresa tra 51 e 53 anni compiuti, vista l'età dell'usufruttuaria [REDACTED], ha i seguenti coefficienti:

- valore usufrutto 70 %;
- valore nuda proprietà 30 %.

G) - TERRENI AGRICOLI ubicati a Zurlengo
(foglio 9 mappali 39-40 - foglio 11 mappali 121-158-232-234-236-238)

Quota esecutato 100% proprietà - 50% proprietà

Quota esecutato 100% nuda proprietà

- totale aree 100% proprietà: m2 19.335,00
- totale aree 50% proprietà: m2 635,00
- totale aree 100% nuda proprietà m2 64.450,00
- totale aree: m2 84.420,00
- valore totale aree: 84.420 x euro 12 = euro 1.013.040,00
- valore aree 100% proprietà: 19.335 x euro 12 = euro 232.020,00
- valore aree 50% proprietà: 635 x euro 12 x 0,50 = euro 3.810,00
- valore aree 100% nuda proprietà m2 64.450 x euro 12 x 0,30 = euro 232.020,00

G) Totale valori

- totale valore immobili: euro 1.013.040,00
- totale valore di pignoramento: euro 464.850,00

VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI

Il valore totale degli immobili in piena proprietà oggetto del pignoramento è complessivamente di euro **9.555.975,00** (novemilionicinquecentocinquantacinquemilanovecentosettantacinque/00) così ripartiti:

- A) Palazzo euro 1.022.400,00;
- B) Cascina euro 1.251.175,00;
- C) Mangimificio euro 1.372.440;
- D) Impianto zootecnico suinicolo [REDACTED] euro 1.440.070;
- E) Impianto zootecnico suinicolo [REDACTED] euro 3.352.900;
- F) Fabbricato rurale euro 103.950,00;
- G) Terreni agricoli euro 1.013.040,00.

Il valore totale degli immobili per la quota pignorata è complessivamente di euro **8.496.585,00** (ottomilioni quattrocentonovantaseimilacinquecentottantacinque/00) così ripartiti:

- A) Palazzo euro 511.200,00;
- B) Cascina euro 1.251.175,00;
- C) Mangimificio euro 1.372.440;
- D) Impianto zootecnico suinicolo [REDACTED] euro 1.440.070;
- E) Impianto zootecnico suinicolo [REDACTED] euro 3.352.900;
- F) Fabbricato rurale euro 103.950,00;
- G) Terreni agricoli euro 464.850,00.

La vendita dei beni pignorati deve essere eseguita separatamente in 7 lotti.

CONCLUSIONI

In riscontro all'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto architetto Gianfranco Cominelli si è pronunciato in merito alla descrizione e alla stima dei beni pignorati, accertando le condizioni e le consistenze, indicando i dati catastali e le rispettive provenienze, indicando le autorizzazioni edilizie esistenti, attestando che quasi tutte le unità immobiliari non sono accatastate e quelle poche accatastate non rispecchiano la realtà dei luoghi, evidenziando che alcune parti sono state costruite abusivamente, segnalando che l'usufruttuaria [REDACTED] è deceduta anche se non risulta dalle visure catastali ed infine dichiarando l'opportunità della vendita separata in lotti.

Il sottoscritto Esperto, assolto l'incarico distintamente ossequia, depositando la presente perizia in originale e in copia su supporto magnetico.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. G. Franco Cominelli

Castegnato, 17 marzo 2010



Alla presente si allega la seguente documentazione:

- copia visure catastali; (Doc. 1/13)
- copia mappe catastali NCT; (Doc. 14/20)
- copia schede planimetriche; (Doc. 21/24)
- copia A.I.A. Autorizzazione Integrata Ambientale (Doc. 25)
- copia certificato di destinazione urbanistica; (Doc. 26)
- copia planimetria impianto zootecnico suinicolo [REDACTED] (Doc. 27)
- copia documentazione fotografica degli immobili

Tribunale Ordinario di Brescia
Depositato oggi 12 MAR 2010
Il conciliatore
[Signature]