RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE n° 766/2013 e n° 881/2013

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. GIANNI SABBADINI**

Creditore procedente: [redacted]

Rappresentato dall'avv. Sandro Cartaino
con studio in via Solferino 53 Brescia – 0302808568
sandro.cartaino@brescia.pecavvocati.it

Esecutati: ***"omissis"*** **,** ***"omissis"*** **,** ***"omissis"***

Residenti in località Rocchetta n. 2 – 25015
Desenzano del Garda (Bs)

Esecuzione 766/2013

Nomina dell'esperto:	25 ottobre 2013
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	03 dicembre 2013

Esecuzione 881/2013

Nomina dell'esperto:	09 gennaio 2014
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	14 gennaio 2014

Data della consegna del rapporto di valutazione:	03 febbraio 2014
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	26 marzo 2014

Esperto incaricato

ing. BOSETTI ENRICO
Via Roselli 25 – 25024 LENO (BS)
t. 3396004304
f. +39 1782713495
MAIL: enrico.bosetti@alice.it
PEC: *enricobosetti@bs.ingegneri.legalmail.it*
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 4255

Timbro e firma

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1 DI 4

Descrizione sintetica:	Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo irriguo con fabbricati destinati all'attività agricola suinicola (stalle, mangimificio, locali tecnici, fabbricato rurale con depositi ed abitazioni di tipo economico).
Ubicazione:	Comune di Visano (zona sud) e Comune di Remedello (zona Nord)
Più probabile valore in libero mercato:	€ 1.927.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	€ 1.734.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità del bene:	Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi "sufficiente".

LOTTO 2 DI 4

Descrizione sintetica:	Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo e seminativo irriguo con fabbricati destinati all'attività agricola (fabbricato rurale decadente in stato di abbandono e portico agricolo di ricovero attrezzature).
Ubicazione:	Comune di Remedello (zona Nord)
Più probabile valore in libero mercato:	€ 3.129.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	€ 2.816.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità del bene:	Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi "sufficiente".

LOTTO 3 DI 4

Descrizione sintetica:	Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo irriguo con fabbricati destinati all'attività agricola suinicola (stalle, mangimificio, locali tecnici, fabbricato rurale) e di un'abitazione di categoria A/7
Ubicazione:	Comune di Desenzano del Garda (zona Est)
Più probabile valore in libero mercato:	€ 2.373.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	€ 2.135.000
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità del bene:	Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi "discreto".

LOTTO 4 DI 4

Descrizione sintetica:	Terreni agricoli di tipo prevalentemente seminativo irriguo
Ubicazione:	Comune di Desenzano del Garda (zona Est)
Più probabile valore in libero mercato:	€ 345.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	€ 310.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità del bene:	Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale e della zona di ubicazione dei cespiti il grado di commerciabilità è da definirsi "discreto".

SOMMARIO

1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE 5

2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE - UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI E CONFINI 5

2.1 PREMESSA 5

2.2 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati dell'azienda agricola) 7

2.3 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico) 8

2.4 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali) 10

2.5 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale) 12

3 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E VERIFICA DELLA PROPRIETA' 14

3.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati dell'azienda agricola) 14

3.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico) 16

3.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali) 19

3.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale) 21

4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI 21

4.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati dell'azienda agricola) 22
4.1.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI 23

4.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico) 24
4.2.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI 25

4.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali) 27
4.3.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI 28

4.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale) 28
4.4.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI 29

5 CONFORMITA' URBANISTICA ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE 29

5.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati dell'azienda agricola) 29

5.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico) 34

5.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali) 36

5.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale) 43

6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI 45

6.1 DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI 45

6.2 VALORI UNITARI MEDI DI MERCATO 45
6.2.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola) 45
6.2.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico) 46
6.2.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali) 47
6.2.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale) 48

6.3 FATTORI ESTRINSECI ED INTRINSECI INCIDENTI SUL VALORE DI MERCATO 48
6.3.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola) 49
6.3.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico) 49
6.3.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano(terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali) 50
6.3.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli) 50

6.4 DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO 50
6.4.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola) 50

6.4.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico) 52
6.4.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali) 53
6.4.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale) 55

6.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO 56
6.5.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola) 56
6.5.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso di valore storico) 56
6.5.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano(terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali) 56
6.5.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale) 56

7 TITOLO DI PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO 56

7.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola) 56

7.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico) 57

7.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano(terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali) 57

7.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale) 58

8 FORMALITA' (VINCOLI ED ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI) 58

8.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola) 58

8.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico) 60

8.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali) 62

8.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale) 63

9 CONCLUSIONI 64

10 ELENCO ALLEGATI: 65

10.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 65
10.1.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola) 65
10.1.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico) 67
10.1.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali) 71
10.1.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale) 73

10.2 VERBALE DI SOPRALLUOGO 18/01/2014 (LOTTO 1 E 2) 75

10.3 VERBALE DI SOPRALLUOGO 25/01/2014 (LOTTO 3 E 4) 80

10.4 CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (COMUNE DI REMEDELLO) 84

10.5 CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (COMUNE DI VISANO) 85

10.6 CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA) 86

10.7 CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA' (COMUNE DI REMEDELLO – LOTTO 1) 88

10.8 CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA' (COMUNE DI DESENZANO D/G – LOTTO 3) 95

10.9 PLANIMETRIE CATASTALI 105

10.10 ESTRATTO MAPPA CATASTALE 106

1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione prodotta dalla parte procedente è risultata completa (copre il ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento) ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.; in particolare per l'esecuzione 766/2013 sono stati prodotti i certificati ipotecari (con annesse formalità) e i certificati storici per immobile. Per l'esecuzione 881/2013 è stato prodotta la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE - UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI e CONFINI

2.1 PREMESSA

I cespiti oggetto di pignoramento verranno divisi necessariamente in n° 4 Lotti, con i seguenti criteri:

- Ubicazione in contesti diversi e/o appartenenti a realtà urbanistiche distinte;
- Mappali non contigui e quindi meno appetibili per la vendita e/o condotti da differenti società o aziende agricole;
- Differenti tipologie, presenza di vincoli, possibilità di intervento ed utilizzo secondo il PGT vigente;
- Massimizzazione delle possibilità di vendita in riferimento all'andamento del mercato immobiliare agricolo di riferimento locale.

In particolare, sono individuati i seguenti lotti (vedi figure seguenti):

- **LOTTO 1**: Comune di Visano – Foglio 15 mapp. 37; Comune di Remedello - Foglio 4 mapp. 4, . 6, 201, 202, 149, 12, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 47: trattasi di mappali contigui (seppur ricadenti in comuni diversi) di *proprietà* e di conduzione di una singola società (*"omissis")*,
- **LOTTO 2**, Comune di Remedello – Foglio 3 mapp. 7,8 ,9 10, 14, 15, 17, 23, 24, 35, 37, 41, 45, 47, 49, 51, 68, 35: trattasi di mappali contigui di *proprietà* e di conduzione di una singola società (*"omissis")*,
- **LOTTO 3**: Comune di Desenzano d/G – Foglio 40 mapp. 78, 229, 230, 231 Foglio 45 mapp. 12: mappali individuati nel PGT come prevalenti all'art. 37 ter.
- **LOTTO 4**: Comune di Desenzano d/G – Foglio 40 mapp. 87, 88, 89, 90, 91, 232 Foglio 45 mapp. 16: mappali individuati nel PGT all'art. 37 bis e 37 ter.

Per quanto riguarda il Comune di Remedello, si specifica che sono stati previsti due lotti in quanto i cespiti sono gestiti da due differenti aziende agricole e non sono contigui in quanto separati dalla linea ferroviaria Brescia-Parma nonché dalla strada provinciale SP29.

Per quanto riguarda il comune di Desenzano, i due Lotti individuati, presentano caratteristiche morfologiche differenti anche se urbanisticamente similari. Inoltre a seguito di verifiche è emerso che alcuni di questi terreni (individuati nel LOTTO 4) sono stati oggetto di preliminari di compravendita stipulati nel 2012, tra gli esecutati ed il procedente, il quale da allora li occupa regolarmente coltivandoli. Per questi motivi si è deciso di separarli al fine di influenzare positivamente il processo di vendita.

Figura 1 Suddivisione lotti (Comuni di Visano e Remedello)

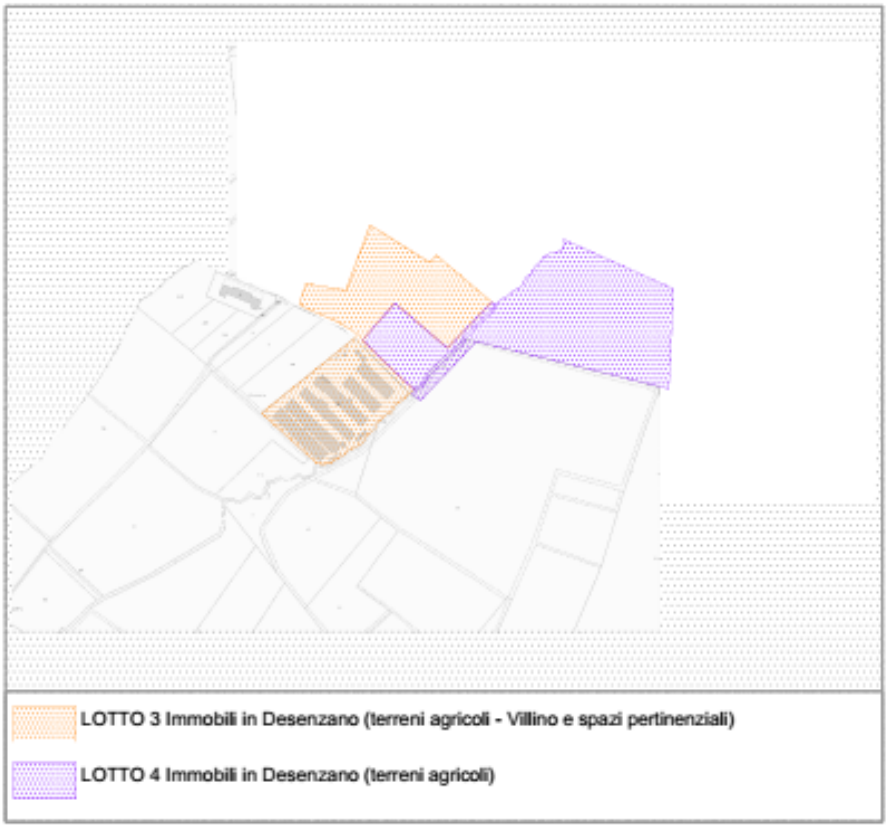


Figura 2 Suddivisione lotti (Comune di Desenzano del Garda)

2.2 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati dell'azienda agricola)

Terreni siti in zona sud del Comune di Visano (BS), in via per Remedello, e in zona nord del Comune di Remedello (BS), in via per Visano.

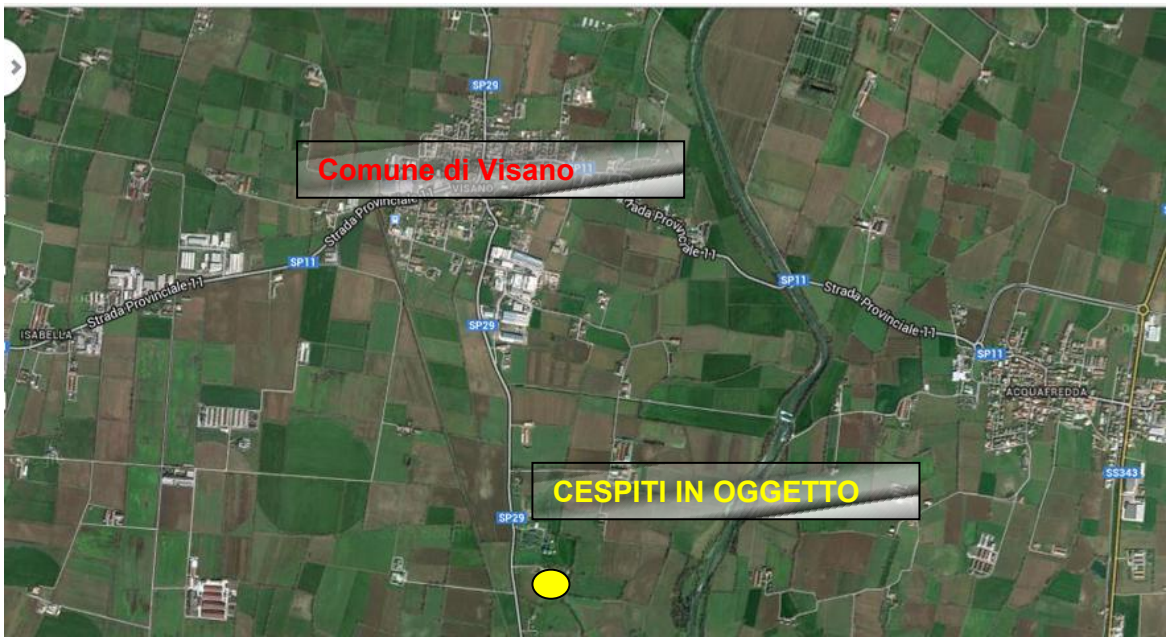


Figura 3 – *Immagine satellitare con localizzazione dei cespiti in oggetto rispetto al territorio comunale.*

I cespiti oggetto del pignoramento sono catastalmente identificati come segue:

1. **Fg. 15 - Mapp. 37** - Seminativo Irriguo Classe 2, 1.64.90 ha, Rd € 138,82 - Ra € 119,23
2. **Fg. 4 - Mapp. 4** - Seminativo Classe 1, 1.83.00 ha - Rd € 174,85 - Ra € 151,22
3. **Fg. 4 – Mapp. 6** – Seminativo Irriguo Arborato Classe 2, 0.40.20 ha, Rd € 43,18 - Ra € 39,45
4. **Fg. 4 – Mapp. 149** – Seminativo Irriguo Classe 2, 4.12.75 ha, Rd € 411,41 - Ra € 383,70
5. **Fg. 4 – NCT – mapp. 201 sub. 2** – piano T, cat. D/10, Rc. € 14.500,00.
6. **Fg. 4 – NCT – mapp. 201 sub. 3** – piano T-1, cat. A/3 cl. 2, 7.5 vani, Rc. € 278,89.
7. **Fg. 4 – NCT – mapp. 201 sub. 4** – piano T-1, cat. A/3 cl. 2, 8 vani, Rc. € 297,48.
8. **Fg. 4 – NCT – mapp. 202** – piano T - cat. D/1 – Rc. € 64,00.
9. **Fg. 4 - Mapp. 11/AA** - Seminativo Classe 1, 0.19.00 ha - Rd € 18,15 - Ra € 15,70
10. **Fg. 4 - Mapp. 11/AB** - Bosco misto Classe U, 0.01.70 ha - Rd € 0,44 - Ra € 0,05
11. **Fg. 4 – Mapp. 12**– Seminativo Classe 1, 0.77.60 ha, Rd € 74,14 - Ra € 64,12
12. **Fg. 4 – Mapp. 22** – Seminativo Irriguo Classe 2, 0.27.10 ha, Rd € 27,01 - Ra € 25,19
13. **Fg. 4 – Mapp. 23** – Seminativo Irriguo Classe 2, 0.18.20 ha, Rd € 18,14 - Ra € 16,92
14. **Fg. 4 – Mapp. 24**– Seminativo Classe 1, 1.12.40 ha, Rd € 107,39 - Ra € 92,88
15. **Fg. 4 – Mapp. 25**– Seminativo Irriguo Classe 2, 0.44.80 ha, Rd € 44,65 - Ra € 41,65
16. **Fg. 4 – Mapp. 26** – Seminativo Irriguo Classe 2, 0.19.50 ha, Rd € 19,44 - Ra € 18,13
17. **Fg. 4 – Mapp. 27** – Seminativo Irriguo Classe 2, 0.66.00 ha, Rd € 65,79 - Ra € 61,36
18. **Fg. 4 – Mapp. 28** – Seminativo Irriguo Arborato Classe 2, 0.40.80 ha, Rd € 43,83 - Ra € 40,04
19. **Fg. 4 – Mapp. 47** – Seminativo Irriguo Classe 2, 0.71.40 ha, Rd € 71,17 - Ra € 66,38

    Confini di cui ai punti dal 1 al 2: in corpo unico da Nord in senso orario: Fg 4 mapp. 43 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), strada provinciale SP29, strada vicinale delle Caselle, linea ferroviaria.

Confini di cui ai punti dal 3 al 19: in corpo unico da Nord in senso orario: Fg 16 mapp. 92 (fascia di terreno altra *proprietà*),Fg. 16 mapp. 97 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg 16 mapp. 44 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg 16 mapp. 49 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 4 mapp.13 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg. 4 mapp. 32 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg. 4 mapp. 31 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg. 4 mapp. 30 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg. 4 mapp. 48 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Seriola, Fg. 4 mapp. 9 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 4 mapp. 196 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 4 mapp. 152 (fascia di terreno altra *proprietà*), strada provinciale SP29.

Si segnala che dalle visure non emerge che sia presente l'annotazione di ruralità per le abitazioni censite al mappale 201 (sub. 3 e 4). Per la richiesta di riconoscimento dei requisiti di ruralità delle abitazioni, per cui devono sussistere i requisiti soggettivi del proprietario e dell'utilizzatore delle abitazioni, la richiesta dei requisiti di ruralità potrà essere fatta con la compilazione e presentazione di apposito modulo; si stima il costo per la redazione della pratica in complessivi 300 € circa (valori bollati esclusi. Resta inteso che bisognerà essere in possesso di tutta la documentazione che attesti i requisiti di imprenditore agricolo professionale (IAP).

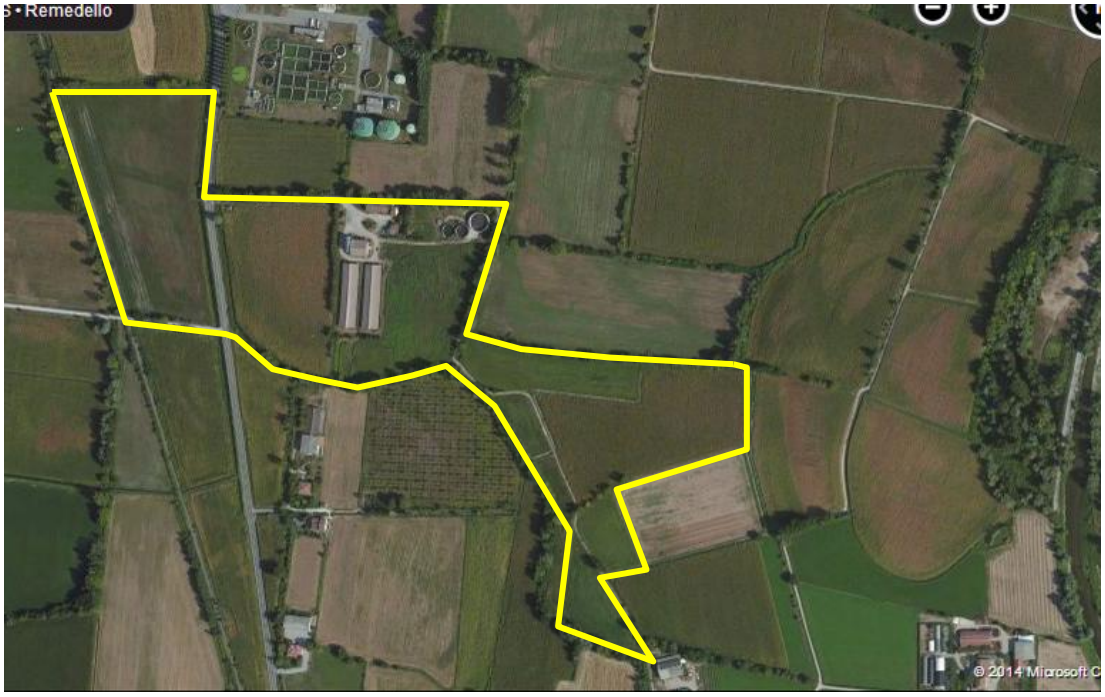


Figura 4 – *Immagine satellitare con localizzazione lotto in oggetto.*

2.3 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

Immobili e terreni siti in zona nord del Comune di Remedello (BS), in via per Visano.

Figura 5 – *Immagine satellitare con localizzazione dei cespiti in oggetto rispetto al territorio comunale.*

I cespiti oggetto del pignoramento sono catastalmente identificati come segue:

1. **Fg. 3 - Mapp. 7** - Bosco Misto Classe U, 0.07.70 ha - Rd € 1,99 - Ra € 0,24
2. **Fg. 3 – Mapp. 8** – Seminativo Irriguo Classe 2, 1.81.30 ha, Rd € 182,59 - Ra € 168,54
3. **Fg. 3 – Mapp. 9** – Seminativo Irriguo Classe 2, 3.82.60 ha, Rd € 361,60 - Ra € 355,67
4. **Fg. 3 – Mapp. 51** – Seminativo Classe 2, 1.08.00 ha, Rd € 92,03 - Ra € 80,88
5. **Fg. 3 – Mapp. 10** – Bosco Ceduo Classe U, 0.04.00 ha, Rd € 1,45 - Ra € 0,12
6. **Fg. 3 – Mapp. 14** – Vigneto Classe U, 0.47.70 ha, Rd € 70,21 - Ra € 34,49
7. **Fg. 3 – Mapp. 15** – Seminativo Irriguo Classe 2, 12.68.30 ha, Rd € 1.146,29 - Ra € 1.179,04
8. **Fg. 3 – Mapp. 17** – Bosco Ceduo Classe U, 0.14.60 ha, Rd € 5,28 - Ra € 0,45
9. **Fg. 3 – Mapp. 23** – Seminativo Irriguo Classe 2, 10.76.60 ha, Rd € 1.084,23 - Ra € 1.000,83
10. **Fg. 3 – Mapp. 24** – Seminativo Irriguo Classe 2, 2.70.20 ha, Rd € 272,12 - Ra € 251,18
11. **Fg. 3 – Mapp. 41/AA** – Seminativo Classe 2, 1.20.00 ha, Rd € 102,26 - Ra € 89,86
12. **Fg. 3 – Mapp. 41/AB** – Prato Irriguo Classe 2, 0.18.20 ha, Rd € 18,80 - Ra € 13,16
13. **Fg. 3 - Mapp. 45** - Bosco Misto Classe U, 0.00.20 ha - Rd € 0,05 - Ra € 0,01
14. **Fg. 3 – Mapp. 47** – Seminativo Irriguo Classe 2, 0.09.30 ha, Rd € 9,37 - Ra € 8,65
15. **Fg. 3 – Mapp. 49** – Seminativo Irriguo Classe 2, 2.42.50 ha, Rd € 229,19 - Ra € 225,43
16. **Fg. 3 – NCT – mapp. 68 sub. 2** – piano T-1-2-3, cat. F/2 (Unità collabenti).
17. **Fg. 3 – NCT – mapp. 68 sub. 3** – piano T, cat. C/2 cl. 1, 150 m², Rc. € 131,70.
18. **Fg. 3 - Mapp. 35** - Seminativo Irriguo Classe 2, 0.87.50 ha, Rd € 87,22 - Ra € 81,34
19. **Fg. 3 - Mapp. 37** - Seminativo Classe 2, 0.51.50 ha, Rd € 43,89 - Ra € 38,57

Confini di cui ai punti dal 1 al 4: in corpo unico da Nord in senso orario: Fg. 3 mapp. 1 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 3 mapp. 2 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 4 mapp. 14 (fascia di terreno altra

proprietà), Fg. 3 mapp. 48 (canale), Fg. 3 mapp. 50 (canale), Fg. 3 mapp. 46 (canale), Fg. 3 mapp. 44 (canale), Fg. 3 mapp. 6 (fascia di terreno altra *proprietà*).

Confini di cui ai punti dal 5 al 17: in corpo unico da Nord in senso orario: Fg. 3 mapp. 6 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 3 mapp. 44 (canale), Fg. 3 mapp. 46 (canale), Fg. 3 mapp. 50 (canale), Fg. 3 mapp. 48 (canale), Fg. 4 mapp. 34 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 4 mapp. 53 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 4 mapp. 55 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 3 mapp. 27 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 3 mapp. 26 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 3 mapp. 34 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 3 mapp. 33 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 3 mapp. 32 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 3 mapp. 25 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 3 mapp. 71 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 3 mapp. 61 (fascia di terreno altra *proprietà*), Fg. 3 mapp. 62 (fascia di terreno altra *proprietà*).

Confini di cui ai punti dal 18 al 19: in corpo unico da Nord in senso orario: Fontanile delle Lumache, Fg 3 mapp. 36 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 3 mapp. 38 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), strada vicinale degli Schenoni, Fg 3 mapp. 34 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 3 mapp. 26 (fascia di terreno d'altra *proprietà*).

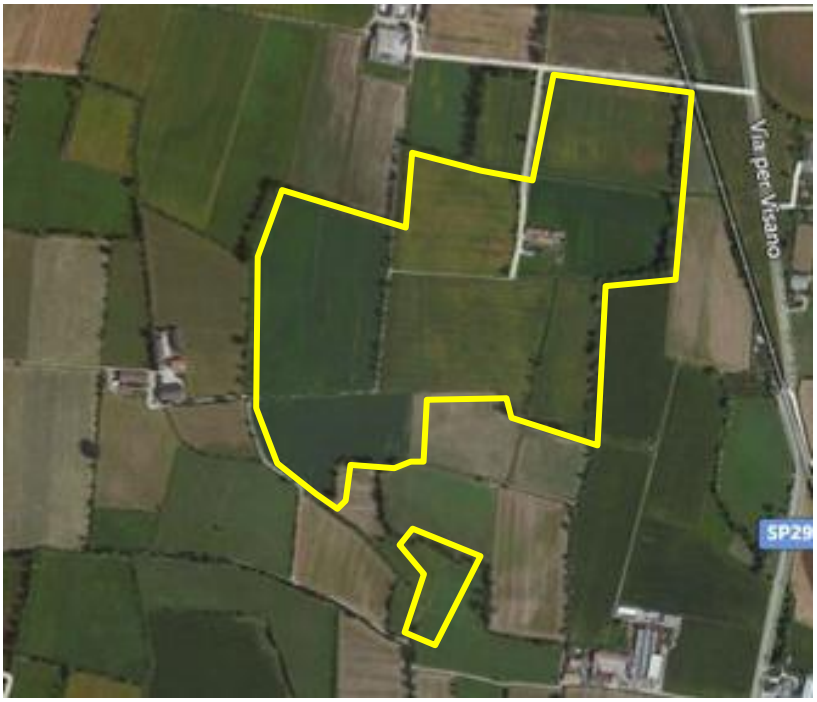


Figura 6 – *Immagine satellitare con localizzazione lotto in oggetto.*

2.4 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

Terreni siti in zona est del Comune di Desenzano del Garda (BS), in località Rocchetta.

Figura 7 – *Immagine satellitare con localizzazione dei cespiti in oggetto rispetto al territorio comunale.*

I cespiti oggetto del pignoramento sono catastalmente identificati come segue:

1. **Fg. 40 - NCT – mapp. 78 sub. -** – piano S1-T-1, cat. A/7 cl. 4, 14 vani, Rc. € 2.458,33.
2. **Fg. 40 - Mapp. 229** - Seminativo Irriguo Classe 1, 0.68.57 ha, Rd € 56,66 - Ra € 56,66
3. **Fg. 40 - Mapp. 230** - Seminativo Irriguo Classe 1, 0.05.83 ha, Rd € 4,82 - Ra € 4,82
4. **Fg. 40 - Mapp. 231** - Seminativo Irriguo Arborato Classe 1, 0.65.10 ha, Rd € 57,16 - Ra € 53,79
5. **Fg. 45 – NCT - Mapp. 12 – sub. -** - piano T, cat. D/10, Rc. € 12.394,00.

   Confini: in corpo unico da Nord in senso orario: Fg 40 mapp. 76 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 40 mapp. 82 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 40 mapp. 98 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 40 mapp. 91 (fascia di terreno stessa *proprietà*), Fg 40 mapp. 232 (fascia di terreno stessa *proprietà*), roggia della Garbella, Fg 45 mapp. 112 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 45 mapp. 9 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 45 mapp. 108 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 45 mapp. 11 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 45 mapp. 10 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 40 mapp. 72 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 40 mapp. 75 (fascia di terreno d'altra *proprietà*).

Figura 8 – *Immagine satellitare con localizzazione lotto in oggetto.*

2.5 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

Terreni siti in zona est del Comune di Desenzano del Garda (BS), in località Rocchetta.

Figura 9 – *Immagine satellitare con localizzazione dei cespiti in oggetto rispetto al territorio comunale.*

I cespiti oggetto del pignoramento sono catastalmente identificati come segue:

1. **Fg. 40 - Mapp. 87** – Seminativo Irriguo Classe 1, 0.41.60 ha, Rd € 34,38 - Ra € 34,38
2. **Fg. 40 - Mapp. 88** - Prato Irriguo Classe 1, 0.38.40 ha, Rd € 27,76 - Ra € 24,79
3. **Fg. 40 - Mapp. 89** - Seminativo Irriguo Classe 1, 1.78.50 ha, Rd € 147,50 - Ra € 147,50
4. **Fg. 45 - Mapp. 16** - Prato Classe 2, 0.10.70 ha, Rd € 4,70 - Ra € 4,14
5. **Fg. 40 - Mapp. 90** - Fabbricato rurale, 0.00.26 ha
6. **Fg. 40 - Mapp. 91** - Prato Classe 2, 0.08.10 ha, Rd € 3,56 - Ra € 3,14

7. **Fg. 40 - Mapp. 232** - Seminativo Irriguo Arborato Classe 1, 0.49.70 ha, Rd € 43,64 - Ra € 41,07

   Confini di cui ai punti dal 1 al 4: in corpo unico da Nord in senso orario: Fg 40 mapp. 86 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 46 mapp. 6 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 45 mapp. 20 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), Fg 45 mapp. 15 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), roggia della Garbella

   Confini di cui ai punti dal 5 al 7: in corpo unico da Nord in senso orario: Fg 40 mapp. 231 (fascia di terreno stessa *proprietà*), Fg 40 mapp. 85 (fascia di terreno d'altra *proprietà*), roggia della Garbella, Fg 45 mapp. 12 (fascia di terreno stessa *proprietà*), Fg 40 mapp. 230 (fascia di terreno stessa *proprietà*), Fg 40 mapp. 229 (fascia di terreno stessa *proprietà*).

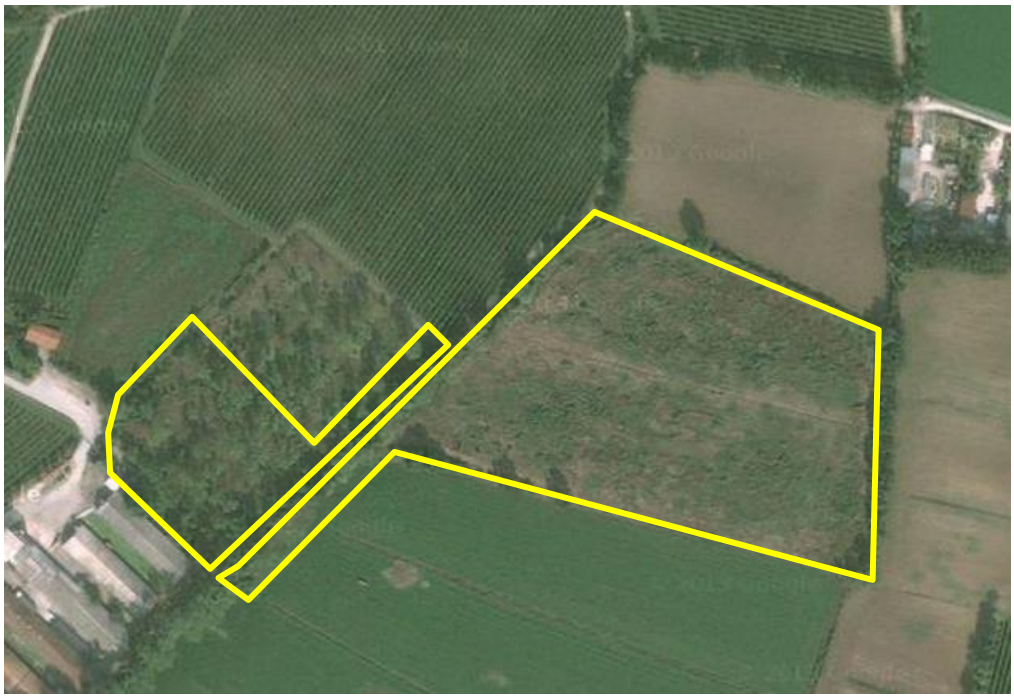


Figura 10 – *Immagine satellitare con localizzazione lotto in oggetto.*

3 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E VERIFICA DELLA PROPRIETA'

In seguito ad Ispezione Ipotecaria del 17/12/2013 e successive del 13/01/2013, a visure storiche degli immobili, e ricerche presso l'Archivio notarile di Brescia, effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia, viene di seguito descritta la provenienza dei cespiti.

3.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati dell'azienda agricola)

"A" - Relativamente a tutti i mappali (ad eccezione del mapp. 201 e 202) si rileva:

- **Anteriormente al ventennio** i cespiti, risultavano di *proprietà* della sig.ra Marazzani Visconti Terzi Franca, nata a Brescia il 18 giugno 1927, acquistata con scrittura privata del 23 dicembre 1975 Voltura n. 13979 in atti dal 04/12/1982 Repertorio n. 25368 Notaio Luigi lechi registrato a Montichiari n. 70 del 12/01/1976;//
- **18.05.1989 Denunzia (nei passaggi per causa di morte)** n. 11344.1/1989 registrato a Brescia il 18/11/1989 volume 2081 n. 8 con cui la *proprietà* è passata ai sig.ri
  - Panciera di Zoppola Giorgio, nato a Brescia il 20 aprile 1962 *Proprietà* per 1/2,
  - Panciera di Zoppola Sabina, nata il 14 aprile 1966 *Proprietà* per 1/2,
- **02.12.1992 Scrittura privata** Notaio Luigi Lechi rep. 72335 del 02/12/1992 registrato a Montichiari il 18/12/1992 n. 973 con cui i sig.ri Panciera di Zoppola Giorgio e Panciera di Zoppola Sabina hanno venduto i cespiti ai sig.ri
  - *"omissis"* , nato a Borgosatollo il 16 ottobre 1928 *Proprietà* per 1/2,
  - *"omissis"* , nato a Visano il 25 giugno 1961 *Proprietà* per 1/2;
- **16.07.1997 Denunzia (nei passaggi per causa di morte)** n. 2342.1/1998 registrato a Lonato il 15/01/1998 volume 58 n. 95 con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
  - *"omissis"* nata a Montichiari il 28/11/1972 *Proprietà* per 1/18
  - *"omissis"* nata a Brescia il 13/02/1965 *Proprietà* per 1/18
  - *"omissis"* nato a Visano il 25/06/1961 *Proprietà* per 10/18
  - *"omissis"* nata a Brescia il 04/12/1969 *Proprietà* per 1/18
  - *"omissis"* nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 1/18
  - *"omissis"* nato a Brescia il 11/03/1959 *Proprietà* per 1/18
  - *"omissis"* nata a Castenedolo il 11/04/1934 *Proprietà* per 3/18
- **01.12.2000 Atto di compravendita** Notaio Sergio Senini rep. 108481 del 01/12/2000, trascritto a Brescia il 12/12/2000 n. 6060, con cui la *proprietà* è passata al sig. *"omissis"* , nato a Visano il 25/06/1961;
- **28.10.2004 Atto di compravendita** Notaio Sergio Senini rep. 115910 del 28/10/2004, nota presentata con modello unico n. 34704.2/2004 in atti del 10/11/2004, con cui la *proprietà* è passata ai sig.ri:
  - *"omissis"* nato a Borgosatollo il 27/12/1925 *Proprietà* per 17/18
  - *"omissis"* nato a Visano il 25/06/1961 *Proprietà* per 56/1000
- **25.09.2008 Denunzia (nei passaggi per causa di morte)** n. 25322.2/2009 registrato a Brescia il 22/09/2009 volume 186 n. 43 e trascritta a Brescia il 13/11/2009 n.ri 47988/28275 con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
  - *"omissis"* nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 6/108
  - *"omissis"* nato a Castenedolo il 31/10/1957 *Proprietà* per 17/108
  - *"omissis"* nata a Saviore dell'Adamello il 16/02/1926 *Proprietà* per 34/108
  - *"omissis"* nato a Brescia il 23/07/1964 *Proprietà* per 17/108

- *"omissis"* nata a Castenedolo il 25/03/1956 *Proprietà* per 17/108
- *"omissis"* nata a Brescia il 24/08/1954 *Proprietà* per 17/108

– **11.12.2009 Donazione accettata** Notaio Laura Valotti rep. 3629 del 11/12/2009, nota presentata con Modello Unico n. 32973.2/2009 in atti dal 29/12/2009, con cui la sig.ra *"omissis"* ha donato al sig. *"omissis"* , nato a Brescia il 23/07/1964, quota di 34/108;

– **11.12.2009 Divisione** Notaio Laura Valotti rep. 3629 del 11/12/2009, nota presentata con Modello Unico n. 32974.5/2009 in atti dal 29/12/2009, con cui i sig.ri *"omissis"* , *"omissis"* , *"omissis"* e *"omissis"* hanno effettuato la divisione.

"B" - Per il solo Fg. 15 mapp. 37 si rileva in aggiunta a quanto indicato nel punto "A":

– **16.07.1997 Rettifica di intestazione all'attualità (solo fg. 15 mapp. 37)** del 16.07.1997 n. 3280.1/2005 in atti del 14/02/2005 (rettifica di ufficio ist.32573/05) con cui la *proprietà* è stata attribuita ai sig. ri
  - *"omissis"* nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 1/18
  - *"omissis"* nato a Borgosatollo il 27/12/1925 *Proprietà* per 17/18

"C" - Per il solo Fg. 4 mapp. 11 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto "A"):

– **13.03.2007 Tabella di variazione** del 13/03/2007 n. 21092.1/2007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n. BS0125823) trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 per variazione colturale ex DL n. 262/06 (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario).

"D" - Per il solo Fg. 4 mapp. 12 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto "A"):

– **12.12.2007 Tabella di variazione** del 12/12/2007 n. 45086.1/2007 in atti dal 12/12/2007 (protocollo n. BS0542001) trasmissione dati AGEA ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 per variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune).

"E" - Per il solo Fg. 4 mapp. 24 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto "A"):

– **13.03.2007 Tabella di variazione** del 13/03/2007 n. 21094.1/2007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n. BS0125834) trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 per variazione colturale ex DL n. 262/06 (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario).

– **31.08.2007 Tabella di variazione** del 31/08/2007 n . 35177 .1/2007 in atti dal 31/08/2007 (protocollo n . BS0379918) rettifica in autotutela d`ufficio – dati AGEA 2006. Rettifica in autotutela d'ufficio della variazione colturale ex DL n. 262/06 (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune).

"F" - Per il solo Fg. 4 mapp. 26 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto "A"):

– **09.06.2001 Denunzia (nei passaggi per causa di morte)** del 09/06/2001 n. 5342.1/2001 registrato a Brescia il 05/12/2001 volume 16 n. 6 con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
  - Cremaschini Diego nato a Brescia il 16/01/1961 *Proprietà* per 1/2
  - Cremaschini Fabio nato a Brescia il 17/01/1956 *Proprietà* per 1/2

"G" - Relativamente al Fg 4 mapp. 149 si rileva in aggiunta a quanto riportato al punto "A":

– **19.09.1992 Frazionamento** del 19/09/1992 n . 6100 .1/1992 in atti dal 07/10/1192 con cui i mapp. 149-150-151 sostituiscono il n. 5. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili**:** foglio 4 particella 5. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 4 particella 150 - foglio 4 particella 151;

– **30.06.2004 Tabella di variazione** del 17/10/1994 n . 1900 .1/1994 in atti dal 30/06/2004 (protocollo n . BS0219294) MOD .26R 1900/94 con cui varia di superficie con il mapp. 7,costituisce il mapp. Aaa;

– **03.08.2009 Tabella di variazione** del 03/08/2009 n . 290500 .1/2009 in atti dal 03/08/2009 (protocollo n . BS0290500) presentato il 31/07/2009. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 4

particella 200 - foglio 4 particella 7 - foglio 4 particella 8 - foglio 4 particella 9 - foglio 4 particella 195. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 4 particella 200 - foglio 4 particella 201 - foglio 4 particella 202.

"H" - Relativamente al Fg 4 mapp. 201 e al mapp. 202 si rileva:

- **25.09.2008 Denunzia (nei passaggi per causa di morte)** n. 25322.2/2009 registrato a Brescia il 22/09/2009 volume 186 n. 43 e trascritta a Brescia il 13/11/2009 n.ri 47988/28275 con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
  - *"omissis"* nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 6/108
  - *"omissis"* nato a Castenedolo il 31/10/1957 *Proprietà* per 17/108
  - *"omissis"* nata a Saviore dell'Adamello il 16/02/1926 *Proprietà* per 34/108
  - *"omissis"* nato a Brescia il 23/07/1964 *Proprietà* per 17/108
  - *"omissis"* nata a Castenedolo il 25/03/1956 *Proprietà* per 17/108
  - *"omissis"* nata a Brescia il 24/08/1954 *Proprietà* per 17/108
- **10.08.2009 Costituzione** del 10/08/2009 n. 5112.1/2009 in atti dal 10/08/2009 (protocollo n. BS0298959) con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
  - *"omissis"* nato a Borgosatollo il 27/12/1925 *Proprietà* per 17/18
  - *"omissis"* nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 1/18
- **11.12.2009 Donazione accettata** Notaio Laura Valotti rep. 3629 del 11/12/2009, nota presentata con Modello Unico n. 32973.2/2009 in atti dal 29/12/2009, con cui la sig.ra *"omissis"* ha donato al sig. *"omissis"* , nato a Brescia il 23/07/1964, quota di 34/108;
- **11.12.2009 Divisione (solo mappale 201)** Notaio Laura Valotti rep. 3629 del 11/12/2009, nota presentata con Modello Unico n. 32974.5/2009 in atti dal 29/12/2009, con cui i sig.ri *"omissis"* , *"omissis"* , *"omissis"* e *"omissis"* hanno effettuato la divisione.
- **15.06.2010 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 15/06/2010 n. 21549.1/2010 in atti dal 15/06/2010 (protocollo n. BS0191383)

3.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

"A" - Relativamente a tutti i mappali, ad esclusione del foglio 3 mappale 68, si rileva:

- **Anteriormente al ventennio** i cespiti, risultavano di *proprietà* della sig.ra Marazzani Visconti Terzi Franca, nata a Brescia il 18 giugno 1927, acquistata con scrittura privata del 23 dicembre 1975 Voltura n. 6181 in atti dal 29/08/1981 Repertorio n. 25369 Notaio Luigi Lechi registrato a Montichiari n. 71 del 12/01/1976;
- **18.05.1989 Denunzia (nei passaggi per causa di morte)** voltura n. 443.1/1990, notaio Luigi Lechi rep. 56262 registrato a Brescia il 18/11/1989 volume 2081 n. 8 con cui la *proprietà* è passata ai sig.ri:
  - Panciera di Zoppola Giorgio, nato a Brescia il 20 aprile 1962 *Proprietà* per 1/2;
  - Panciera di Zoppola Sabina, nata il 14 aprile 1966 *Proprietà* per 1/2;
- **06.06.1996 Atto di compravendita** Notaio Bruno Barzellotti rep. 56329 del 06/06/1996 voltura n. 5983.1/1996 con cui i sig.ri Panciera di Zoppola Giorgio e Panciera di Zoppola Sabina hanno venduto i cespiti ai sig.ri
  - *"omissis"* , nato a Borgosatollo il 16 ottobre 1928 *Proprietà* per 1/2,
  - *"omissis"* , nato a Visano il 25 giugno 1961 *Proprietà* per 1/2;
- **16.07.1997 Denunzia (nei passaggi per causa di morte)** n. 2343.1/1998 registrato a Lonato il 15/01/1998 volume 58 n. 95 con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
  - *"omissis"* nata a Montichiari il 28/11/1972 *Proprietà* per 1/18
  - *"omissis"* nata a Brescia il 13/02/1965 *Proprietà* per 1/18

- *"omissis"* nato a Visano il 25/06/1961 *Proprietà* per 10/18
- *"omissis"* nata a Brescia il 04/12/1969 *Proprietà* per 1/18
- *"omissis"* nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 1/18
- *"omissis"* nato a Brescia il 11/03/1959 *Proprietà* per 1/18
- *"omissis"* nata a Castenedolo il 11/04/1934 *Proprietà* per 3/18

– **28.10.2004 Atto di compravendita** Notaio Sergio Senini rep. 115910 del 28/10/2004, nota presentata con modello unico n. 34705.1/2004 in atti del 10/11/2004, con cui la *proprietà* è passata ai sig.ri:
  - *"omissis"* nato a Borgosatollo il 27/12/1925 *Proprietà* per 17/18

– **25.09.2008 Denunzia (nei passaggi per causa di morte)** n. 25322.2/2009 registrato a Brescia il 22/09/2009 volume 186 n. 43 e trascritta a Brescia il 13/11/2009 n.ri 47988/28275 con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
  - *"omissis"* nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 6/108
  - *"omissis"* nato a Castenedolo il 31/10/1957 *Proprietà* per 17/108
  - *"omissis"* nata a Saviore dell'Adamello il 16/02/1926 *Proprietà* per 34/108
  - *"omissis"* nato a Brescia il 23/07/1964 *Proprietà* per 17/108
  - *"omissis"* nata a Castenedolo il 25/03/1956 *Proprietà* per 17/108
  - *"omissis"* nata a Brescia il 24/08/1954 *Proprietà* per 17/108

– **11.12.2009 Donazione accettata** Notaio Laura Valotti rep. 3629 del 11/12/2009, nota presentata con Modello Unico n. 32973.2/2009 in atti dal 29/12/2009, con cui la sig.ra *"omissis"* ha donato al sig. *"omissis"* , nato a Brescia il 23/07/1964, quota di 34/108;

– **11.12.2009 Divisione** Notaio Laura Valotti rep. 3629 del 11/12/2009, nota presentata con Modello Unico n. 32974.1/2009 in atti dal 29/12/2009, con cui i sig.ri *"omissis"* , *"omissis"* , *"omissis"* e *"omissis"* hanno effettuato la divisione.

"B" - Per i soli Fg. 3 mapp. 7, 8, 9, 45, 47, 49 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto "A"):

- **15.12.1981 Frazionamento** del 15/12/1981 n. 4340.900/1981 in atti dal 07/10/1995, in cui sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
  - foglio 3 particella 7
  - foglio 3 particella 8
  - foglio 3 particella 9
  - foglio 3 particella 44
  - foglio 3 particella 45
  - foglio 3 particella 46
  - foglio 3 particella 47
  - foglio 3 particella 48
  - foglio 3 particella 49

"C" - Per i soli Fg. 3 mapp. 14 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto "A"):

– **13.03.2007 Tabella di variazione** del 13/03/2007 n . 21087 .1/2007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n . BS0125806) trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 per variazione colturale ex DL n. 262/06 (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario).

– **26.11.2007 Variazione d'ufficio** del 26/11/2007 n . 36647 .1/2007 in atti dal 26/11/2007 (protocollo n . BS0259331) IST .259331/07 per variazione di qualità e rideterminazione redditi a seguito istanza di autotutela presentata ai sensi del dl 3.10.2007 n. 262.

"D" - Per i soli Fg. 3 mapp. 41 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto "A"):

- **15.12.1981 Frazionamento** del 15/12/1981 n. 4340.900/1981 in atti dal 07/10/1995, in cui sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
    - foglio 3 particella 50
    - foglio 3 particella 51
- **13.03.2007 Tabella di variazione** del 13/03/2007 n . 21089 .1/2007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n . BS0125812) trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 per variazione colturale ex DL n. 262/06 (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario).
- **31.08.2007 Tabella di variazione** del 31/08/2007 n . 35173 .1/2007 in atti dal 31/08/2007 (protocollo n . BS0379912) rettifica in autotutela d`ufficio – dati AGEA 2006. Rettifica in autotutela d`ufficio della variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (decorrenza 1.01.2006) (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune).

"E" - Per i soli Fg. 3 mapp. 51 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto "A"):

- **13.03.2007 Tabella di variazione** del 13/03/2007 n . 21090 .1/2007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n . BS0125814) trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 per variazione colturale ex DL n. 262/06 (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario).
- **31.08.2007 Tabella di variazione** del 31/08/2007 n . 35174 .1/2007 in atti dal 31/08/2007 (protocollo n . BS0379914) rettifica in autotutela d`ufficio – dati AGEA 2006. Rettifica in autotutela d`ufficio della variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (decorrenza 1.01.2006) (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune).

"F" - Relativamente al foglio 3 mappale 68, si rileva che la situazione degli intestati è stata la medesima sino al 2009 come Fg. 3 mappali 11, 12, 13, e successivamente come Fg. 3 mappale 68 (sub. 2 e 3) si rileva:

- **25.09.2008 Denunzia (nei passaggi per causa di morte)** n. 25322.2/2009 registrato a Brescia il 22/09/2009 volume 186 n. 43 e trascritta a Brescia il 13/11/2009 n.ri 47988/28275 con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
    - *"omissis"* nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 6/108
    - *"omissis"* nato a Castenedolo il 31/10/1957 *Proprietà* per 17/108
    - *"omissis"* nata a Saviore dell'Adamello il 16/02/1926 *Proprietà* per 34/108
    - *"omissis"* nato a Brescia il 23/07/1964 *Proprietà* per 17/108
    - *"omissis"* nata a Castenedolo il 25/03/1956 *Proprietà* per 17/108
    - *"omissis"* nata a Brescia il 24/08/1954 *Proprietà* per 17/108
- **04.08.2009 Costituzione** del 04/08/2009 n. 4958.1/2009 in atti dal 04/08/2009 (protocollo n. BS0293149);
- **11.12.2009 Donazione accettata** Notaio Laura Valotti rep. 3629 del 11/12/2009, nota presentata con Modello Unico n. 32973.2/2009 in atti dal 29/12/2009, con cui la sig.ra *"omissis"* ha donato al sig. *"omissis"* , nato a Brescia il 23/07/1964, quota di 34/108;
- **11.12.2009 Divisione** Notaio Laura Valotti rep. 3629 del 11/12/2009, nota presentata con Modello Unico n. 32974.1/2009 in atti dal 29/12/2009, con cui i sig.ri *"omissis"* , *"omissis"* , *"omissis"* e *"omissis"* hanno effettuato la divisione.
- **29.03.2012 Variazione** del del 29/03/2012 n . 11057 .1/2012 in atti dal 29/03/2012 (protocollo n. BS0086967) con inserimento annotazione per cui pende domanda di attribuzione catastale fabbricati rurali d. l. 70/2011 prot. n 485550 del 5.10.2011. Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D .M . 701/94).

"G" - Per i soli Fg. 3 mapp. 68 (sub. 3) si rileva in aggiunta a quanto indicato per il mappale 68 (sub. 2 e 3) (punto "F"):

- **04.08.2010 Variazione nel classamento** del 04/08/2010 n. 29839.1/2010 in atti dal 04/08/2010 (protocollo n. BS0250023). Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

"H" - Per il solo Fg. 3 mapp. 37 si rileva in aggiunta a quanto indicato al punto "A":

- **12.12.2007 Tabella di variazione** del 12/12/2007 n. 45082.1/2007 in atti dal 12/12/2007 (protocollo n. BS0541997) trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 per variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) (qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune).

Si segnala che in data 13 novembre 2013 è stato sottoscritto un atto transattivo preliminare di compravendita tra i sig.ri *"omissis"* , *"omissis"* , *"omissis"* , *"omissis"* (assistiti dall'avv. Manfredi Romano) e *"omissis"* (assistita dall'avv. Luigi Gritti), stipulato per definire le controversie pendenti avanti il Tribunale di Brescia; nello specifico i sig. ri *"omissis"* promettono di trasferire alla sig.ra *"omissis"* gli immobili (individuati nel lotto 2) cosi distinti: Fg. 3 mapp. 41, 68, 14 previo frazionamento e atto definitivo (da stipularsi presso il notaio Valotti Laura). Si specifica che l'atto in oggetto prevedeva la definizione del passaggio di proprietà entro il 31 dicembre 2013. Da telefonate intercorse con lo studio del notaio Valotti, è emerso che ad oggi non è ancora stato stipulato alcun atto di compravendita tra le parti.

3.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

"A" - Relativamente a tutti i mappali (ad esclusione del Fg. 40 mappale 78 e Fg. 45 mappale 12) si rileva:

- **Anteriormente al ventennio** i cespiti, risultavano di *proprietà* dei sig.ri Ambrosi Giulio e Ambrosi Ottorino, nati a Ronco dell'Adige rispettivamente il 05 settembre 1915 e il 26 ottobre 1917, acquistati con scrittura privata dalle sig.re Mazzacchera Alfredina e Mazzacchera Anita il 10 febbraio 1976 Voltura n. 70782 in atti dal 06/09/1990 Repertorio n. 13278 Notaio Mastelli registrato a Lonato n. 1909 il 24/02/1976;
- **28.12.1982 Scrittura privata**: notaio Renzo Menoni rep. 52809 del 28/12/2009, voltura n. 143883 del 06/09/1990, registrato a Lonato il 17/01/1983 n. 208 con cui i sig.ri Ambrosi Giulio e Ambrosi Ottorino hanno venduto i cespiti al sig. *"omissis"* , nato a Borgosatollo il 16 ottobre 1928;
- **01.12.2000 Atto di compravendita** Notaio Sergio Senini rep. 108481 del 01/12/2000, voltura n. 7602.1/2001 in atti dal 17/07/2002 registrato a Brescia il 12/12/2000 n. 6060, con cui la *proprietà* è passata al sig. *"omissis"* , nato a Visano il 25/06/1961.

"B" - Per i soli Fg. 40 mapp. 229, 230, 231 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto "A"):

- **14.09.2000 Frazionamento** del 14/09/2000 n. 5830.1/2000 in atti dal 14/09/2000 (protocollo n. 144526), , in cui sono stati inoltre soppressi i seguenti immobili:
    - foglio 40 particella 80
    - foglio 40 particella 81

  e in cui sono stati variati i seguenti immobili:
    - foglio 40 particella 229
    - foglio 40 particella 230
    - foglio 40 particella 231
    - foglio 40 particella 232

"C" - Per il solo Fg. 40 mapp. 78 si rileva:

- **13.06.2001 Costituzione** del 13/06/2001 n. 2426.1/2001 in atti dal 13/06/2001 (protocollo n. 237407) con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
    - *"omissis"* nata a Montichiari il 28/11/1972 *Proprietà* per 1/9
    - *"omissis"* nata a Brescia il 13/02/1965 *Proprietà* per 1/9
    - *"omissis"* nato a Visano il 25/06/1961 *Proprietà* per 1/9
    - *"omissis"* nata a Brescia il 04/12/1969 *Proprietà* per 1/9
    - *"omissis"* nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 1/9
    - *"omissis"* nato a Brescia il 11/03/1959 *Proprietà* per 1/9
    - *"omissis"* nata a Castenedolo il 11/04/1934 *Proprietà* per 3/9
- **20.05.2002 Atto di compravendita** Notaio Sergio Senini rep. 111550 del 20/05/2002, trascrizione n. 14522.1/2002 in atti dal 02/07/2002 (protocollo n. 248222), con cui i sig.ri *"omissis"*, *"omissis"* , *"omissis"*, *"omissis"* e *"omissis"* cedono la loro quota di 1/9 ciascuno alla sig.ra *"omissis"* nata a Castenedolo il 11/04/1934.

"D" - Per il solo Fg. 45 mapp. 12 si rileva:

- **Anteriormente al ventennio** i cespiti, come terreni, risultavano di *proprietà* dei sig.ri Ambrosi Giulio e Ambrosi Ottorino, nati a Ronco dell'Adige rispettivamente il 05 settembre 1915 e il 26 ottobre 1917, acquistati con scrittura privata dalle sig.re Mazzacchera Alfredina e Mazzacchera Anita il 10 febbraio 1976 Voltura n. 70782 in atti dal 06/09/1990 Repertorio n. 13278 Notaio Mastelli registrato a Lonato n. 1909 il 24/02/1976;
- **28.12.1982 Scrittura privata**: notaio Renzo Menoni rep. 52809 del 28/12/2009, voltura n. 143883 del 06/09/1990, registrato a Lonato il 17/01/1983 n. 208 con cui i sig.ri Ambrosi Giulio e Ambrosi Ottorino hanno venduto i cespiti al sig. *"omissis"* , nato a Borgosatollo il 16 ottobre 1928;
- **25.03.1996 Variazione d'ufficio** del 25/03/1996 n. 10.2/1996 in atti dal 29/03/1996 IST. 12114/94 con variazione di destinazione (comprende anche i mapp. 13 e 14). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
    - Foglio 45 particella 13
    - Foglio 45 particella 14
- **16.07.1997 Voltura d'ufficio** del 16/07/1997 n. 9257.1/2010 in atti dal 03/05/2010 (protocollo n. BS0138670) registrato a Lonato il 15/01/1998 volume 58 n. 95 con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
    - *"omissis"* nata a Montichiari il 28/11/1972 *Proprietà* per 1/9
    - *"omissis"* nata a Brescia il 13/02/1965 *Proprietà* per 1/9
    - *"omissis"* nato a Visano il 25/06/1961 *Proprietà* per 1/9
    - *"omissis"* nata a Brescia il 04/12/1969 *Proprietà* per 1/9
    - *"omissis"* nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 1/9
    - *"omissis"* nato a Brescia il 11/03/1959 *Proprietà* per 1/9
    - *"omissis"* nata a Castenedolo il 11/04/1934 *Proprietà* per 3/9
- **01.12.2000 Atto di compravendita** Notaio Sergio Senini rep. 108481 del 01/12/2000, voltura n. 7602.1/2001 in atti dal 17/07/2002 registrato a Brescia il 12/12/2000 n. 6060, con cui la *proprietà* è passata al sig. *"omissis"* , nato a Visano il 25/06/1961.
- **01.12.2000 Rettifica di intestazione all'attualità** del 01/12/2000 Notaio Sergio Senini rep. 108481 del 01/12/2000, voltura n. 9260.1/2010 in atti dal 03/05/7/2010, registrato a Brescia il 12/12/2000 n. 6060, con cui con cui sono divenuti comproprietari i sig.ri:
    - *"omissis"* nato a Visano il 25/06/1961 *Proprietà* per 8/9
    - *"omissis"* nata a Castenedolo il 20/08/1955 *Proprietà* per 1/9

- **14.05.2010 Tipo mappale** del 14/05/2010 n. 155932/2010 in atti dal 14/05/2010 (protocollo n. BS 0155932) presentato il 13/05/2010
- **15/06/2010 Costituzione** del 15/06/2010 n . 2495 .1/2010 in atti dal 15/06/2010 (protocollo n. BS0188258) con classamento (D/10) e rendita proposti secondo il DM 701/94
- **19/10/2010 Variazione di classamento** del 19/10/2010 n. 41000 .1/2010 in atti dal 19/10/2010 (protocollo n. BS0336231) con classamento (D/10) e rendita validati secondo il DM 701/94

Si segnala che l'esecutata *"omissis"* è deceduta in data 18/06/2013, come comunicato dal Comune di Desenzano del Garda che ha rilasciato al sottoscritto certificato di morte.

3.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

Relativamente a tutti i mappali si rileva:

- **Anteriormente al ventennio** i cespiti, risultavano di *proprietà* dei sig.ri Ambrosi Giulio e Ambrosi Ottorino, nati a Ronco dell'Adige rispettivamente il 05 settembre 1915 e il 26 ottobre 1917, acquistati con scrittura privata dalle sig.re Mazzacchera Alfredina e Mazzacchera Anita il 10 febbraio 1976 Voltura n. 70782 in atti dal 06/09/1990 Repertorio n. 13278 Notaio Mastelli registrato a Lonato n. 1909 il 24/02/1976;
- **28.12.1982 Scrittura privata**: notaio Renzo Menoni rep. 52809 del 28/12/2009, voltura n. 143883 del 06/09/1990, registrato a Lonato il 17/01/1983 n. 208 con cui i sig.ri Ambrosi Giulio e Ambrosi Ottorino hanno venduto i cespiti al sig. *"omissis"* , nato a Borgosatollo il 16 ottobre 1928;
- **01.12.2000 Atto di compravendita** Notaio Sergio Senini rep. 108481 del 01/12/2000, voltura n. 7602.1/2001 in atti dal 17/07/2002 registrato a Brescia il 12/12/2000 n. 6060, con cui la *proprietà* è passata al sig. *"omissis"* , nato a Visano il 25/06/1961.

"B" - Per i soli Fg. 40 mapp. 232 si rileva in aggiunta a quanto indicato per tutti i mappali (punto "A"):

- **14.09.2000 Frazionamento** del 14/09/2000 n. 5830.1/2000 in atti dal 14/09/2000 (protocollo n. 144526), , in cui sono stati inoltre soppressi i seguenti immobili:
    - foglio 40 particella 80
    - foglio 40 particella 81

    e in cui sono stati variati i seguenti immobili:
    - foglio 40 particella 229
    - foglio 40 particella 230
    - foglio 40 particella 231
    - foglio 40 particella 232

4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Avvisate le parti, con r.r. e Posta Elettronica Certificata in data 08-09/01/2014, è stato fissato il sopralluogo presso gli immobili siti in Comune di Remedello in data 18/01/2014 e presso gli immobili siti in Comune di Desenzano del Garda in data 25/01/2014. In data 15/01/2014 veniva rispedita al mittente la r.r. inviata all'esecutata *"omissis"* in quanto deceduta. Da indagini presso l'ufficio Servizi demografici del Comune di Desenzano del Garda è emerso che l'esecutata, sig.ra *"omissis"* , è deceduta in data 18/06/2013 e che in località Rocchetta n. 2 attualmente risultano residenti i sig.ri *"omissis"* , *"omissis"* e*"omissis".*

Di seguito, sulla base di quanto rilevato durante i sopralluoghi, (effettuati in data 18/01/2014 e 25/01/2014), vengono decritti gi immobili in esame; le consistenze sono state ricavate confrontando le rispettive planimetrie catastali con le misure rilevate in loco.

Inoltre è stata verificata la corrispondenza tra stato di fatto dei fabbricati e l'ultimo layout agli atti approvato dal Comune (con rilievo delle eventuali difformità).

4.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati dell'azienda agricola)

Nonostante siano state avvisate le parti e l'Azienda Agricola conduttrice e proprietaria del fondo in oggetto, attraverso R.R. o Pec, con ulteriore telefonata alla segretaria dell'Azienda, arrivati in loco la moglie del custode ha dichiarato di non essere a conoscenza del sopralluogo e non ha permesso l'accesso ai fabbricati; pertanto alla presenza dell'arch. Samuele Ferlicca (in qualità di tecnico collaboratore), in data 18/01/2014 sono stati visionati gli immobili solo dall'esterno, effettuati i rilievi del caso e le opportune indagini conoscitive. Successivamente sono stati visionati i terreni dalle strade vicinali.

I cespiti in esame consistono in terreni situati tra i comuni di Visano e di Remedello e nelle vicinanze del depuratore di reflui zootecnici, attualmente in stato di fermo. I terreni, in generale, si presentano di forma regolare, livellati, sistemati secondo la tipica "Spianata Lombarda"; considerando che i terreni sono siti nella pianura bresciana centrale, normalmente ben dotata di fonti di approvvigionamento idrico, è corretto pensare che la dotazione irrigua risulti sufficiente. Insistono sul lotto terreni di differente tipologia e fabbricati dell'azienda agricola come meglio dettagliati nel seguito.

I terreni risultano attualmente lavorati dalla *"omissis"*, come confermato dalla sig.ra *"omissis"* dell'ufficio amministrativo della stessa azienda, attraverso i dipendenti residenti nei fabbricati denominati "cascina Moltizze", che risulta essere, dal marzo 2003, l'unità locale n. 6 dell'azienda come riportato sul fascicolo storico della società estratto dalla Camera di Commercio.

L'azienda agricola in esame è dotata di propria strada di accesso privata che la collega alla via pubblica denominata strada provinciale SP29 e in corrispondenza del fabbricato rurale è provvista di ingresso carrabile con cancello.

L'accesso dei terreni a ovest della strada provinciale avviene con accesso sterrato dalla stessa in corrispondenza con la strada privata di accesso alla "cascina Moltizze" posta sull'altro lato della provinciale.

Sul limite di *proprietà* in zona nord-ovest a circa 15 m dalla SP29, e quindi totalmente nella fascia di rispetto stradale, è situata la cabina elettrica ENEL (**mapp. 202**) a servizio anche dell'azienda agricola.

Sul **mapp. 201 sub. 2** insistono più fabbricati a servizio dell'azienda agricola nel seguito descritti:

- Porcilaie, mangimificio, locali uffici, cabina elettrica pesa, vasche di raccolta liquami) costruiti nel 1995, e situati a sud del fabbricato rurale di costruzione ante 1967. Gli stabili usufruiscono della viabilità interna al complesso aziendale. Si presentano attualmente utilizzati e per quanto rilevabile dall'esterno in buono stato di conservazione. Le porcilaie sono costruite in cemento armato prefabbricato con tamponamenti in muratura di blocchi di leca e copertura costituita da solai in laterocemento sormontati da lastre di fibrocemento. Il mangimificio ha struttura portante in cemento armato gettato in opera, tamponamenti in blocchi di leca e copertura con lastre di fibrocemento. Il sistema di alimentazione è completato da cinque silos esterni, di struttura tipica dei primi anni novanta, in lamiera metallica imbullonata con coste circolari di rinforzo.

  A nord del mangimificio sono presenti la pesa (con propria cabina elettrica esterna) e un piccolo fabbricato adibito parte a ufficio e parte lasciato al rustico con portico annesso.
- Fabbricato adibito a ricovero e stalla costruito antecedentemente al 1967. Il fabbricato rurale è adibito attualmente a stalle e locali di deposito al piano terra. Il piano primo è aperto sul portico e utilizzato. La

muratura è quella originaria e in alcuni punti presenta scrostamenti dell'intonaco e della tinteggiatura superficiale.

Il **mapp. 201 sub. 3** (adibito a residenza di tipo economico) consiste in una abitazione residenziale di due piani fuori terra, che fa parte del complesso rurale edificato. ante 1967; l'unità immobiliare è stata oggetto di ristrutturazione nel 2001, che ha previsto, tra le altre, il rifacimento del tetto, della soletta interna divisoria tra i piani, realizzazione del porticato esterno di pertinenza. La muratura esterna è quella originale solo reintonacata. Gli infissi sono in legno e da ricarteggiare e riverniciare.

Non è presente una rete pubblica di raccolta acque nere; lo scarico,come rilevabile dal progetto di ristrutturazione, avviene attraverso vasche asettiche e pozzi perdenti.

Si segnala che le planimetrie catastali sono difformi dal progetto di ristrutturazione del 2001 (concessione 42/2000 del 24/07/2000).

Il **mapp. 201 sub. 4** (adibito a residenza di tipo economico) consiste in una abitazione residenziale di tre piani fuori terra, che fa parte del complesso rurale edificato. ante 1967; l'unità immobiliare è stata oggetto di ristrutturazione nel 1994, che ha previsto la realizzazione di un servizio igienico al piano terra, un bagno al piano primo, alcuni solai in laterocemento, sostituzione degli infissi. La muratura esterna è quella originale. Gli infissi sono in legno e da ricarteggiare e riverniciare. Nel 1997 (concessione 30/97 del 19.05.1997) è stato realizzato il portico antistante l'ingresso realizzato con pilastro in mattoni e tetto in legno e coppi.

Il sistema di riscaldamento è alimentato a GPL (confermato dal colloquio con la custode dell'azienda) con serbatoio esterno di accumulo autonomo.

Non è presente una rete pubblica di raccolta acque nere; lo scarico,come rilevabile dal progetto di ristrutturazione, avviene attraverso vasche asettiche e pozzi perdenti.

Si segnala che le planimetrie catastali sono difformi dal progetto di ristrutturazione del 1994 (concessione 64/93 del 02/12/1993).

4.1.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Foglio 15 mappale 37 (seminativo irriguo)

Superficie complessiva	*circa 16.490,00 m²*
(Di cui:	
Superficie in fascia di rispetto ferroviaria	*circa 2.530,00 m²*
Superficie in fascia di rispetto stradale	*circa 10.430,00 m²*
Superficie libera da vincoli	*circa 3.530,00 m²)*

Foglio 4 mappale 4 (seminativo)

Superficie complessiva	*circa 18.300,00 m²*
(Di cui:	
Superficie in fascia di rispetto ferroviaria	*circa 4.120,00 m²*
Superficie in fascia di rispetto stradale	*circa 13.750,00 m²*
Superficie libera da vincoli	*circa 430,00 m²)*

Foglio 4 mappale 6 (seminativo irriguo arborato)

Superficie complessiva	*circa 4.020,00 m²*
(Di cui:	
Superficie in fascia di rispetto stradale	*circa 320,00 m²*
Superficie libera da vincoli	*circa 3.700,00 m²)*

Foglio 4 mappale 11/AA (seminativo)

Superficie complessiva	*circa 1.900,00 m²*
(Di cui:	
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore	*circa 120,00 m²*
Superficie libera da vincoli	*circa 1.780,00 m²)*

Foglio 4 mappale 11/AB (bosco misto)

Superficie complessiva	*circa 170,00 m²*
(Di cui:	
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore	*circa 450,00 m²*
Superficie libera da vincoli	*circa 125,00 m²)*

Foglio 4 mappale 12 (seminativo)

Superficie complessiva		*circa*	*7.760,00 m²*
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		*circa*	*1.465,00 m²*
Superficie libera da vincoli		*circa*	*6.295,00 m²)*
Foglio 4 mappale 22 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		*circa*	*2.710,00 m²*
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		*circa*	*2.100,00 m²*
Superficie libera da vincoli		*circa*	*610,00 m²)*
Foglio 4 mappale 23 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		*circa*	*1.820,00 m²*
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		*circa*	*1.785,00 m²*
Superficie libera da vincoli		*circa*	*35,00 m²)*
Foglio 4 mappale 24 (seminativo)			
Superficie complessiva		*circa*	*12.400,00 m²*
Foglio 4 mappale 25 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		*circa*	*4.480,00 m²*
Foglio 4 mappale 26 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		*circa*	*1.950,00 m²*
Foglio 4 mappale 27 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		*circa*	*6.600,00 m²*
Foglio 4 mappale 28 (seminativo irriguo arborato)			
Superficie complessiva		*circa*	*4.080,00 m²*
Foglio 4 mappale 47 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		*circa*	*7.140,00 m²*
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		*circa*	*2.830,00 m²*
Superficie libera da vincoli		*circa*	*4.310,00 m²)*
Foglio 4 mappale 149 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		*circa*	*41.275,00 m²*
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto stradale		*circa*	*18.190,00 m²*
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		*circa*	*4.305,00 m²*
Superficie libera da vincoli		*circa*	*18.780,00 m²)*
Foglio 4 mappale 201 sub. 2 (stalla, locali di deposito)			
Porcilaie (ciascuna delle due)	*Piano terra*	*circa*	*1.275,00 m²*
Mangimificio	*Piano terra*	*circa*	*323,75 m²*
Uffici	*Piano terra*	*circa*	*59,86 m²*
	Portico	*circa*	*41,96 m²*
Cabina pesa	*Piano terra*	*circa*	*9,20 m²*
Porzione edificio rurale	*Piano terra*	*circa*	*135,58 m²*
	Portico	*circa*	*81,30 m²*
	Piano primo	*circa*	*135,58 m²*
	Piano sottotetto	*circa*	*41,20 m²*
Vasche di raccolta	*Spazi esterni*	*circa*	*735,00 m²*
Pertinenze	*Spazi esterni*	*circa*	*9.026,05 m²*
Foglio 4 mappale 201 sub. 3 (abitazione di tipo economico)			
Abitazione	*Piano terra*	*circa*	*111,95 m²*
	Portico	*circa*	*22,45 m²*
	Piano primo	*circa*	*111,95 m²*
Foglio 4 mappale 201 sub. 4 (abitazione di tipo economico)			
Abitazione	*Piano terra*	*circa*	*102,70 m²*
	Portico	*circa*	*8,15 m²*
	Piano primo	*circa*	*102,70 m²*
Foglio 4 mappale 202 (cabina elettrica)			
Locale tecnico	*Piano terra*	*circa*	*20,00 m²*

4.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

Nonostante siano state avvisate le parti e l'Azienda Agricola conduttrice e proprietaria del fondo in oggetto, attraverso R.R. o Pec, arrivati in loco non si è presentato nessuno, anche se telefonicamente l'azienda agricola

conduttrice si è resa disponibile al sopralluogo anche dei fabbricati agricoli. Pertanto alla presenza dell'arch. Samuele Ferlicca (in qualità di tecnico collaboratore), in data 18/01/2014 sono stati visionati gli immobili, effettuati i rilievi del caso e le opportune indagini conoscitive. Successivamente sono stati visionati i terreni dalle strade vicinali.
I cespiti in esame consistono in terreni situati nel comune di Remedello a ovest della ferrovia Brescia-Parma; insistono sul lotto terreni di differente tipologia e due fabbricati di cui uno adibito a portico per ricovero attrezzatura agricola e uno attualmente dismesso e decadente, ma considerato storico, denominato "cascina Ronchi di Sopra".
I terreni, in generale, si presentano di forma regolare, livellati, sistemati secondo la tipica "Spianata Lombarda"; considerando che i terreni sono siti nella pianura bresciana centrale, normalmente ben dotata di fonti di approvvigionamento idrico, è corretto pensare che la dotazione irrigua risulti sufficiente; come confermato dal sig. *"omissis"* (procuratore generale dell'azienda), attualmente risultano condotti dalla *Società "omissis"* , con contratto d'affitto stipulato con la sig.ra *"omissis"* per la quota parte non di *proprietà* del sig. *"omissis"* . I terreni posti a nord dei fabbricati rurali e quest'ultimi sono raggiungibili dalla strada vicinale "della Caselle"; da questa, in corrispondenza del fabbricato rurale è presente un ingresso carrabile con cancello. I terreni posti a sud-ovest dei fabbricati sono raggiungibili dalla strada vicinale Ganassone e dalla strada vicinale degli Schenoni.
Sul **mapp. 68** insistono fabbricati rurali di interesse storico e a servizio dell'azienda agricola nel seguito descritti:

- Edificio rurale (sub. 2) cascina Ronchi di Sopra costruita antecedentemente al 1967, situata in zona nord-est del lotto in oggetto e attualmente in stato di decadenza e abbandono.
  La cascina si sviluppa in quattro corpi contigui con differenti piani. Due corpi si sviluppano al piano terra e al piano primo (quest'ultimo aperto sul portico un tempo probabilmente adibito a legnaia o fienile). Gli altri due corpi si sviluppano al piano terra, piano primo, piano secondo e il corpo posto a est con un piccolo vano al piano sottotetto. L'edificio risulta ad oggi inagibile e non si è provveduto al sopralluogo interno se non nella parte del portico. La larghezza (misurata sul lato ovest) è pari a circa 14,30 m; l'altezza massima rilevata è pari a circa 8,70 m con una minima di circa 6,00 m sul lato nord e 4,90 sul lato sud. Censito allo stesso subalterno, è presente una tettoia di più recente realizzazione, costituita da pilastrini in acciaio e copertura in acciaio e onduline di cemento, di altezza media pari a circa 4,30 m e dimensioni in pianti pari a 7,80x8,00 m, e ad oggi è utilizzata e annessa al portico di ricovero attrezzature agricole.
- Portico agricolo (sub. 3): di fronte alla cascina decadente, insiste sul mappale il portico (realizzato anch'esso ante 1967) con pilastrini in mattoni e copertura a due falde in legno. Il portico è chiuso sul lato sud da una muratura in prismi e cemento. Attualmente il portico è utilizzato come ricovero attrezzature agricole. L'altezza massima rilevata è pari a 6,60 m con un'altezza minima pari a circa 5,60m. il pavimento è sterrato.

4.2.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Foglio 3 mappale 7 (bosco misto)

Superficie complessiva	*circa*	*770,00 m²*
(Di cui:		
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore	*circa*	*445,00 m²*
Superficie libera da vincoli	*circa*	*325,00 m²)*

Foglio 3 mappale 8 (seminativo irriguo)

Superficie complessiva	*circa*	*18.130,00 m²*
(Di cui:		
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore	*circa*	*565,00 m²*
Superficie libera da vincoli	*circa*	*17.565,00 m²)*

Foglio 3 mappale 9 (seminativo irriguo)

Superficie complessiva	*circa*	*38.260,00 m²*
(Di cui:		
Superficie in fascia di rispetto stradale	*circa*	*375,00 m²*
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore	*circa*	*3.610,00 m²*
Superficie libera da vincoli	*circa*	*34.275,00 m²)*

Foglio 3 mappale 10 (bosco ceduo)

Superficie complessiva		*circa*	*400,00 m²*
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		*circa*	*320,00 m²*
Superficie libera da vincoli		*circa*	*80,00 m²)*
Foglio 3 mappale 14 (vigneto)			
Superficie complessiva		*circa*	*4.770,00 m²*
Foglio 3 mappale 15 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		*circa*	*126.830,00 m²*
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		*circa*	*7.185,00 m²*
Superficie libera da vincoli		*circa*	*119.645,00 m²)*
Foglio 3 mappale 17 (bosco ceduo)			
Superficie complessiva		*circa*	*1.460,00 m²*
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		*circa*	*1.460,00 m²)*
Foglio 3 mappale 23 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		*circa*	*107.660,00 m²*
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		*circa*	*1.590,00 m²*
Superficie libera da vincoli		*circa*	*106.070,00 m²)*
Foglio 3 mappale 24 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		*circa*	*27.020,00 m²*
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		*circa*	*2.830,00 m²*
Superficie libera da vincoli		*circa*	*24.190,00 m²)*
Foglio 3 mappale 35 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		*circa*	*8.750,00 m²*
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		*circa*	*1.380,00 m²*
Superficie libera da vincoli		*circa*	*7.370,00 m²)*
Foglio 3 mappale 37 (seminativo)			
Superficie complessiva		*circa*	*5.150,00 m²*
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		*circa*	*955,00 m²*
Superficie libera da vincoli		*circa*	*4.195,00 m²)*
Foglio 3 mappale 41/AA (seminativo)			
Superficie complessiva		*circa*	*12.000,00 m²*
Foglio 3 mappale 41/AB (prato irriguo)			
Superficie complessiva		*circa*	*1.820,00 m²*
Foglio 3 mappale 45 (bosco misto)			
Superficie complessiva		*circa*	*20,00 m²*
(Di cui:			
Superficie in fascia di rispetto reticolo idrico minore		*circa*	*20,00 m²)*
Foglio 3 mappale 47 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		*circa*	*930,00 m²*
Foglio 3 mappale 51 (seminativo)			
Superficie complessiva		*circa*	*10.800,00 m²*
Foglio 3 mappale 68 sub. 2 (unità collabente)			
Unità collabente cosi suddivisa:			
Residenza agricola	*Piano terra*	*circa*	*243,00 m²*
	Tettoia	*circa*	*58,60 m²*
	Piano primo	*circa*	*243,00 m²*
	Piano secondo	*circa*	*108,90 m²*
	Piano sottotetto	*circa*	*15,00 m²*
Stalle e Depositi	*Piano terra*	*circa*	*374,00 m²*
	Portico	*circa*	*264,70 m²*
	Piano primo(fienile)	*circa*	*376,30 m²*
	Piano secondo (solaio)	*circa*	*134,50 m²*
Pertinenze	*Spazi esterni*	*circa*	*2.990,40 m²*
Foglio 3 mappale 68 sub. 3 (magazzini e locali deposito)			
Magazzini/Locali deposito	*Piano terra*	*circa*	*150,00 m²*

4.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

Avvisate le parti con R.R. e via pec, si è rilevato che al sopralluogo non si è presentato nessuno degli esecutati, mentre erano presenti il procedente sig. Dal Cero e il suo legale, avv. Sandro Cartaino, accompagnati dal commercialista dott. Orioli. Si segnala che da colloqui con l'ufficio tecnico del Comune di Desenzano (geom. Scotti), confermato via pec dall'Ufficio Servizi Demografici, risultano residenti presso l'immobile censito al mapp. 78 (villino) gli esecutati, sig.ri *"omissis"* e *"omissis"* , e l'arch. *"omissis"*. Il villino sembra infatti attualmente abitato. Alla presenza dell'arch. Samuele Ferlicca (in qualità di tecnico collaboratore), in data 25/01/2014 sono quindi stati visionati gli immobili, effettuati i rilievi del caso e le opportune indagini conoscitive. Successivamente sono stati visionati i terreni.

I cespiti in esame consistono in terreni e immobili situati nel comune di Desenzano a est del territorio comunale, in località Rocchetta. insistono sul lotto terreni di differente tipologia, un fabbricato adibito a residenza e alcuni fabbricati propri dell'attività agricola. In particolare sono situati a sud dell'abitato di Colombare di Sirmione e a nord della strada provinciale SP BS11. Sono collegati alla viabilità principale (via Salvo d'Acquisto) da strada vicinale sterrata che attraversa la località Maiolo di Sotto e giunge sino alla località Rocchetta.

Relativamente ai terreni del lotto, questi risultano attualmente incolti e l'azienda agricola non attiva. Ultima società conduttrice e proprietaria del fondo è stata l*'azienda agricola "omissis" ;* costituita nel 1982 aveva durata sino al 31 dicembre 2010 e da allora non è stata rinnovata, pur avendo come ultimo protocollo la variazione dell'indirizzo pec nel 2011. Tale società aveva come soci *"omissis"* , *"omissis"* e *"omissis"* come riportato sul fascicolo storico della società estratto dalla Camera di Commercio; si segnala inoltre che l'indirizzo pec della società, indicato sul fascicolo storico prima citato, risulta disattivata. A seguito di colloqui telefonici con la sig.ra *"omissis"*dell'*azienda agricola "omissis"* (che gestisce i terreni nel comune di Remedello), è emerso che il sig. *"omissis"* è attualmente residente all'estero; il geom. Scotti dell'Ufficio tecnico del Comune di Desenzano, ha confermato che per quanto di sua conoscenza attualmente nessuno sta lavorando nell'azienda agricola.

Sul **mapp. 12** insistono più fabbricati a servizio dell'azienda agricola nel seguito descritti e distinti come sugli estratti mappa:

- Fabbricato "A"; comprende la stalla e il ricovero e la pesa, costruiti nel 1990. Per quanto visibile dall'esterno, la stalla è in struttura in CA e tamponamenti in mattoni o prismi, il ricovero è in prismi di cemento con porta di acciaio per l'ingresso. L'ufficio pesa è in lamiera e vetro.
- Fabbricato "B"; comprende la stalla costruita nel 1990 di dimensioni e tipologia pari a quella del fabbricato A;
- Fabbricato "C"; comprende la stalla, il mangimificio, alcuni depositi, e i silos. Costruito nel 1986 è stato ampliato nel 1989. Per quanto visibile dall'esterno, la stalla è in struttura in CA e tamponamenti in mattoni o prismi. . Il sistema di alimentazione è composto da cinque silos esterni, di struttura tipica dei primi anni novanta, in lamiera metallica imbullonata con coste circolari di rinforzo;
- Fabbricato "D"; comprende la stalla costruita nel 1969 e il manufatto per il trattamento liquami di più recente costruzione (1991);
- Fabbricato "E"; comprende la stalla e un deposito ad essa annesso, costruiti nel 1969
- Fabbricato "F"; comprende la stalla ,costruita nel 1986 e ampliata nel 1989
- Cabina elettrica costruita nel 1986, struttura in C.A. con accessi in metallo.

Il **mapp. 78** (adibito a residenza di tipo villino) consiste in una abitazione residenziale di due piani fuori terra e sottotetto, edificata ante 1967 e oggetto di ristrutturazione nel 1983; nel 1986 è stato invece costruito l'annesso portico per ricovero attrezzi agricoli con cantina interrata. Dalle planimetrie catastali l'unità immobiliare si compone al piano terra di soggiorno/pranzo, cucina, sala, due camere, bagno e locali accessori e al piano primo di sei

camere e due bagni; al piano primo sono presenti quattro balconi di piccole dimensioni e un balcone più ampio tutti scoperti. Al piano terra si sviluppa inoltre un porticato su tre lati dell'edificio. L'unità in esame si presenta in discreto stato di conservazione con finiture esterne convenzionali. I parapetto dei balconi, in ferro, sono arrugginiti e da riverniciare. Gli infissi in legno sono degradati, da carteggiare e riverniciare. Sotto il portico sul lato est, è presente un camino con canna fumaria non presente sulle planimetrie catastali e sull'ultima pratica comunale. I pilastri dei portici sono in c.a. e rivestiti in mattoni; il tetto del portico è in legno. L'area del villino è recintata con rete metallica zincata plastificata e sulla parete del lato ovest è presente il contatore elettrico, che risulta attivo. La larghezza del lato ovest è stata misurata dall'esterno in circa 14,35 m.

Sullo stesso mappale, ma al di fuori della recinzione dell'abitazione, insiste un portico coperto e chiuso su tre lati con cantina interrata, costruito come ricovero mezzi agricoli, attualmente adibito a deposito di materiale vario dell'abitazione. Il portico presenta pavimento in cemento, tetto a falde in cemento e pilastri in c.a. rivestiti in mattoni. L'altezza massima all'intradosso è di circa 4,65 m, la larghezza di circa 15m e la profondità di circa 8,30m. Le scale di accesso alla cantina sono in cemento con parapetto in ferro da riverniciare.

4.3.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Foglio 40 mappale 229 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		*circa*	*6.857,00 m²*
Foglio 40 mappale 230 (seminativo irriguo)			
Superficie complessiva		*circa*	*583,00 m²*
Foglio 40 mappale 231 (seminativo irriguo arborato)			
Superficie complessiva		*circa*	*6.510,00 m²*
Foglio 40 mappale 78 (abitazione di tipo villino)			
Abitazione	*Piano terra*	*circa*	*164,89 m²*
	Locali tecnici/rip.	*Circa*	*22,50 m²*
	Portico	*circa*	*92,89 m²*
	Piano primo	*circa*	*166,48 m²*
	Balconi	*circa*	*45,05 m²*
	Sottotetto	*circa*	*179,40 m²*
Pertinenze	*Spazi esterni*	*circa*	*802,25 m²*
Portico agricolo	*Piano interrato*	*circa*	*31,55 m²*
	Piano terra	*circa*	*124,50 m²*
Pertinenze	*Spazi esterni*	*circa*	*471,90 m²*
Foglio 45 mappale 12 (fabbricati azienda agricola)			
Fabbricato"A"	*Stalla*	*circa*	*662,86 m²*
	Ricovero	*circa*	*34,80 m²*
Fabbricato"B"	*Stalla*	*circa*	*662,86 m²*
Fabbricato"C"	*Stalla*	*circa*	*729,40 m²*
	Mangimificio	*circa*	*159,68 m²*
Fabbricato"D"	*Stalla*	*circa*	*913,60 m²*
	Tratt. liquami	*circa*	*56,20 m²*
Fabbricato"E"	*Stalla*	*circa*	*1.118,15 m²*
Fabbricato"F"	*Stalla*	*circa*	*1.088,80 m²*
Locale tecnico (cabina Enel)	*Piano terra*	*circa*	*22,78 m²*
Pertinenze	*Spazi esterni*	*circa*	*8.184,37 m²*

4.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

I cespiti in esame consistono in terreni e immobili situati nel comune di Desenzano a est del territorio comunale, in località Rocchetta. insistono sul lotto terreni di differente tipologia, un fabbricato rurale destinato probabilmente a ricovero attrezzi agricoli e in stato di abbandono.

I cespiti in esame sono situati a sud dell'abitato di Colombare di Sirmione e a nord della strada provinciale SP BS11. Sono collegati alla viabilità principale (via Salvo d'Acquisto) da strada vicinale sterrata che attraversa la località Maiolo di Sotto e giunge sino alla località Rocchetta.

I terreni risultano attualmente lavorati dal sig. Dal Cero Gianfranco (procedente) in forza di un contratto preliminare di compravendita firmato con gli esecutati nel 2012 e richiamato negli atti. Su alcuni terreni è presente la servitù di una condotta fognaria interrata che collega l'azienda agricola con la rete pubblica. Sul soprassuolo sono presenti due manufatti in cemento con ispezione della condotta stessa. I terreni a ovest del torrente Garbella sono incolti e presentano piantumazione di alberi per legname. È presente inoltre un fabbricato rurale in prismi di cemento presumibilmente adibito a ricovero attrezzi agricoli e ora in stato di abbandono.

4.4.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Foglio 40 mappale 87 (seminativo irriguo)

Superficie complessiva	*circa 4.160,00 m²*

Foglio 40 mappale 88 (prato irriguo)

Superficie complessiva	*circa 3.840,00 m²*

Foglio 40 mappale 89 (seminativo irriguo)

Superficie complessiva	*circa 17.850,00 m²*

Foglio 40 mappale 90 (fabbricato rurale)

Superficie complessiva	*circa 26,00 m²*

Foglio 40 mappale 91 (prato)

Superficie complessiva	*circa 810,00 m²*

Foglio 40 mappale 232 (seminativo irriguo arborato)

Superficie complessiva	*circa 4.970,00 m²*

Foglio 45 mappale 16 (prato)

Superficie complessiva	*circa 1.070,00 m²*

5 CONFORMITA' URBANISTICA ed AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

5.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati dell'azienda agricola)

In sede di sopralluogo, non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile e verificare la congruità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto, se non sul perimetro esterno e sulla posizione dei serramenti.

Relativamente alle abitazioni identificate al mapp. 201 sub. 3 e su.b 4, si rileva la difformità tra le planimetrie catastali e quelle dell'ultima pratica edilizia presentata in comune. Questo comporta la presentazione di una DIA in sanatoria da presentare al Comune di Remedello – Ufficio Tecnico con pagamento dell'oblazione da 516,00 € (valori bollati esclusi), oltre alle spese tecniche del professionista stimata in circa 1.500 € (esclusi oneri di legge) per la pratica di DIA. Per la regolarizzazione catastale sarà necessario produrre un "DOCFA" di variazione per "diversa distribuzione degli spazi interni". Non essendovi variazioni di mappa non sarà necessario alcun tipo mappale ne' conferma topografica. Si stima l'onere per le pratiche catastali in circa 800,00 € (diritti e spese tecniche). Si consiglia di predisporre inoltre verifica degli impianti e il collaudo statico per l'abitazione censita al sub. 4 non essendo stata rilasciata l'agibilità per l'immobile in oggetto.

Dai *CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA* (allegati alla presente), prodotti dal Comune di Visano in data 17/12/2013 - prot. n. 052/ISAB (a seguito richiesta del sottoscritto in data 16/12/2013 a mezzo pec prot. 5676) e dal Comune di Remedello in data 17.12.2013 prot. 5678 (a seguito richiesta del sottoscritto in data 16/12/2013 a mezzo pec prot. 5638) e dalle consultazioni con l'Ufficio Tecnico del Comune di Visano (geom. Speltoni Ileana) e con l'Ufficio Tecnico del Comune di Remedello (geom. Edalini Daniela) è emerso quanto esposto nel seguito. I cespiti risultano essere terreni di differente tipo con fabbricati di categoria D/10 e A/3, aventi la seguente destinazione urbanistica:

- secondo il PGT vigente del Comune di Visano, approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 1 in data 07 febbraio 2012, i cespiti identificati risultano ricadere:
    - Fg. 15 mapp. 37: “ambito agricolo ad elevata produttività in parte in fascia di rispetto della viabilità principale ed in fascia di rispetto ferroviario e parzialmente interessato da area di rispetto del depuratore di reflui zootecnici e zona di rispetto del reticolo idrico ” (regolamentati dall’art. 16, 24 e 25 del PGT)
- secondo il PGT vigente del Comune di Remedello, approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 47 in data 30 ottobre 2009, i cespiti identificati risultano ricadere:
    - Fg 4 mapp. 4 risultano ricadere in “ambito agricolo ad elevata produttività in fascia di rispetto della viabilità principale ed in fascia di rispetto ferroviario” (regolamentati dall’art. 15 e 23 del PGT);
    - Fg. mapp 6-201 in “ambito agricolo ad elevata produttività” (regolamentati dall’art. 15 del PGT).
    - Fg. 4 mapp 202 in “ambito agricolo ad elevata produttività in fascia di rispetto della viabilità principale” (regolamentati dall’art. 15 e 23 del PGT).
    - Fg. 4 mapp 149 in “ambito agricolo ad elevata produttività in parte in fascia di rispetto della viabilità principale” (regolamentati dall’art. 15 e 23 del PGT).
    - Fg. 4 mapp 11, 12, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 47 in “ambito agricolo ad elevata produttività in Parco locale di interesse sovracomunale del Basso Chiese (PLIS)” (regolamentati dall’art. 16 del PGT).

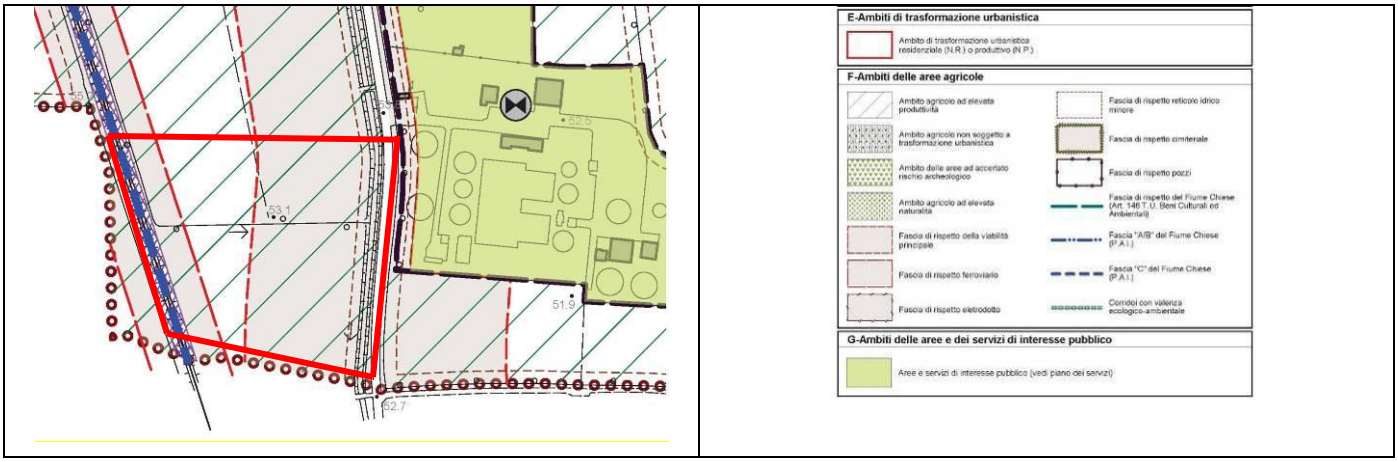


Figura 11 – *Stralcio P.G.T. Visano – Piano delle Regole – ambiti consolidati*

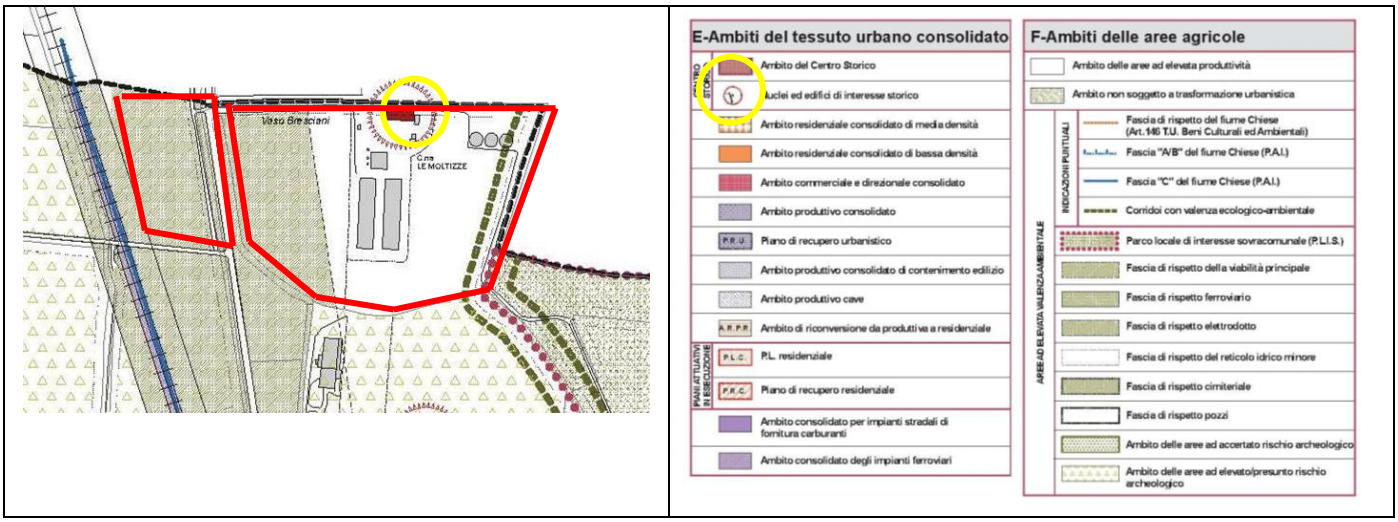


Figura 12 – *Stralcio P.G.T. Remedello – Piano delle Regole – ambiti consolidati*

Per i fabbricati ricadenti nella zona “agricola ad elevata produttività”, secondo gli articoli delle NTA (i cui contenuti sono comuni ai due comuni coinvolti a meno di quanto indicato nel seguito), la destinazione principale è l’attività agricola e sono ammesse esclusivamente le opere di cui all’art. 59 c.1 della L.R. 12/05 (i nuovi interventi edilizi si

possono attuare solo secondo Permesso di Costruire - art. 59 e 60). Sono escluse dagli ambiti agricoli le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale quando non realizzata in funzione della conduzione del fondo;
- produttiva;
- attività terziarie ad esclusione di quelle relativa alla commercializzazione diretta dei prodotti delle aziende agricole singole od associate in esercizi di vicinato;
- attività di intrattenimento e spettacolo;
- attività di commercio all'ingrosso;
- attività di distribuzione del carburante

Tutti gli interventi sono soggetti ai seguenti parametri:

- altezza dei fabbricati (a meno dell'esistente) H≤8,40 m (comune di Visano) o H≤7,80 (Comune di Remedello); altezza superiori (sino a H≤12 m) è consentita solo per impianti tecnologici, silos, volumi tecnici;
- distanza dai confini Dc≥10 m;
- distanza degli edifici da tutte le strade Ds di uso pubblico (vicinali comprese) fissata dal Codice della Strada con un minimo di 15 m.

Quota parte dei cespiti del lotto ricadono in fascia di rispetto stradale e ferroviaria, soggette a vincoli di inedificabilità totale o parziale. L'uso edificatorio è limitato al potenziamento della struttura protetta dalla fascia, alla formazione di opere di urbanizzazione primaria (strade veicolari, ciclabili e pedonali), alla formazione di parcheggi e del verde. Ove non espressamente vietato possono essere realizzate recinzioni o ingressi.

Quota parte dei cespiti del lotto ricade in fascia di rispetto del reticolo idrico minore e su di esso insiste un corridoio con valenza ecologico-ambientale . Nella fascia di rispetto del reticolo idrico minore si devono applicare, secondo l'art. 17.4 della NTA (p.to C), le norme di polizia idraulica (RD n. 368/1904 e TU n. 523/1904) e il regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo (DGRL n. 7/7868 del 25.01.2002).

Nella fascia dei corridoi ecologici non sono invece consentiti:

- interventi che comportino una riduzione delle capacità di invaso;
- realizzazione e/o potenziamento di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti;
- rilevati, scavi, abbassamenti del piano campagna;
- accumulo temporaneo di letame ad uso agronomico nonché la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio di reflui zootecnici;
- livellamenti agrari che modifichino la morfologia dei luoghi.

Sono invece consentiti tutti gli interventi di ingegneria naturalistica (indicati alle DGR n. VI/6586 del 19.12.1995 e DGR n. VII/48740 del 29.02.2000) e quelli che comportino mantenimento o miglioramento delle condizioni di drenaggio.

Alcuni terreni del comune di Remedello, come identificati in precedenza, ricadono in una zona particolare che assume particolare valenza ambientale cui, ai sensi della DGR n. 7/1604 del 13.10.2000, è stato riconosciuto il Parco Locale di Interesse Sovracomunale denominato "Basso Chiese".

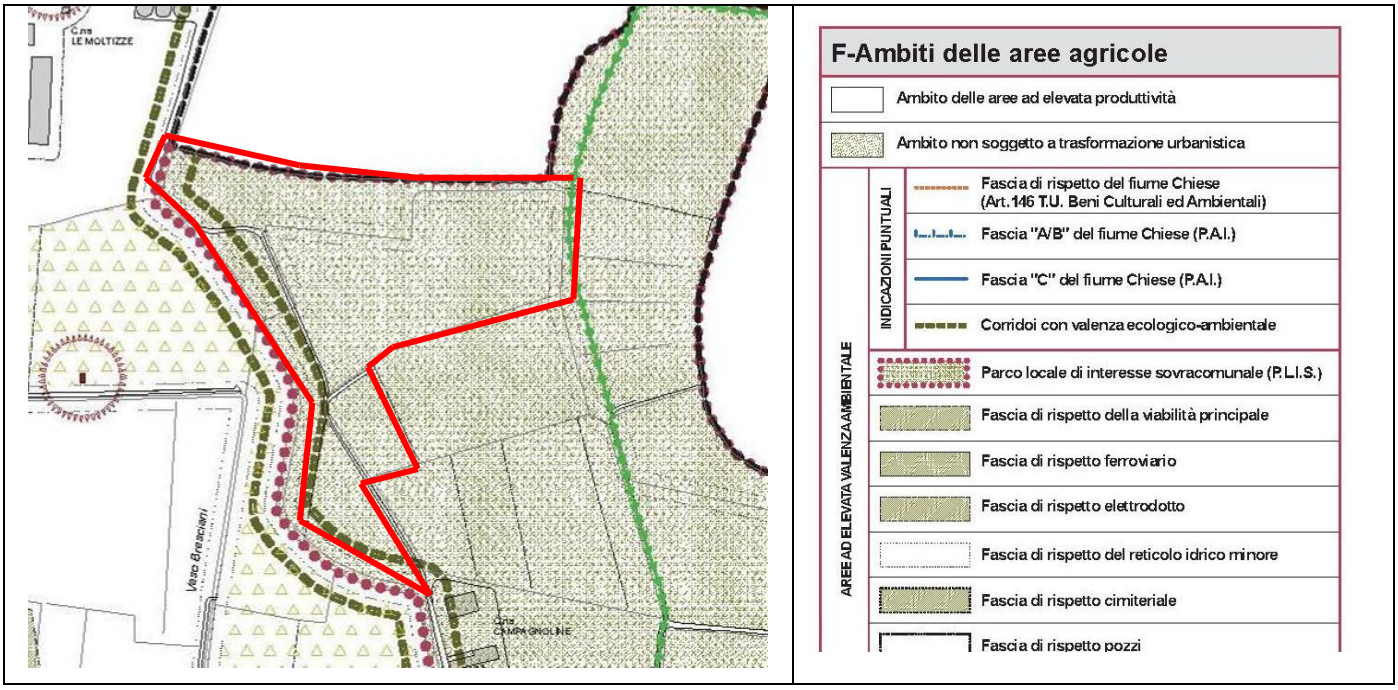


Figura 13 – *Stralcio P.G.T. Remedello – Piano delle Regole – ambiti consolidati PLIS*

Per le aziende agricole che non posseggono edifici all'interno del PLIS sono consentiti esclusivamente gli edifici regolamentati dall'art. 16.3 delle NTA del Piano delle Regole, secondo cui i proprietari, mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività, ed ai soli fini della manutenzione del territorio agricolo-rurale-boschivo, possono realizzare per ogni singola azienda un edificio di modeste dimensioni secondo la tipologia dei "casì" con le seguenti prescrizioni:

- superficie minima aziendale in area PLIS: 5000 m²;
- atto di impegno al mantenimento della destinazione agricola;
- volume massimo realizzabile: 200 m³;
- edificio realizzato con materiali tradizionali e tipici della zona

Si segnala che secondo le NTA, in attesa che l'ente gestore predisponga la pianificazione ambientale, si applicano le seguenti disposizioni nelle aree del PLIS:

- vietata apertura di cave e torbiere, nonché i livellamenti agrari con asportazione maggiore di 300 m³/ha;
- vietata l'alterazione ambientale e modificazione di alveo e sponde;
- vietato abbandono di rifiuti di qualsiasi tipo e formazione di depositi di rottami;
- vietata la formazione di qualsiasi tipo di discarica;
- obbligo di salvaguardare i principali elementi paesaggistici e provvedere alla loro manutenzione.

Tutte le aree del PLIS inoltre, seppur con caratteristiche di inedificabilità, contribuiscono a determinare la densità fondiaria e la superficie copribile dall'azienda agricola.

L'immobile al mappale 201 è classificato come "nucleo storico di interesse ambientale" e individuato nel piano delle regole alla scheda 25, in cui è riportata l'analisi e lo stato di conservazione con particolare riferimento agli elementi da conservare in eventuali interventi, e precisamente contorni/stipiti, coperture in coppi, falde tetti.

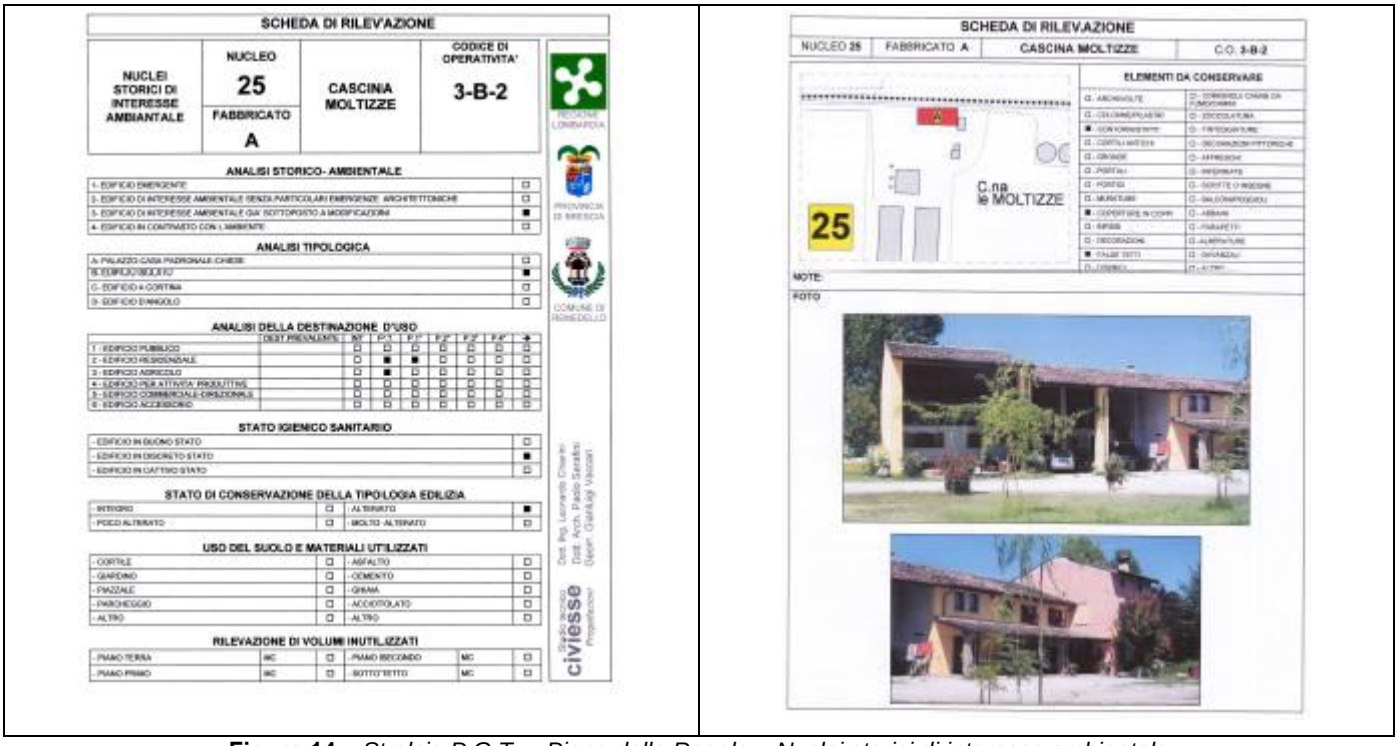


Figura 14 – *Stralcio P.G.T. – Piano delle Regole – Nuclei storici di interesse ambientale*

Per edifici esistenti, gli interventi di manutenzione straordinaria, restaura, risanamento conservativo, ristrutturazione (compresi ampliamenti volumetrici inferiori al 20% di edifici unifamiliari), modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici sono sempre ammessi e non sono soggetti alle disposizioni del Titolo III della L.R. 12/05.

Si segnala che in prossimità del lotto è presente il depuratore di Visano, sorto per lo smaltimento dei liquami zootecnici ma attualmente ancora in stato di fermo dopo la chiusura del 2002. Secondo il geom. Speltoni dell'Ufficio tecnico del Comune di Visano non si hanno modi e tempi certi per il suo riutilizzo o per una sua eventuale riconversione.

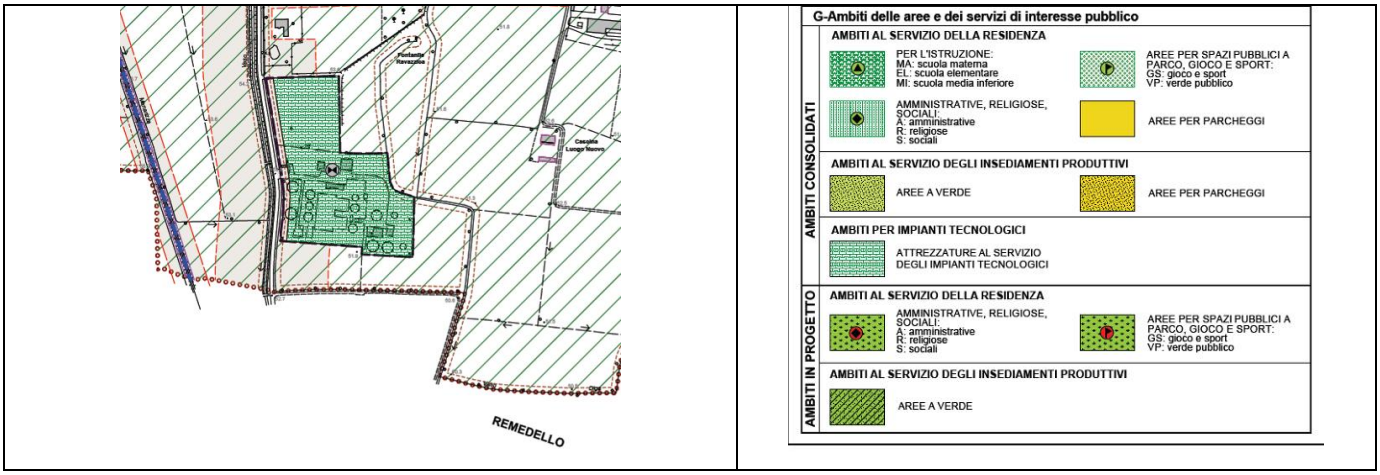


Figura 15 – *Stralcio P.G.T. – Piano dei Servizi – servizi tecnologici*

Di seguito vengono elencate, in ordine cronologico, le istanze presentate in Comune dai proprietari e dagli aventi diritto, ed i provvedimenti del Comune di Remedello, riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento del presente lotto, suddivise per mappale e subalterno

Mappale 201 sub. 2 (piano T, cat. D/10, Rc. € 14.500,00)

- ***Costruzione*** L'immobile adibito a stalla e fienile è stato costruito antecedentemente al 1967; le porcilaie, il mangimificio e costruzioni a questi annesse sono state costruite negli anni 90.
- ***Concessione edilizia n° 25 del 24 giugno 1993 prot. N° 965*** *Concessione gratuita per opere edilizie concernenti la realizzazione di due nuove porcilaie per l'ingrasso, un mangimificio e una fossa per raccolta liquami;*
- ***Autorizzazione n° 36 del 15 ottobre 1993*** *a norma dell'art. 7 L. 94/82 per costruzione pesa prefabbricata*

- ***Concessione edilizia n° 54 del 01 dicembre 1994 prot. N° 3256*** *Concessione edilizia concernenti la realizzazione una pesa in opera;*
- ***Concessione edilizia n° 57 del 01 dicembre 1994 prot. N° 3259*** *Concessione edilizia in variante alla 25/93 per la variazione dei prospetti del mangimificio;*
- ***Concessione edilizia n° 10 del 08 maggio 1995 prot. N° 1045*** *Concessione edilizia in variante alla 25/93 relativamente alla costruzione di tre fosse per liquami;*
- ***Concessione edilizia n° 23/2002 richiesta il 11/06/2002 prot. 2716*** *Pratica di autorizzazione per ampliamento con tre nuove porcilaie non terminata (pratica archiviata dal Comune di Remedello).*
- ***Permesso di costruire n° 21/2007 del 11/12/2007 prot. 4391*** *per costruzione nuova vasca liquami.*

Mappale 201 sub. 3 (piano T-1, cat. A/3 cl. 2, 7.5 vani, Rc. € 278,89)

- ***Costruzione*** *L'immobile è stato costruito antecedentemente al 1967;*
- ***Concessione edilizia n° 42 del 24 luglio 2000 prot. N° 3332*** *Concessione edilizia per ristrutturazione porzione di edificio rurale.*

Mappale 201 sub. 4 (piano T-1, cat. A/3 cl. 2, 8 vani, Rc. € 297,48)

- ***Costruzione*** *L'immobile è stato costruito antecedentemente al 1967;*
- ***Concessione edilizia n° 64 del 02 dicembre 1993 prot. N° 3152*** *Concessione edilizia per ristrutturazione abitazione-appartamento del custode dell'allevamento suinicolo.*
- ***Concessione edilizia n° 30 del 19 maggio 1997 prot. N° 2466*** *Concessione edilizia per formazione nuovo portico.*

Mappale 202 (piano T - cat. D/1 – Rc. € 64,00)

- ***Costruzione*** *L'immobile (cabina elettrica) è stato costruito nel 1994;*
- ***Concessione edilizia n° 77 del 19 gennaio 1994 prot. N° 4107*** *Concessione gratuita per opere edilizie per formazione nuova cabina elettrica ENEL;*
- ***Concessione edilizia n° 13 del 12 marzo 1994 prot. N° 642*** *Concessione edilizia in variante alla 77/93 per nuova posizione cabina elettrica ENEL.*

Per le pratiche 25/93, 36/93, 64/93 77/93, 54/94, 57/94, 13/94, è stata rilasciata in data 27/04/1995 (vedi allegato) abitabilità/agibilità per mesi sei a decorrere dal 15/02/1995.

Per le pratiche 25/93, 36/93, 64/93, 77/93, 54/94, 57/94, 13/94, 10/95 è stata richiesta autorizzazione all'abitabilità/agibilità definitiva (vedi allegato) in data 29/06/1995 (prot. 2602) con lettera di integrazione del 20.10.1995 prot. 4440 (vedi allegato) relativo alla presentazione del contratto di affitto (come richiesto in data 24/08/1995 dall'allora assessore arch. Bettinazzi); il Comune di Remedello con prot. 4595 ct. 10 cl. 9 in data 30.10.1995 (vedi allegato) ha predisposto l'autorizzazione. La pratica non è tuttavia mai stata firmata dal Sindaco o da suo delegato e, secondo il parere del tecnico comunale geom. Daniela Edalini, gli immobili in oggetto sono quindi privi di agibilità, che dovrà essere richiesta con documenti attualizzati alle normative vigenti; si ritiene comunque di segnalare che il provvedimento dovrebbe essersi perfezionato con silenzio assenso trascorsi 45 gg ai sensi del DPR 425/94, e, con lettera del 11.12.1995 prot. 5549, l'assessore arch. Bettinazzi comunicava al tecnico privato geom. Rocchi in risposta a una sua missiva il rilascio dell'autorizzazione (vedi allegato).

Per le pratiche 30/97 e 42/00 non è stata riscontrata nessuna richiesta o autorizzazione di abitabilità/agibilità, come poi confermato dal geom. Edalini dell'ufficio tecnico del Comune di Remedello a mezzo mail.

5.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

In sede di sopralluogo, è stato possibile esaminare gli immobili e verificarne la congruità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto. Si specifica che per l'unità collabente (edificio rurale dismesso) non sono presenti planimetrie

catastali ma solo elaborati di subalternazione che risultano congruenti. Il portico presenta un'altezza media di circa 6,10 m mentre sulla planimetria catastale è indicato 6,80m.

Dal *CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA* (allegato alla presente), prodotto dal Comune di Remedello in data 17.12.2013 prot. 5678 (a seguito richiesta del sottoscritto in data 16/12/2013 a mezzo pec prot. 5638) e dalle consultazioni con l'Ufficio Tecnico del Comune di Remedello (geom. Edalini Daniela) è emerso quanto esposto nel seguito.

I cespiti risultano essere terreni di differente tipologia, con fabbricati di categoria C2 e unità collabenti che, secondo il PGT vigente del Comune di Remedello, approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 47 in data 30 ottobre 2009, risultano ricadere:

- Foglio 3 mappali 7, 10, 14, 15, 17, 23, 24, 35, 37, 49, 68 in "ambito agricolo ad elevata produttività" (regolamentati dall'art. 15 del PGT).
- Foglio 3 mappali 8, 9, 41, 45, 47, 51 in "ambito agricolo ad elevata produttività in ambito delle aree ad elevato/presunto rischio archeologico" (regolamentati dall'art. 19 del PGT).

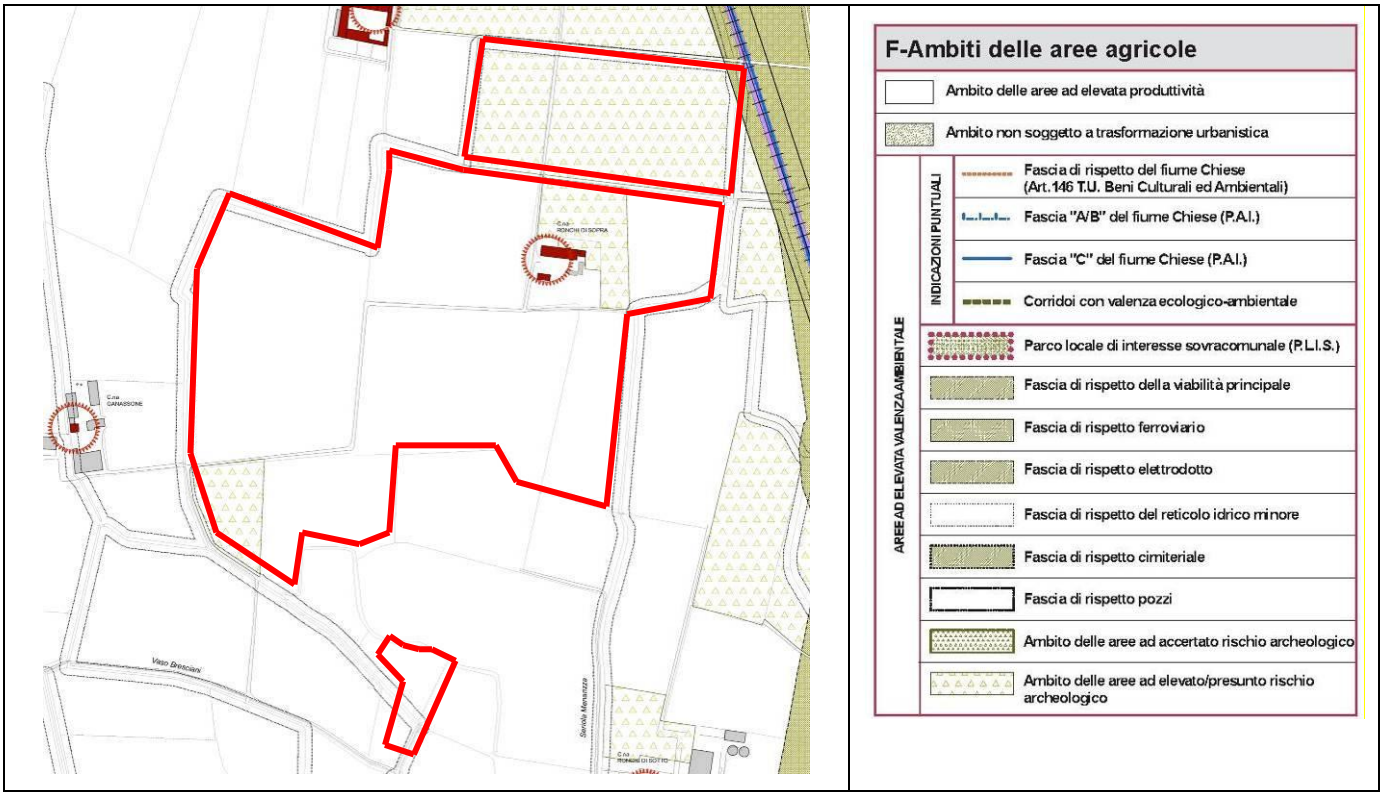


Figura 16 – *Stralcio P.G.T. – Piano delle Regole – ambiti consolidati*

Per i fabbricati ricadenti nella zona "agricola ad elevata produttività", secondo gli articoli delle NTA (i cui contenuti sono comuni ai due comuni coinvolti a meno di quanto indicato nel seguito), la destinazione principale è l'attività agricola e sono ammesse esclusivamente le opere di cui all'art. 59 c.1 della L.R. 12/05 (i nuovi interventi edilizi si possono attuare solo secondo Permesso di Costruire - art. 59 e 60). Sono escluse dagli ambiti agricoli le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale quando non realizzata in funzione della conduzione del fondo;
- produttiva;
- attività terziarie ad esclusione di quelle relativa alla commercializzazione diretta dei prodotti delle aziende agricole singole od associate in esercizi di vicinato;
- attività di intrattenimento e spettacolo;
- attività di commercio all'ingrosso;
- attività di distribuzione del carburante

Tutti gli interventi sono soggetti ai seguenti parametri:

- altezza dei fabbricati (a meno dell'esistente) H≤7,80; altezza superiore (sino a H≤12 m) è consentita solo per impianti tecnologici, silos, volumi tecnici;
- distanza dai confini Dc≥10 m;
- distanza degli edifici da tutte le strade Ds di uso pubblico (vicinali comprese) fissata dal Codice della Strada con un minimo di 15 m.

Per le aree ricadenti nell'ambito agricolo ad elevato/presunto rischio archeologico, oltre a quanto già riportato, si segnala che tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia debbono essere integrati con una specifica relazione che dimostri l'inopportunità e/o l'impossibilità di realizzare in altri ambiti agricoli quanto richiesto. Il permesso di costruire (o denuncia di inizio attività) potranno essere rilasciati solo dopo la liberatoria della Soprintendenza Archeologica (che potrà avvalersi della verifica preventiva di interesse archeologico). Su edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia (che non prevedano scavi o movimenti di terra oltre il piano attuale dell'arato) non sono soggetti all'art. 19 .2.

Quota parte dei cespiti del lotto ricadono in fascia di rispetto del reticolo idrico minore. In questa fascia di rispetto si devono applicare, secondo l'art. 17.4 della NTA (p.to C), le norme di polizia idraulica (RD n. 368/1904 e TU n. 523/1904) e il regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo (DGRL n. 7/7868 del 25.01.2002).

L'immobile è di interesse storico ed è stato costruito antecedentemente al 1967. Da allora non ha subito interventi per cui fosse necessaria l'autorizzazione edilizia del Comune di Remedello.

5.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

Dal *CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA* (allegato alla presente), prodotto dal Comune di Desenzano del Garda in data 24.12.2013 prot. 40144/6/2 (a seguito richiesta del sottoscritto in data 17/12/2013 a mezzo pec prot. 39.555) e dalle consultazioni con l'Ufficio Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano d/G (geom. Scotti) è emerso quanto esposto nel seguito.

I cespiti risultano essere di differente tipologia, con fabbricati di tipo D/10, A/7, aventi la seguente destinazione urbanistica, che secondo il PGT vigente del Comune di Desenzano del Garda, approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 123 assunta dal 19 dicembre al 21 dicembre 2012, risulta ricadere in "aree agricole di tutela dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico" (regolamentati dall'art. 37ter del PGT), e per i soli mappali 229-231 in minima parte ricadono in "aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico" (regolamentati dall'art. 37bis del PGT).

I mappali del lotto ricadono all'interno di zone soggette a vincolo di tutela paesaggistica specifico, ai sensi della Legge 1497/1939 (ora D.Lgs 42/2004 e sm.i.) e all'interno di ambiti soggetti a vincoli normativi di carattere geologico ai sensi della DGR 8/7374 del 28/05/2008, con la seguente suddivisione:

- Vincolo paesaggistico apposto con Verbale della Commissione Provinciale espresso il 25/09/1987 notificato con lettera della Regione Lombardia del 28/09/1987 prot. 31602:
    - Fg. 40 Mappali 91, 229, 230, 231, 232
- Fasce ad alto grado di tutela del reticolo idrico principale di competenza regionale (All. A della DGR 7/13950 del 01/08/2003) e minore di competenza comunale (All. B della DGR 7/13950 del 01/08/2003):
    - Fg. 40 mappale 231,232
    - Fg. 45 mappale 12
- Aree di pertinenza dei corsi d'acqua – Fasce a medio grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale (All. B della DGR 7/13950 del 01/08/2003):
    - Fg. 40 mappale 230, 232

- Fg. 45 mappale 12

Gli interventi sul territorio comunale sono inoltre soggetti a verifica ed applicazione nelle Norme tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio secondo il PGT vigente.

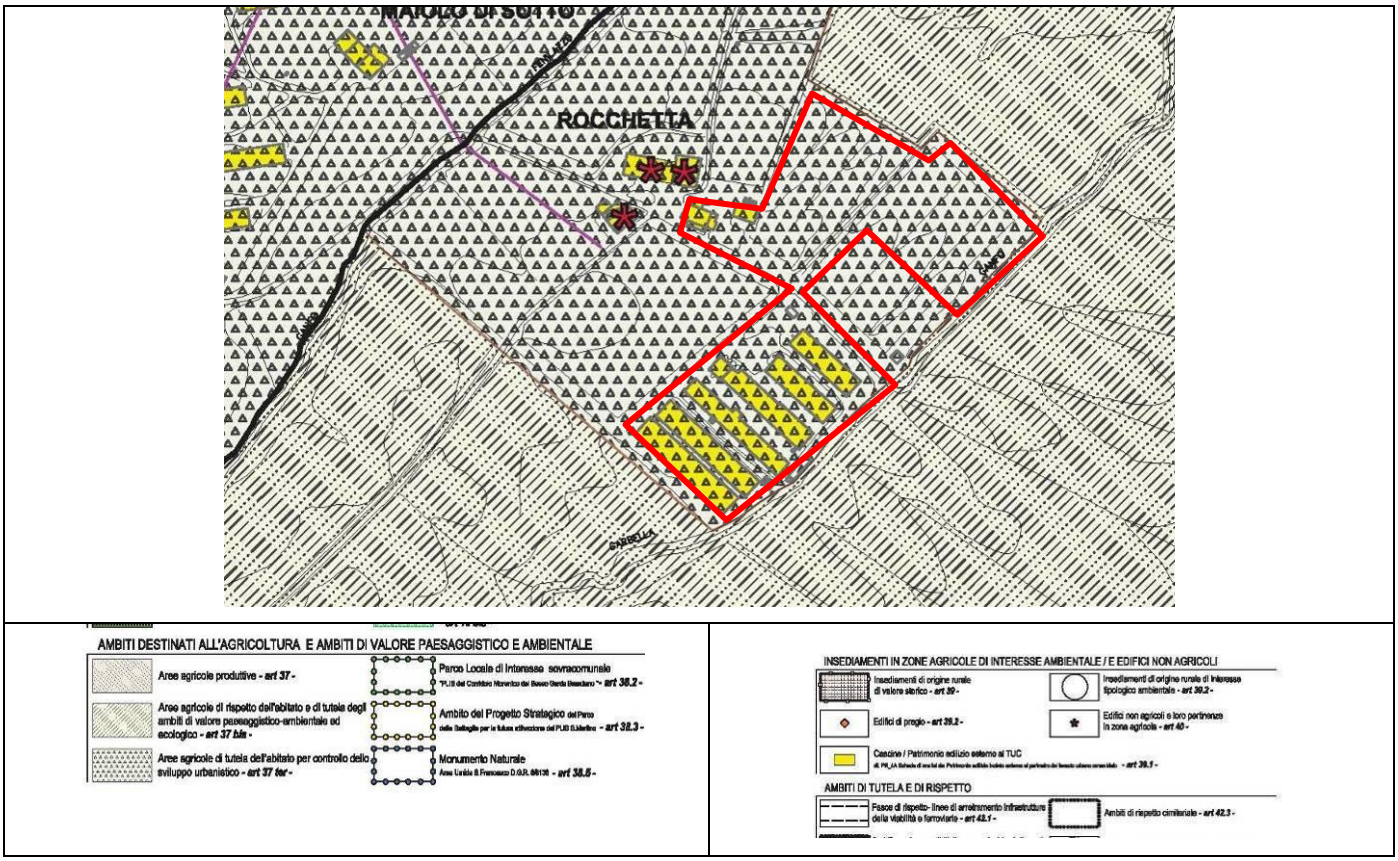


Figura 17 – *Stralcio P.G.T. – Piano delle Regole – ambiti consolidati*

La zona "agricola di tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico" assume una importanza particolare in quanto caratterizza le aree contigue agli ambiti urbanizzati soprattutto recenti, o alle previsioni di trasformazione per le quali non e prevista nessuna modifica delle condizioni di fatto al fine di preservare tali porzioni di territorio a future, dettagliate modalità di controllo e di utilizzo coerente con i processi di sviluppo.

In quest'ambito sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza agricola (Rb)
- Residenza extra-agricola in ambiti agricoli (Rc) – *solo preesistenze*
- Residenza di servizio (Rd) – *solo preesistenze*
- Depositi e strutture a servizio di aziende agricole (Aa)
- Serre fisse (Ae1);
- Serre mobili (Ae2);
- Attività agrituristica (Af);
- Parcheggi pubblici (SPa);
- Verde pubblico (SPb).

I parametri edilizi sono riportati nella figura seguente tratta dal PGT vigente del Comune di Desenzano e gli indici sotto specificati sono applicabili meramente in ambiti contigui agli insediamenti esistenti.

		DESTINAZIONI				Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del P. G.T.	
		Rb	Aa; Ab; Ac; Ad	Ae1	Ae2	Af	Rc	Pa
Mc/mq	Indice territoriale							
Mc/mq	Indice fondiario	0,03				si		no
Mc/mq	Indice fondiario aggiunto al volume preesistente							
Mq/mq	Utilizzazione fondiaria							no
Mq/mq	Rapporto di copertura		0,10	0,10		si		no
%	Indice drenente							
Mc	Volume predeterminato							
Mq	Utilizzazione predetermin.							
Mq	**Copertura predeterminata**							

Figura 18 – *Stralcio P.G.T. – Piano delle Regole – parametri edilizi*

L'edificazione è ammessa unicamente per le aziende agricole con strutture già esistenti e a condizione che i fabbricati e le strutture richieste siano collocati in prossimità agli edifici esistenti e che per il computo volumetrico o di superficie vengano utilizzate solamente le aree aziendali contigue aventi medesima destinazione urbanistica di cui al presente articolo.

Per gli edifici e manufatti agricoli dismessi per i quali verrà dimostrata con apposita certificazione rilasciata dai competenti uffici provinciali, la dismissione dall'attività agricola da almeno 3 anni e gli edifici e manufatti esistenti con destinazioni non agricole già riconosciute ed indicate in cartografia, potranno essere oggetto di interventi edilizi cosi come normati all'art. 40 "edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola". Tutti gli interventi sono soggetti ai seguenti parametri:

Altezza massima (è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta):

- Altezza massima per la residenza dell'imprenditore agricolo $H \leq 7{,}50$ m;
- Altezza massima per attrezzature e infrastrutture $H \leq 9{,}00$ m;
- Altezza massima per le serre $H \leq 5{,}00$ m.

Distanza dai confini: $D \geq 5{,}00$ m

Distanza dagli edifici pari a H/2 (mai minore di 10 m) o in aderenza

Distanza dalle strade secondo Codice della Strada o comunque maggiore 5 m

Sono inoltre ammesse le recinzioni dei terreni intorno alla residenza (H_{max} 2,20 m) e ai manufatti agricoli. I cancelli dovranno essere arretrati rispetto al filo stradale di almeno 3 metri.

Per i fabbricati appartenenti al patrimonio edilizio isolato esterno al tessuto urbano consolidato, con elementi di valenza storica-tipologica-paesistica, valgono le disposizioni di cui all'art. 39.1. e 39.2.

L'art. 39 tratta di edifici eclettici inseriti in ambito esterno al centro edificato individuati sulla cartografia di piano come "insediamenti di origine rurale di valore storico". Obbiettivo del piano e garantire la loro permanenza tipologica ed il loro carattere identificativo rispetto alla morfologia urbana consolidata, consentendone l'adeguamento funzionale e di riuso coerentemente con le modalità generali di tutela e valorizzazione del nucleo di antica formazione.

Tali edifici sono inoltre rappresentati nell'allegato PR_4A del PGT che contiene le schede di rilievo del patrimonio edilizio isolato esterno al tessuto urbano consolidato (dalla pag. 29/4 alla pag. 36/4).

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio del nucleo di antica formazione (regolamentati dall'art. 39.1), sono quelli di seguito specificati (previsti dall'art. 30.6) e rappresentati in figura

NORMATIVA COMUNALE	
LIVELLI D'INTERVENTO DA SCHEDE PGT	**DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI**
PRIMO livello	interventi di manutenzione ordinaria
	interventi di manutenzione straordinaria
SECONDO livello	interventi di restauro e di risanamento conservativo
TERZO livello QUARTO livello	interventi di ristrutturazione edilizia
QUINTO livello	interventi di nuova ricostruzione/sostituzione
SESTO livello	recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Figura 19 – *Stralcio P.G.T. – Piano delle Regole – tipologie di interventi NAF*

Relativamente ai cespiti in oggetto, per il villino insistente sul mappale 78 sono ammessi interventi di quarto livello (edificio "A") e di quinto livello (edificio "B"). Per gli immobili insistenti sul mappale 12 è ammesso l'intervento di quinto livello.

Per l'intervento di quarto livello (art. 30.6.4) è ammessa la "ristrutturazione edilizia per migliorare il livello organizzativo e funzionale con permesso di costruire singolo con obbligo di non alterare sostanzialmente i profili esterni salvo quanto previsto dalle singole schede l'impianto strutturale interno se significativo". Le aperture in facciata possono essere oggetto di modifiche ma senza sostanziali alterazioni di rapporti vuoto/pieno e allineamenti di facciata. Gli elementi strutturali interni possono essere rinnovati o sostituiti anche mediante traslazione della quota di imposta, per le necessita di adeguamento igienico sanitario delle altezze interne, statico e contenimento dei consumi energetici. Tale condizione la cui necessita dovrà essere adeguatamente comprovata da documentazione fotografica e grafica, potrà portare anche a limitate modifiche del posizionamento originario delle aperture di facciata nonché a limitato incremento volumetrico del fabbricato. Tale eventualità non potrà comunque determinare disassamento alla continuità delle linee di gronda di edifici a cortina.

Possono essere apportate modifiche alla destinazione d'uso con le limitazioni ed i criteri di cui all'art. 30.3 e precisamente:

- Residenze extra agricole (Ra);
- Alberghi (Ta);
- Residenza turistica alberghiera -RTA (Tb);
- Albergo meuble o garni (Te)
- Albergo – dimora storica (Tf)
- Albergo – centro benessere (Tg)
- Albergo - diffuso (Th)
- Case per ferie (Ti)
- Ostelli per la gioventù (Tl)
- Case e appartamenti per vacanze (Tm)
- Complessi per uffici (Da)
- Studi professionali (Db)
- Uffici compl. ad altre attività (Dc)
- Esercizi di vicinato (Ca)
- Pubblici esercizi (Cf): sono esclusi: ritrovi notturni, sale da ballo, sale ricreative (biliardo, sale giochi, etc.)
- Artigianato di servizio (Pb)
- Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito (Pc)
- Attrezzatura. culturale per lo spett. (Sb)
- Parcheggi privati (Sc)
- Attrezzature sportive (Sd)
- Attrezzature per la salute (Sf)
- Parcheggi pubblici (SPa)
- Verde pubblico (SPb)
- Scuola per l'istruzione d'obbligo e superiore (SPc)

- Servizi pubblici di livello comun. (SPd)
- Attrezzature pubbliche d'interesse generale (SPe)

Le attività produttive esistenti nei NAF alla data di adozione del P.G.T. sono ammesse purché vengano rispettate tutte le norme in materia di inquinamento e tutela della salute pubblica.

Essendo comunque quella residenziale la destinazione d'uso principale, il mutamento della destinazione d'uso in altre, è soggetta a limitazioni ed esattamente:

- ogni cambio di destinazione d'uso e soggetto a preventivo rilascio del Permesso di Costruire dell'Amministrazione Comunale che verificherà la compatibilità, anche in relazione alla dotazione di parcheggi e alla mobilita veicolare.
- Fatti salvi gli edifici ricadenti in ambiti appositamente assoggettati, non necessitano di approvazione preventiva di strumenti attuativi, le riconversioni con destinazioni compatibili per la zona, dei manufatti esistenti anche con incremento della slp esistente all'interno dei volumi esistenti.
- Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 51, comma 2 della L.R. 12/2005, ogni mutamento della destinazione da quella residenziale, agricola, o accessoria agricola in altre, determina aumento del fabbisogno di standard. Le aree necessarie verranno determinate per differenza fra il fabbisogno determinato dalla nuova destinazione d'uso e quello determinato per quella residenziale o agricola. Salvo i casi in cui l'edificio ricada in ambiti soggetti a Piano Attuativo e conseguentemente convenzionati, il richiedente dovrà stipulare apposito atto unilaterale d'obbligo per la cessione delle aree previste per il soddisfacimento del nuovo fabbisogno o in alternativa la monetizzazione del corrispettivo per la mancata cessione entro l'ambito e/o comunque all'interno del territorio comunale
- sempre nel caso di ristrutturazione o di mutamento delle destinazioni d'uso, da residenza ad altro, il cambio di destinazione potrà interessare non più del 50% della superficie lorda di pavimento dell'intero edificio in caso di attività produttive non nocive e non moleste, e del 100% della superficie lorda di pavimento dell'intero edificio in caso di attività terziarie, commerciali o alberghiere, salvo le eventuali limitazioni previste nelle schede specifiche dei fabbricati dei centri storici.

Per l'intervento di quinto livello (art. 30.6.5) è possibile, con permesso di costruire, l'operazione congiunta di demolizione e ricostruzione con eventuale recupero volumetrico di superfetazioni esistenti. Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno uniformarsi ai criteri di cui all'art. 30 ed in particolare gli artt 30.2, 30.3; 30.4 e 30.5 delle N.T.A del PGT vigente.

Oltre a quanto riportato per il quarto livello sulle destinazione ammesse, si mette in evidenza che entro il perimetro dei NAF, che coincide con l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 L.N. 5/8/1978 n. 457 e a quanto previsto all'art. 10, comma 2 della L.R. 12/2005, si potrà operare con permesso di costruire e/o piani particolareggiati d'ambito, Piani di recupero, Permessi di costruire Convenzionati, secondo le indicazioni della normativa che segue. Negli ambiti perimetrati come nuclei di antica formazione, ad esclusione dei comparti individuati come soggetti a piano attuativo, non sono ammesse nuove costruzioni su aree in edificate.

Gli edifici di recente edificazione (edilizia post 1945) nonché quelli specificatamente autorizzati dai futuri piani attuativi, potranno essere oggetto di interventi radicali di demolizione e ricostruzione con il mantenimento della volumetria esistente, ma utilizzando tipologie, tecnologie costruttive e materiali prescritte dalle NTA. Le domande di intervento dovranno essere opportunamente documentate con:

- rilievi quotati;
- sezioni e profili altimetrici dei fronti;
- rilievo del verde;
- documentazione fotografica;
- eventuale documentazione storica e storiografica;
- rilievo e descrizione delle finiture esterne ed interne e di manufatti architettonici o decorazioni eventualmente presenti.

Sul Foglio 45 mappale 12 insiste una cabina elettrica con linea 15 kV transitante dalla strada di accesso alla località Rocchetta sino all'interno della stessa e dalla cabina stessa diparte la linea in BT (vedi figura seguente).

Figura 20 – *Stralcio P.G.T. – Piano dei Servizi – Stato di fatto dei servizi di infrastrutturazione del sottosuolo*

Si segnala che dal piano dei servizi, è in progetto la realizzazione di una rotatoria (vedi figura seguente) all'incrocio tra la via Salvo d'Acquisto (che conduce dalla tangenziale al comune di Sirmione) e la strada sterrata che conduce agli immobili oggetto di pignoramento; i tempi della sua realizzazione, come confermato dal geom. Scotti, dell'ufficio tecnico, non sono ad oggi certi.

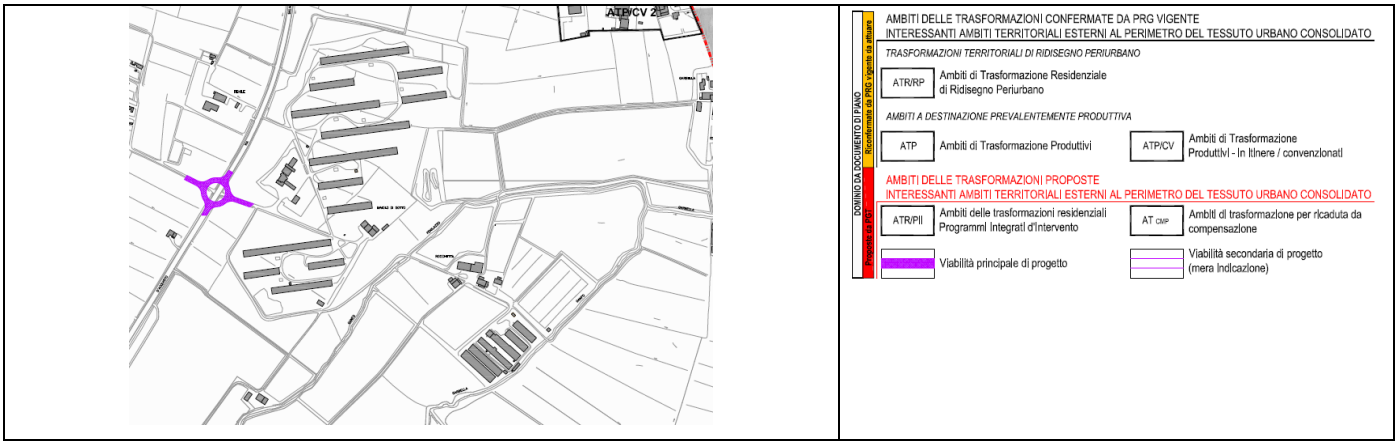


Figura 21 – *Stralcio P.G.T. – Piano dei Servizi – ambiti consolidati*

Di seguito vengono elencate, in ordine cronologico, le istanze presentate in Comune dai proprietari e dagli aventi diritto, ed i provvedimenti del Comune di Desenzano del Garda, riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento del presente lotto, suddivise per mappale e subalterno

Mappale 78 - – piano S1-T-1, cat. A/7 cl. 4, 14 vani, Rc. € 2.458,33.

Costruzione L'immobile adibito a villino è stato costruito antecedentemente al 1967; successivamente sono state rilasciate le seguenti concessioni e/o autorizzazioni:

- ***Concessione edilizia del 15.02.83 n. 3852 registro concessioni e 614 pratica edilizia:*** *concessione gratuita per opere edilizie per sistemazione cascina da adibirsi ad abitazione rurale;*
- ***Concessione in sanatoria del 23.07.1985 n. 4455 registro concessioni e 614 pratica edilizia:*** *concessione edilizia in sanatoria per variante alla ristrutturazione edificio in sanatoria*
- ***Concessione gratuita per opere edilizie RC n. 4133 PE 614 del 09.04.84:*** *Concessione gratuita per opere edilizie per formazione nuovo portico ricovero attrezzi e cantina*

- ***Concessione gratuita per opere edilizie RC n. 4616 PE 614 del 10.04.86:*** *Concessione gratuita per opere edilizie per variante alla formazione nuovo portico ricovero attrezzi e cantina*

Sono stati prodotti dal comune di Desenzano del Garda i seguenti certificati:

- ***Certificato di agibilità prot. 2576 del 08.07.86 (per le pratiche 4133 e 4616)***
- ***Certificato di abitabilità prot. 395 del 25.07.85 (per la pratica 3852)***

Fg. 45 – NCT - Mapp. 12 – sub. - - piano T, cat. D/10, Rc. € 12.394,00.

Costruzione i fabbricati rurali costituenti l'azienda agricola (stalle, mangimificio, pesa, etc.) sono stati costruiti in più interventi tra il 1969 e il1988 con le seguenti concessioni e/o autorizzazioni:

- ***Licenza di costruzione n. 486 reg. licenze PE n. 933 del 20.08.68:****licenza di costruzione per due capannoni agricoli (denominati corpo "A" e "B") e abitazione custode*
- ***Licenza di costruzione n. 574 reg. licenze PE n. 933 del 03.03.69:*** *licenza di costruzione per variante alla 486 del1968;*
- ***Licenza di costruzione n. 1518 reg. licenze PE n. 1761 del 06.03.74:*** *licenza di costruzione per capannone allevamento suini*
- ***Concessione gratuita R.C. n. 4486 PE n. 1158 del 28.08.85:*** *concessione gratuita per opere edilizie per costruzione nuovo capannone (denominato corpo "C");*
- ***Concessione gratuita R.C. n. 4639 PE n. 1158 del 1986:*** *concessione gratuita per opere edilizie in variante alla 4486 del 1985;*
- ***Autorizzazione con decreto n. 229 ex art. 7 Legge 29.06.1939 n. 1497 prot n. 2284/88 del 06.09.88;***
- ***Concessione gratuita per opere edilizie RC n. 5474 PE 2363 del 22.11.88:*** *concessione gratuita per opere edilizie per ampliamento capannone (corpo "C");*
- ***Concessione gratuita per opere edilizie RC n. 4487 PE 1157 del 28.08.85:*** *concessione gratuita per opere edilizie per nuova stalla allevamento vitelli (denominata corpo "D");*
- ***Concessione gratuita per opere edilizie RC n. 4632 PE 1157 del 02.05.86:*** *concessione gratuita per opere edilizie in variante alla 4487 del 1985;*
- ***Concessione gratuita per opere edilizie RC n. 5473 PE 1157 del 22.11.88:*** *concessione gratuita per opere edilizie per ampliamento stalla allevamento vitelli (denominata corpo "D");*
- ***Concessione gratuita R.C. n. 5293 PE n. 2006 del 19.04.88:*** *concessione gratuita per opere edilizie per costruzione nuovo capannone (denominato corpo "E");*
- ***Concessione gratuita R.C. n. 5294 PE n. 2007 del 19.04.88:*** *concessione gratuita per opere edilizie per costruzione nuovo capannone (denominato corpo "F");*
- ***Autorizzazione per opere edilizie n. 64 reg. aut e n. 1139 PE del 08.05.86:*** *autorizzazione per opere edilizie per costruzione cabina Enel.*
- ***Autorizzazione n. 1501 PE 3412 del 12.07.91:*** *autorizzazione per opere edilizie per isolamento e copertura zona raccolta liquami.*

Sono stati prodotti dal comune di Desenzano del Garda i seguenti certificati di agibilità o sono presenti in archivio le seguenti richieste di agibilità:

- ***Licenza d'uso prot. 5092 del 07.04.93 per le licenze edilizie 486/68 e 574/69;***
- ***Agibilità prot. 2580 del 01.07.86 per le pratiche 4486/85 e 4639/86***
- ***Richiesta di agibilità prot. 1155 del 23.04.92 per la pratica 5474/88***
- ***Agibilità prot. 2578 del 01.07.86 per le pratiche 4487/85 e 4632/86***
- ***Richiesta di agibilità prot. 1156 del 23.04.92 per la pratica 5473/88***
- ***Richiesta di agibilità prot. 1336 del 31.05.91 per la pratica 5293/88***
- ***Richiesta di agibilità prot. 1338 del 31.05.91 per la pratica 5294/88***
- ***Agibilità prot. 2574 del 01.07.86 per la pratica 64/86***

5.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

Dal *CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA* (allegato alla presente), prodotto dal Comune di Desenzano del Garda in data 24.12.2013 prot. 40144/6/2 (a seguito richiesta del sottoscritto in data 17/12/2013 a mezzo pec prot. 39.555) e dalle consultazioni con l'Ufficio Urbanistica e Territorio del Comune di Desenzano d/G (geom. Scotti) è emerso quanto esposto nel seguito.

I cespiti risultano essere terreni di tipo differente con un fabbricato rurale di piccole dimensioni, aventi la seguente destinazione urbanistica, che secondo il PGT vigente del Comune di Desenzano del Garda, approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 123 assunta dal 19 dicembre al 21 dicembre 2012, risulta ricadere parte in "aree agricole di tutela dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico" (regolamentati dall'art. 37ter del PGT), e parte ricadono in "aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico" (regolamentati dall'art. 37bis del PGT).

I mappali del lotto ricadono all'interno di zone soggette a vincolo di tutela paesaggistica specifico, ai sensi della Legge 1497/1939 (ora D.Lgs 42/2004 e sm.i.) e all'interno di ambiti soggetti a vincoli normativi di carattere geologico ai sensi della DGR 8/7374 del 28/05/2008, con la seguente suddivisione:

- Vincolo paesaggistico apposto con Verbale della Commissione Provinciale espresso il 25/09/1987 notificato con lettera della Regione Lombardia del 28/09/1987 prot. 31602:
    - Fg. 40 Mappali 87, 88, 89, 91, 232
- Fasce ad alto grado di tutela del reticolo idrico principale di competenza regionale (All. A della DGR 7/13950 del 01/08/2003) e minore di competenza comunale (All. B della DGR 7/13950 del 01/08/2003):
    - Fg. 40 mappale 87, 88, 90, 91, 232
    - Fg. 45 mappale 16
- Aree di pertinenza dei corsi d'acqua – Fasce a medio grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale (All. B della DGR 7/13950 del 01/08/2003):
    - Fg. 40 mappale 88, 89, 232
    - Fg. 45 mappale 16

Gli interventi sul territorio comunale sono inoltre soggetti a verifica ed applicazione nelle Norme tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio secondo il PGT vigente.

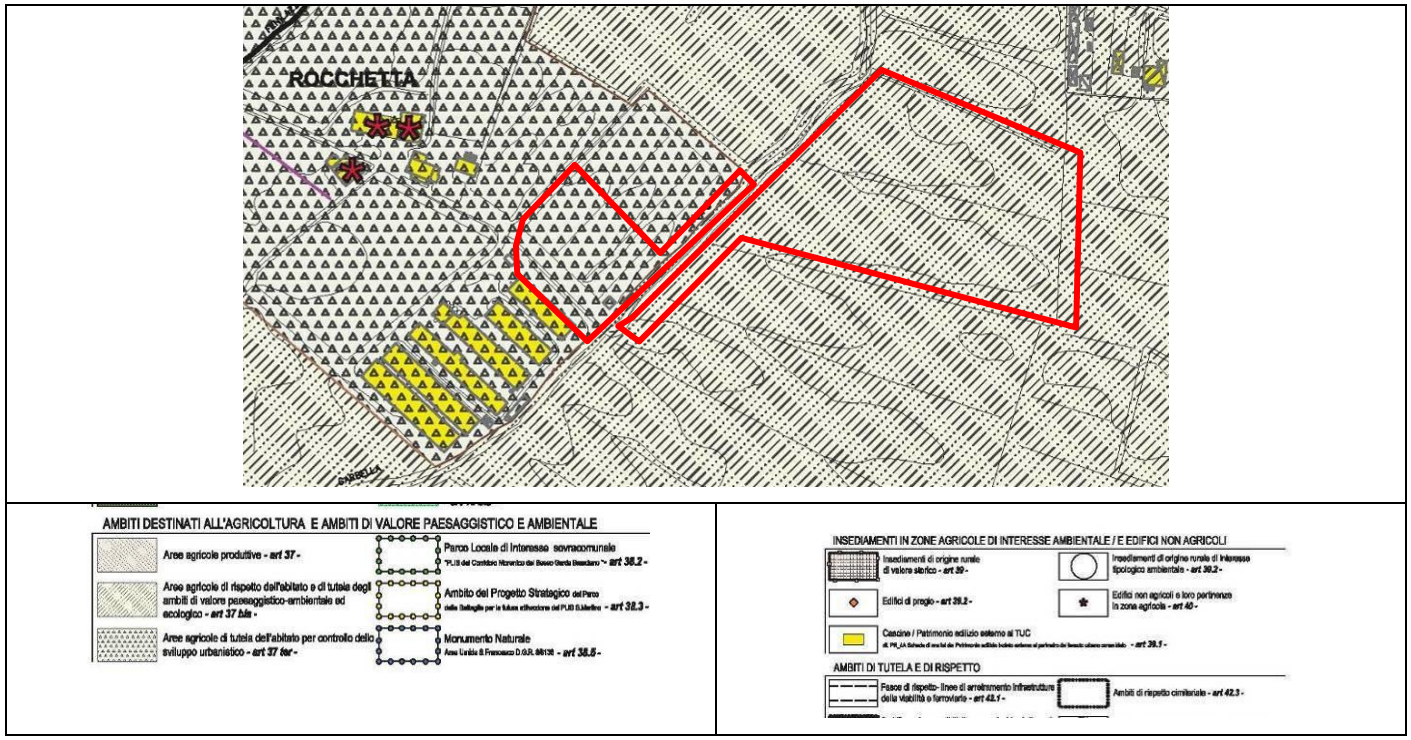


Figura 22 – *Stralcio P.G.T. – Piano delle Regole – ambiti consolidati*

La zona “agricola di rispetto dell’abitato” assume una importanza particolare in quanto caratterizza le parti del territorio di particolare pregio ambientale e paesaggistico e di rispetto dell’abitato destinate prevalentemente alle sole attività agricole di conduzione del fondo con limitate e circostanziate possibilità di trasformazione edificatoria anche per i titolati ex Art.59 L.R. 12/2005 e per le quali si prevedono la tutela, il recupero e la valorizzazione. Il titolo autorizzativo per la costruzione di nuovi edifici per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, rilasciabile unicamente ai soggetti di cui all'art.60 della L.R. 12/2005 è subordinato alla dimostrazione di non poter soddisfare l’esigenza attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In quest’ambito sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d’uso:

- Residenza agricola (Rb)
- Residenza extra-agricola in ambiti agricoli (Rc) – *solo preesistenze*
- Produttivo extra-agricolo in ambiti agricoli (Pa) – *solo preesistenze*
- Allevamenti zootecnici familiari (Ab);
- Serre fisse (Ae1);
- Serre mobili (Ae2);
- Attività agrituristica (Af);
- Parcheggi pubblici (SPa);
- Verde pubblico (SPb).

L’area potrà essere computata ai fini volumetrici e di copertura per l’insediamento di attività agricole in “aree agricole produttive”, utilizzando gli indici di questi ultimi ambiti.

Sono ammesse le recinzioni dei terreni intorno alla residenza e ai manufatti agricoli con H_{max}=2,20 m. I cancelli dovranno essere arretrati rispetto al filo stradale di almeno 3 metri.

Si segnala che dal piano dei servizi, è in progetto la realizzazione di una rotatoria (vedi figura seguente) all’incrocio tra la via Salvo d’Acquisto (che conduce dalla tangenziale al comune di Sirmione) e la strada sterrata che conduce agli immobili oggetto di pignoramento.

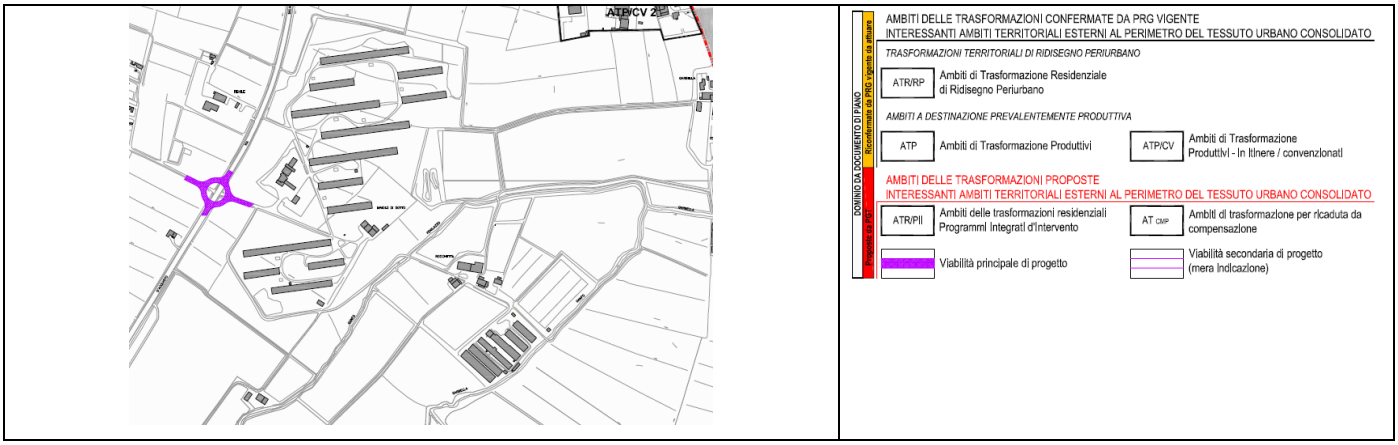


Figura 23 – *Stralcio P.G.T. – Piano dei Servizi – ambiti consolidati*

6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Fatta questa premessa per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si utilizza il metodo di stima sintetico comparativo.

Poiché il sottoscritto, a seguito di attenta analisi dell'andamento del mercato immobiliare locale, ritiene che l'ubicazione (periferica rispetto al territorio comunale), ed il contesto a forte vocazione agricola, (strutture ed impianti agricoli già attivi a pieno regime, vicinanza a sistemi di smaltimento reflui zootecnici, etc) non siano i più adatti per scarsa appetibilità per l'insediamento di attività di tipo ricettivo e ristorativo, di seguito **i cespiti vengono valutati prevalentemente in relazione ad un loro probabile utilizzo in ambito agricolo.**

Nel corso delle indagini effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili e terreni agricoli aventi analoghe tipologie ed ubicati nelle vicinanze di quelli in esame. Tra le fonti dalle quali si sono reperiti i dati per la stima si evidenziano:

- "Listino Numero 2 Anno XVIII aprile 2013 - ottobre 2013, della "Borsa Immobiliare di Brescia" (soc. ProBrixia).
- Indagini presso tecnici ed operatori specializzati nel settore agrario per fabbricati ed appezzamenti di terreni agricoli;
- operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare;
- Agenzia del territorio (osservatorio immobiliare).

6.1 DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Vengono elencati i fattori di equiparazione (espressi in termini percentuali), per gli spazi "secondari" o "accessori" degli immobili agli spazi principali degli stessi, di seguito adottati nel calcolo delle superfici commerciali.

1. balconi e terrazze scoperti → 25%;
2. balconi e terrazze coperti → 35%;
3. porticati e verande → 35%;
4. spazi esterni liberi esclusivi (giardino) → 10% (sino al 100% di slp) e 5% se oltre
5. soffitta → 35%;
6. Garage o cantina → 50%;

6.2 VALORI UNITARI MEDI DI MERCATO

6.2.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)

Valori terreni agricoli

Le indagini effettuate, sopra citate, hanno fornito i seguenti valori medi unitari (IVA esclusa) per unità di superficie agraria distinta per tipologia di terreno presente nelle aree oggetto di pignoramento.

bosco misto	15.700,00 €/ha
seminativo	52.700,00 €/ha
seminativo irriguo	78.400,00 €/ha
seminativo irriguo arborato	78.400,00 €/ha

Fabbricati

Le indagini effettuate, sopra citate, hanno fornito i seguenti valori medi unitari (IVA esclusa) per metro quadrato di superficie commerciale, che saranno corretti con opportuni "coefficienti di differenziazione" (Legge 392/1978) che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile in oggetto e meglio definiti per ciascun immobile in base alle sue reali caratteristiche.

- Per unità civili residenziali nuove/ristrutturate nel Comune di Remedello (BS), in zona semicentrale si assume un valore medio unitario di riferimento pari a **1.200 €/m²** di superficie lorda IVA esclusa.
- Per unità civili residenziali da ristrutturare, (vetustà oltre 41 anni), nel Comune di Remedello (BS), in zona semicentrale, si assume un valore medio unitario di riferimento pari a **300 €/m²** di superficie lorda IVA esclusa.
- Per fabbricati rurali produttivi similari, con analoga destinazione d'uso e di pari vetustà, siti in Remedello (BS) e zone limitrofe, si adotta un valore medio unitario di riferimento pari a **€ 200 €/m².**
- Per stalle/porcilaie nuove, di tipologia analoga a quelle in esame (con attrezzature e dotazioni impiantistiche medie standard incluse) si assume un valore unitario medio di riferimento pari a di **400 €/m²** di superficie lorda IVA esclusa.
- Per vasche di raccolta liquami nuove (con attrezzature e dotazioni impiantistiche medie standard incluse) si assume un valore unitario medio di **120 €/m²** di superficie lorda IVA esclusa.
- Al gruppo di silos per stoccaggio cereali viene attribuito a forfait nello stato di fatto un valore a corpo pari a **3.000,00 €**.
- Alla cabina elettrica viene attributo a forfait nello stato di fatto un valore a corpo pari a **4.000 €**
- Per la determinazione del valore medio di mercato dei manufatti in calcestruzzo, a servizio dell'attività produttiva agricola (p.e. locali tecnici, etc.), vista l'inesistenza di un mercato di -riferimento, non mi sono potuto avvalere dei due metodi classici di stima (metodo sintetico e metodo comparativo) proprio per l'impossibilità di acquisire i dati necessari all'analisi. Pertanto per questi è stato considerato il solo valore di produzione del bene, decurtandolo del deprezzamento dovuto alla vetustà ed all'obsolescenza. Facendo riferimento ai costi di costruzione parametrici pubblicati dal sole 24 ore (Consulente immobiliare), dai costi medi di produzione rilevati dal Prezziario Tipologico DEI 2013 (tipografia del Genio civile), confrontandoli con i dati reali indicati dalle imprese di costruzioni presenti sul territorio e con quelli di mia conoscenza si rileva che:
    - *Opere in CA di modesta entità ad un piano fuori terra, con scavi di fondazioni contenuti, coperture non strutturali e senza rifiniture €/m² 200.00*
    - *Opere in CA di entità fino a quattro piani fuori terra, con scavi di fondazioni contenuti, senza divisioni interne, senza pavimenti e rifiniture €/m² 350.00*

6.2.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

Valori terreni agricoli

Le indagini effettuate, sopra citate, hanno fornito i seguenti valori medi unitari (IVA esclusa) per unità di superficie agraria distinta per tipologia di terreno presente nelle aree oggetto di pignoramento.

bosco ceduo	11.600,00 €/ha
bosco misto	15.700,00 €/ha
prato irriguo	66.900,00 €/ha
seminativo	52.700,00 €/ha
seminativo irriguo	78.400,00 €/ha
vigneto	69.000,00 €/ha

Fabbricati

Le indagini effettuate, sopra citate, hanno fornito i seguenti valori medi unitari (IVA esclusa) per metro quadrato di superficie commerciale, che saranno corretti con opportuni "coefficienti di differenziazione" (Legge 392/1978) che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile in oggetto e meglio definiti per ciascun immobile in base alle sue reali caratteristiche.

- Per unità civili residenziali da ristrutturare, (vetustà oltre 41 anni), nel Comune di Remedello (BS), in zona semicentrale, si assume un valore medio unitario di riferimento pari a **300 €/m²** di superficie lorda IVA esclusa.
- Per fabbricati agricoli da ristrutturare (vetustà oltre 41 anni), con destinazione d'uso a stalle e depositi dell'attività, siti in Remedello (BS) e zone limitrofe, si adotta un valore medio unitario di riferimento pari a **€ 100 €/m²**.
- Per fabbricati rurali produttivi similari, con analoga destinazione d'uso e di pari vetustà, siti in Remedello (BS) e zone limitrofe, si adotta un valore medio unitario di riferimento pari a **€ 200 €/m²**.

6.2.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

Valori terreni agricoli

Alla luce del fatto che le coltivazioni della zona sono tutte principalmente a vigneto si è ritenuto di confrontare il valore unitario medio tra la tipologia catastale seminativo irriguo e/o arborato (ed effettivamente rilevata in loco) e la possibile conversione a vigneto, tenendo conto del costo di bonifica e riconversione, rilevato attraverso il prezziario regionale (allegato B della DGR 1861/2008) e colloqui con un agronomo. Le due stime sono similari e si è preso come indicativo il prezzo medio cosi come presentato nel seguito.

Seminativo irriguo e/o arborato	*119.700,00 €/ha*	→ 119.700,00 €/ha
Vigneto	*149.750,00 €/ha*	
Costi di bonifica e conversione	*40.000,00 €/ha*	→109.750,00 €/ha

Pertanto, in riferimento a tale rilevazione, si ritiene opportuno assumere un valore medio pari a **114.500,00 €/ha.**

Fabbricati

Le indagini effettuate, sopra citate, hanno fornito i seguenti valori medi unitari (IVA esclusa) per metro quadrato di superficie commerciale, che saranno corretti con opportuni "coefficienti di differenziazione" (Legge 392/1978) che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile in oggetto e meglio definiti per ciascun immobile in base alle sue reali caratteristiche.

- Per unità civili residenziali nuove/ristrutturate nel Comune di Desenzano del Garda (BS), in zona semicentrale si assume un valore medio unitario di riferimento pari a **2.500 €/m²** di superficie lorda IVA esclusa.
- Per fabbricati rurali produttivi similari, con analoga destinazione d'uso e di pari vetustà, siti in Desenzano del Garda (BS) e zone limitrofe, si adotta un valore medio unitario di riferimento pari a **€ 200 €/m²**.
- Per portici agricoli similari, con analoga destinazione d'uso e di pari vetustà, siti in Desenzano del Garda (BS) e zone limitrofe, si adotta un valore medio unitario di riferimento pari a **€ 300 €/m²**.
- Per stalle/porcilaie nuove, di tipologia analoga a quelle in esame (con attrezzature e dotazioni impiantistiche medie standard incluse) si assume un valore unitario medio di riferimento pari a di **400 €/m²** di superficie lorda IVA esclusa.

- Per manufatti di raccolta e trattamenti liquami nuovi (con attrezzature e dotazioni impiantistiche medie standard incluse) si assume un valore unitario medio di **150 €/m²** di superficie lorda IVA esclusa.
- Ai silos per stoccaggio cereali viene attribuito a forfait nello stato di fatto un valore a corpo pari a **3.000 €**.
- Alla cabina elettrica viene attributo a forfait nello stato di fatto un valore a corpo pari a **8.000 €**
- Per la determinazione del valore medio di mercato dei manufatti in calcestruzzo, a servizio dell'attività produttiva agricola (p.e. locali tecnici, etc.), vista l'inesistenza di un mercato di riferimento, non mi sono potuto avvalere dei due metodi classici di stima (metodo sintetico e metodo comparativo) proprio per l'impossibilità di acquisire i dati necessari all'analisi. Pertanto per questi è stato considerato il solo valore di produzione del bene, decurtandolo del deprezzamento dovuto alla vetustà ed all'obsolescenza. Facendo riferimento ai costi di costruzione parametrici pubblicati dal sole 24 ore (Consulente immobiliare), dai costi medi di produzione rilevati dal Prezziario Tipologico DEI 2013 (tipografia del Genio civile), confrontandoli con i dati reali indicati dalle imprese di costruzioni presenti sul territorio e con quelli di mia conoscenza si rileva che:
    - *Opere in CA di modesta entità ad un piano fuori terra, con scavi di fondazioni contenuti, coperture non strutturali e senza rifiniture €/m² 200.00*
    - *Opere in CA di entità fino a quattro piani fuori terra, con scavi di fondazioni contenuti, senza divisioni interne, senza pavimenti e rifiniture €/m² 350.00*

6.2.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

Valori terreni agricoli

Alla luce del fatto che le coltivazioni della zona sono tutte principalmente a vigneto si è ritenuto di confrontare il valore unitario medio tra la tipologia catastale seminativo irriguo e/o arborato (ed effettivamente rilevata in loco) e la possibile conversione a vigneto, tenendo conto del costo di bonifica e riconversione, rilevato attraverso il prezziario regionale (allegato B della DGR 1861/2008) e colloqui con un agronomo. Le due stime sono similari e si è preso come indicativo il prezzo medio cosi come presentato nel seguito.

Seminativo irriguo e/o arborato	*119.700,00 €/ha*	→ 119.700,00 €/ha
Vigneto	*149.750,00 €/ha*	
Costi di bonifica e conversione	*40.000,00 €/ha*	→109.750,00 €/ha

Pertanto, in riferimento a tale rilevazione, si ritiene opportuno assumere un valore medio pari a **114.500,00 €/ha** per i terreni identificati come seminativi irrigui e/o arborati.

Le indagini effettuate hanno quindi fornito i seguenti valori medi unitari (IVA esclusa) per unità di superficie agraria distinta per tipologia di terreno presente nelle aree oggetto di pignoramento.

prato	66.050,00 €/ha
prato irriguo	85.450,00 €/ha
seminativo irriguo	114.500,00 €/ha
seminativo irriguo arborato	114.500,00 €/ha

6.3 FATTORI ESTRINSECI ED INTRINSECI INCIDENTI SUL VALORE DI MERCATO

Di seguito vengono elencati i coefficienti di differenziazione adottati per fabbricati e terreni agricoli in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi al fine di rettificare i valori medi rilevati sopra citati.

Per quanto riguarda la fertilità dei terreni, essendo di medio impasto, e vista la medesima zona agraria di appartenenza, è stata considerata costante.

6.3.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)

Terreni agricoli

Tali coefficienti tengono conto della prossimità dei terreni agricoli rispetto ai fabbricati esistenti, della presenza di vincoli ed elementi penalizzanti come ad esempio la linea ferroviaria.

Cv	Prossimità del terreno alla cascina ed annessi agricoli	1,03
Cf	Presenza di linea ferroviaria o stradale con relativa fascia di rispetto (di superficie Sf) – confronto con S totale del mappale	0,99 se Sf<20% Stot 0,97 se 20% Stot< Sf <50%Stot 0,95 se Sf >50%Stot
Ce	Presenza di linea elettrica o telefonica con piloni o strutture sul lotto di terreno	0,95 (linea attraversante il lotto) 0,98 (linea marginale al lotto)

Fabbricati

Di seguito si riportano i coefficienti di differenziazione considerati per i fabbricati a destinazione residenziale ed agricola

Fu fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	*0,95÷0,98*
Ft fattore relativo alla qualità tipologica	*0,96÷0,98*
Fd fattore relativo alle dimensioni dell'unità	*0,90÷0,95*
Fq fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	*0,90*
Fp fattore dotazione pertinenze comuni	*0,98*
Fs fattore relativo ai servizi di zona (carente)	*0,97*
Fv fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	*0,81÷0,87*

NOTA: per fabbricati rurali (costruiti più da più di 41 anni) il prezzo unitario medio tiene già conto della vetustà.

6.3.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

Terreni agricoli

Tali coefficienti tengono conto della prossimità dei terreni agricoli rispetto ai fabbricati esistenti, della presenza di vincoli ed elementi penalizzanti come ad esempio la linea ferroviaria.

Cv	Prossimità del terreno alla cascina ed annessi agricoli	1,03
Cf	Presenza di linea ferroviaria o stradale con relativa fascia di rispetto (di superficie Sf) – confronto con S totale del mappale	0,99 se Sf<20% Stot 0,97 se 20% Stot< Sf <50%Stot 0,95 se Sf >50%Stot
Ca	Vincolo archeologico	0,95
Ce	Presenza di linea elettrica o telefonica con piloni o strutture sul lotto di terreno	0,95 (linea attraversante il lotto) 0,98 (linea marginale al lotto)

Fabbricati

Di seguito si riportano i coefficienti di differenziazione considerati per i fabbricati a destinazione residenziale ed agricola

Fu fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	*0,98*
Ft fattore relativo alla qualità tipologica	*0,90*
Fd fattore relativo alle dimensioni dell'unità	*0,98*
Fq fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	*0,85*
Fp fattore dotazione pertinenze comuni	*0,95*
Fs fattore relativo ai servizi di zona (carente)	*0,90*
Fv fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	-

NOTA: per fabbricati rurali (costruiti più da più di 41 anni) il prezzo unitario medio tiene già conto della vetustà.

6.3.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano(terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

Terreni agricoli

Tali coefficienti tengono conto della prossimità dei terreni agricoli rispetto ai fabbricati esistenti, della presenza di vincoli ed elementi penalizzanti come ad esempio la linea ferroviaria.

Cv	Prossimità del terreno alla cascina ed annessi agricoli	1,03
Cp	Vincolo paesaggistico ambientale e idrogeologico	0,97

Fabbricati

Di seguito si riportano i coefficienti di differenziazione considerati per i fabbricati a destinazione residenziale ed agricola

Fu fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	*0,98*
Ft fattore relativo alla qualità tipologica	*0,96÷1,05*
Fd fattore relativo alle dimensioni dell'unità	*0,95÷0,99*
Fq fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	*0,90*
Fp fattore dotazione pertinenze comuni	*0,98*
Fs fattore relativo ai servizi di zona (carente)	*0,97*
Fv fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	*0,70÷0,81*

6.3.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli)

Terreni agricoli

Tali coefficienti tengono conto della prossimità dei terreni agricoli rispetto ai fabbricati esistenti, della presenza di vincoli ed elementi penalizzanti come ad esempio la linea ferroviaria.

Cp	Vincolo paesaggistico ambientale e idrogeologico	0,97
Cg	Condotta interrata di fognatura con ispezioni in soprasuolo	0,97

Fabbricati

Di seguito si riportano i coefficienti di differenziazione considerati per i fabbricati a destinazione residenziale ed agricola

Fu fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	*0,98*
Ft fattore relativo alla qualità tipologica	*0,96*
Fd fattore relativo alle dimensioni dell'unità	*0,98*
Fq fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	*0,90*
Fp fattore dotazione pertinenze comuni	*0,97*
Fs fattore relativo ai servizi di zona (carente)	*0,97*
Fv fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	*-*

NOTA: per fabbricati rurali (costruiti più da più di 41 anni) il prezzo unitario medio tiene già conto della vetustà.

6.4 DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO

6.4.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)

Con le considerazioni esposte in premessa, di seguito viene calcolato il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto in esame.

Terreni agricoli

Nella tabella seguente è indicato il valore di mercato per i terreni agricoli.

Foglio	Particella	Tipologia di terreno	Valore medio unitario [€]	Superficie totale [m²]	Cv	Cf	Ce	Valore medio unitario di mercato [€]	Valore totale [€]
15	37	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	16.490	1,00	0,95	1,00	€ 74.480,00	**€ 122.817,52**
4	4	Seminativo	€ 52.700,00	18.300	1,00	0,95	1,00	€ 50.065,00	**€ 91.618,95**
4	6	Sem. Irr. Arb.	€ 78.400,00	4.020	1,00	0,99	1,00	€ 77.616,00	**€ 31.201,63**
4	11/AA	Seminativo	€ 52.700,00	1.900	1,00	1,00	1,00	€ 52.700,00	**€ 10.013,00**
4	12	Seminativo	€ 52.700,00	7.760	1,03	1,00	0,98	€53.195,38	**€ 41.279,61**
4	22	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	2.710	1,03	1,00	1,00	€ 80.752,00	**€ 21.883,79**
4	23	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	1.820	1,00	1,00	0,98	€ 76.832,00	**€ 13.983,42**
4	24	Seminativo	€ 52.700,00	11.240	1,00	1,00	1,00	€ 52.700,00	**€ 59.234,80**
4	25	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	4.480	1,00	1,00	1,00	€ 78.400,00	**€ 35.123,20**
4	26	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	1.950	1,00	1,00	1,00	€ 78.400,00	**€ 15.288,00**
4	27	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	6.600	1,00	1,00	1,00	€ 78.400,00	**€ 51.744,00**
4	28	Sem. Irr. Arb.	€ 78.400,00	4.080	1,00	1,00	1,00	€ 78.400,00	**€ 31.987,20**
4	47	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	7.140	1,00	1,00	0,98	€ 76.832,00	**€ 54.858,05**
4	149	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	41.275	1,03	0,97	0,95	€ 76.762,85	**€ 307.139,53**
4	11/AB	Bosco misto	€ 15.700,00	170	1,00	1,00	1,00	€ 15.700,00	**€ 266,90**

Fabbricati agricoli:

Fg. 4 mapp. 201 sub. 2 Cat. D/10 – stalle/mangimificio/locali accessori/pertinenze

Fattori intrinseci ed estrinseci considerati:

Fu fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	*0,98*
Ft fattore relativo alla qualità tipologica	*0,98*
Fd fattore relativo alle dimensioni dell'unità	*0,98*
Fq fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	*0,90*
Fp fattore dotazione pertinenze comuni	*0,99*
Fs fattore relativo ai servizi di zona (carente)	*0,98*
Fv fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	*0,81*

Porcilaie e Mangimificio

[(1.275,00 +323,75)*1,00+9.026,05*0,05]m²*(Fu*Ft*Fd*Fq*Fp*Fs*Fv) * 400 €/m²= 2.050,05*0,66*400= 541.213,20 €

Locali accessori

[59,86*1,00+41,96*0,35]m² * (Fu*Ft*Fd*Fq*Fp*Fs*Fv) * 400 €/m²= 74,55*0,66*400= 19.681,20 €

Cabina pesa (manufatto cls)

[9,20*1,00]m² * (fattori) * 200 €/m²= 9,20*0,66*200= 1.214,40 €

Vasche di raccolta

[735,00*1,00]m² * (fattori) * 120 €/m² = 735*0,66*120=58.212,00 €

Porzione edificio rurale (per fabbricati rurali (costruiti più da più di 41 anni) il prezzo unitario medio tiene già conto della Vetustà)

[(135,58)*1,00+41,20*0,50+(135,58+81,30)*0,35]m² * (Fu*Ft*Fd*Fq*Fp*Fs) * 300 €/m²= 232,09*0,82*300 = 57.094,14 €

Silos:

A corpo 3.000 €

Fg. 4 mapp. 201 sub. 3 Cat. A/3 – abitazione

Fattori intrinseci ed estrinseci considerati:

Fu fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	*0,98*
Ft fattore relativo alla qualità tipologica	*0,97*
Fd fattore relativo alle dimensioni dell'unità	*0,96*
Fq fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	*0,90*

Fp fattore dotazione pertinenze comuni *0,99*

Fs fattore relativo ai servizi di zona (carente) *0,98*

Fv fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità *0,87*

Abitazione

[(111,95+111,95)* 1,00+22,45*0,35] * (Fu*Ft*Fd*Fq*Fp*Fs*Fv) * 1.200,00 €/m^2 = 231,76*0,69*1.200=191.897,28 €

Fg. 4 mapp. 201 sub. 4 Cat. A/3 – abitazione

Fattori intrinseci ed estrinseci considerati:

Fu fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale *0,98*

Ft fattore relativo alla qualità tipologica *0,97*

Fd fattore relativo alle dimensioni dell'unità *0,96*

Fq fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità *0,90*

Fp fattore dotazione pertinenze comuni *0,99*

Fs fattore relativo ai servizi di zona (carente) *0,98*

Fv fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità *0,81*

Abitazione

[(102,70+102,70)* 1,00+8,15*0,35] * (Fu*Ft*Fd*Fq*Fp*Fs*Fv) * 1200,00 €/m^2 = 208,25*0,65*1.200=162.435,00 €

Fg. 4 mapp. 202 Cat. D/1 – cabina elettrica

A corpo 4.000 €

Valore complessivo di mercato LOTTO 1= 1.927.186,83 € (valore analitico) IVA esclusa → 1.927.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa

Nota:

Si precisa che i valori di mercato non comprendono gli arredi e le attrezzature mobili specifiche dell'attività agricola di cui sono dotati gli immobili.

6.4.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

Con le considerazioni esposte in premessa, di seguito viene calcolato il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto in esame.

Terreni agricoli

Nella tabella seguente è indicato il valore di mercato per i terreni agricoli.

Foglio	Particella	Tipologia di terreno	Valore medio unitario [€]	Superficie totale [m²]	Cv	Cf	Ca	Ce	Valore medio unitario di mercato [€]	Valore totale [€]
3	7	Bosco misto	€ 15.700,00	770	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 15.700,00	**€ 1.208,90**
3	8	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	18.130	1,00	1,00	0,95	1,00	€ 74.480,00	**€ 135.032,24**
3	9	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	38.260	1,03	0,99	0,95	1,00	€ 75.947,26	**€ 290.574,20**
3	10	Bosco ceduo	€ 11.600,00	400	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 11.600,00	**€ 464,00**
3	14	Vigneto	€ 69.000,00	4.770	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 69.000,00	**€ 32.913,00**
3	15	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	126.830	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 78.400,00	**€ 994.347,20**
3	17	Bosco ceduo	€ 11.600,00	1.460	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 11.600,00	**€ 1.693,60**
3	23	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	107.660	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 78.400,00	**€ 844.054,40**
3	24	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	27.020	1,03	1,00	1,00	1,00	€ 80.752,00	**€ 218.191,90**
3	35	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	8.750	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 78.400,00	**€ 68.600,00**
3	37	Seminativo	€ 52.700,00	5.150	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 52.700,00	**€ 27.140,50**
3	41/AA	Seminativo	€ 52.700,00	12.000	1,03	1,00	0,95	0,98	€ 50.535,61	**€ 60.642,73**
3	45	Bosco misto	€ 15.700,00	20	1,00	1,00	0,95	1,00	€ 14.915,00	**€ 29,83**

3	47	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	930	1,00	1,00	0,95	0,98	€ 72.990,40	**€ 6.788,11**
3	49	Semin. Irriguo	€ 78.400,00	24.250	1,03	1,00	1,00	1,00	€ 80.752,00	**€ 195.823,60**
3	51	Seminativo	€ 52.700,00	10.800	1,03	1,00	0,95	1,00	€ 51.566,95	**€ 55.692,31**
3	41/AB	Prato irriguo	€ 66.900,00	1.820	1,03	1,00	0,95	0,98	€ 64.152,42	**€ 11.675,74**

Fabbricati agricoli

Fg. 3 mapp. 68 sub. 2 Cat. F/2 – unità collabente (antico cascinale in stato di completo abbandono, fatiscente e soggetto a pericolo di crollo)

Fu fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	*0,98*
Ft fattore relativo alla qualità tipologica	*0,90*
Fd fattore relativo alle dimensioni dell'unità	*0,98*
Fq fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	*0,85*
Fp fattore dotazione pertinenze comuni	*0,95*
Fs fattore relativo ai servizi di zona (carente)	*0,90*
Fv fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	*-*

NOTA: per fabbricati rurali (costruiti più da più di 41 anni) il prezzo unitario medio tiene già conto della vetustà.

Residenza agricola

[(243,00+243,00+108,90)*1,00+15*0,50]*(Fu*Ft*Fd*Fq*Fp*Fs)*300 = 602,40*0,63*300€/m² = 113.853,60 €

Stalle e depositi

[(374,00*1,00+(264,70+134,50+376,30)*0,35+58,60*0,25+2.990,40*0,05]*(Fu*Ft*Fd*Fq*Fp*Fs)* 100 = 809,59*0,63*100€/m² = 51.004,49 €

Totale fabbricato rurale = 164.858,49 €

Fg. 3 mapp. 68 sub. 3 Cat. C/2– Magazzini e locali deposito

Fu fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	*0,98*
Ft fattore relativo alla qualità tipologica	*0,90*
Fd fattore relativo alle dimensioni dell'unità	*0,98*
Fq fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	*0,85*
Fp fattore dotazione pertinenze comuni	*0,95*
Fs fattore relativo ai servizi di zona (carente)	*0,90*
Fv fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	*-*

NOTA: per fabbricati rurali (costruiti più da più di 41 anni) il prezzo unitario medio tiene già conto della vetustà.

Portico agricolo

[(150,00)*1,00] m² * (Fu*Ft*Fd*Fq*Fp*Fs) * 200 €/m²= 150*0,63*200 = 18.900,00 €

Valore complessivo di mercato LOTTO 2 = 3.128.630,75 € (valore analitico) IVA esclusa → 3.129.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa

Nota:

Si precisa che i valori di mercato non comprendono gli arredi e le attrezzature mobili specifiche dell'attività agricola di cui sono dotati gli immobili.

6.4.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

Con le considerazioni esposte in premessa, di seguito viene calcolato il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto in esame.

Terreni agricoli

Nella tabella seguente è indicato il valore di mercato per i terreni agricoli.

Foglio	Particella	Tipologia di terreno	Valore medio unitario [€]	Superficie totale [m²]	Cv	Cp	Valore medio unitario di mercato [€]	Valore totale [€]
40	230	Semin. Irriguo	€ 114.500,00	583	1,03	0,97	€ 114.396,95	**€ 6.669,34**
40	231	Sem. Irr. Arb.	€ 114.500,00	6510	1,03	0,97	€ 114.396,95	**€ 74.472,41**
40	229	Semin. Irriguo	€ 114.500,00	6857	1,03	0,97	€ 114.396,95	**€ 78.441,99**

Fabbricati

Fg. 40 mapp. 78 cat. A/7

Villino e spazi pertinenziali

Fattori intrinseci ed estrinseci considerati:

Fu fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	*0,98*
Ft fattore relativo alla qualità tipologica	*0,98*
Fd fattore relativo alle dimensioni dell'unità	*0,98*
Fq fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	*0,90*
Fp fattore dotazione pertinenze comuni	*0,98*
Fs fattore relativo ai servizi di zona (carente)	*0,97*
Fv fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	*0,77*

[(164,89+166,48) * 1,00+22,50*0,50 + 179,40*0,35 +45,05*0,25 + 92,89*0,35 + 802,25*0,05] m² * (fattori) * 2.500 €/m²= 489,30 * 0,62 * 2.500 = 758.415,00 €

Portico agricolo

Fattori intrinseci ed estrinseci considerati:

Fu fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	*0,98*
Ft fattore relativo alla qualità tipologica	*0,97*
Fd fattore relativo alle dimensioni dell'unità	*0,99*
Fq fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	*0,90*
Fp fattore dotazione pertinenze comuni	*0,98*
Fs fattore relativo ai servizi di zona (carente)	*0,97*
Fv fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	*0,78*

[(124,50*1,00 + 31,55*0,50 + 471,90*05] m² * (fattori) * 300 €/m²= 163,87 * 0,63 * 300 = 30.971,43 €

Fg. 45 mapp. 12 Cat. D/10 – stalle/mangimificio/locali accessori/pertinenze

Fattori intrinseci ed estrinseci considerati:

Fu fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	*0,98*
Ft fattore relativo alla qualità tipologica (stalle)	*0,98*
Fd fattore relativo alle dimensioni dell'unità	*0,98*
Fq fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	*0,90*
Fp fattore dotazione pertinenze comuni (carente)	*0,98*
Fs fattore relativo ai servizi di zona (carente)	*0,97*
Fv fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	*0,70÷0,81*

Fabbricato "A" (Fv=0,80)

[662,86+34,80*1,00]m² * (fattori) * 400 €/m²= 697,36 * 0,64 * 400 €/m² = 178.524,16 €

Fabbricato "B" (Fv=0,80)

[662,86*1,00]m² * (fattori) * 400 €/m²= 662,86 * 0,64 * 400 €/m² = 169.692,16 €

Fabbricato "C" (Fv=0,80)

[729,40+159,68*1,00]m² * (fattori) * 400 €/m²= 889,08 * 0,64 * 400 €/m² = 227.604,48 €

Fabbricato "D" (Fv=0,70 e Fv=0,81)

Stalla - [913,60*1,00]m² * (fattori) * 400 €/m²= 913,60 * 0,56 * 400 €/m² = 204.646,40 €

Trattamento liquami - [56,20*1,00]m² * (fattori) * 150 €/m²= 56,20 * 0,65 * 150 €/m² = 5.479,50 €

Fabbricato "E" (Fv=0,70)

Stalla - [1.118,15*1,00]m² * (fattori) * 400 €/m²= 1.118,15 * 0,56 * 400 €/m² = 250.465,60 €

Fabbricato "F" (Fv=0,80)

Stalla - [1.088,80*1,00]m² * (fattori) * 400 €/m²= 1.088,80 * 0,64 * 400 €/m² = 278.732,80 €

Silos:

A corpo 3.000 €

Cabina elettrica:

A corpo 8.000 €

Pertinenze

[8.184,37*0,05] m² * (fattori) * 400 €/m² = 409,22 * 0,60 * 400 €/m² = 98.212,80 €

Valore complessivo di mercato LOTTO 3= 2.373.328,07 € (valore analitico) IVA esclusa → 2.373.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa

Nota:

Si precisa che i valori di mercato non comprendono gli arredi e le attrezzature specifiche dell'attività agricola di cui sono dotati gli immobili.

6.4.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

Con le considerazioni esposte in premessa, di seguito viene calcolato il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto in esame.

Terreni agricoli

Nella tabella seguente è indicato il valore di mercato per i terreni agricoli.

Foglio	Particella	Tipologia di terreno	Valore medio unitario [€]	Superficie totale [m²]	Cp	Cg	Valore medio unitario di mercato [€]	Valore totale [€]
40	87	Semin. Irriguo	€ 114.500,00	4160	0,97	0,97	€ 107.733,05	**€ 44.816,95**
40	88	Prato Irriguo	€ 85.450,00	3840	0,97	0,97	€ 80.399,91	**€ 30.873,56**
40	89	Semin. Irriguo	€ 114.500,00	17850	0,97	1,00	€ 111.065,00	**€ 198.251,03**
40	91	Prato	€ 66.050,00	810	0,97	1,00	€ 64.068,50	**€ 5.189,55**
40	232	Semin. Irriguo Arb.	€ 114.500,00	4970	0,97	1,00	€ 111.065,00	**€ 55.199,31**
45	16	Prato	€ 66.050,00	1070	0,97	1,00	€ 64.068,50	**€ 6.855,33**

Fg. 40 mapp. 90 – fabbricato rurale

Fattori intrinseci ed estrinseci considerati:

Fu fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	*0,98*
Ft fattore relativo alla qualità tipologica	*0,96*
Fd fattore relativo alle dimensioni dell'unità	*0,98*
Fq fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	*0,90*
Fp fattore dotazione pertinenze comuni	*0,97*
Fs fattore relativo ai servizi di zona (carente)	*0,97*
Fv fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	-

NOTA: per fabbricati rurali (costruiti più da più di 41 anni) il prezzo unitario medio tiene già conto della vetustà.

[(26,00)*1,00]m² * (fattori) *.200 €/m²= 26,00 * 0,78 * 200 = 4.056,00 €

Valore complessivo di mercato LOTTO 4= 345.241,72 € (valore analitico) IVA esclusa → 345.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa

6.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO

6.5.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)

In base a quanto sopra esposto, alle dinamiche del mercato immobiliare di zona ed ai tempi medi di vendita, ai fini della determinazione del valore di realizzo, si ritiene opportuno applicare al valore di mercato degli immobili un ulteriore coefficiente pari al 90% (→ fattore 0,90) del valore stimato.

Pertanto il valore di realizzo viene così determinato:

1.927.000,00 € x 0,90 (fattore) = 1.734.300,00 € (valore analitico) IVA esclusa

→ **1.734.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa**

6.5.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso di valore storico)

In base a quanto sopra esposto, alle dinamiche del mercato immobiliare di zona ed ai tempi medi di vendita, ai fini della determinazione del valore di realizzo, si ritiene opportuno applicare al valore di mercato degli immobili un ulteriore coefficiente pari al 90% (→ fattore 0,90) del valore stimato.

Pertanto il valore di realizzo viene così determinato:

3.129.000,00 € x 0,90 (fattore) = 2.816.100,00 € (valore analitico) IVA esclusa

→ **2.816.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa**

6.5.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano(terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

In base a quanto sopra esposto, alle dinamiche del mercato immobiliare di zona ed ai tempi medi di vendita, ai fini della determinazione del valore di realizzo, si ritiene opportuno applicare al valore di mercato degli immobili un ulteriore coefficiente pari al 90% (→ fattore 0,90) del valore stimato.

Pertanto il valore di realizzo viene così determinato:

2.373.000,00 € x 0,90 (fattore) = 2.135.700,00 € (valore analitico) IVA esclusa

→ **2.135.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa**

6.5.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

In base a quanto sopra esposto, alle dinamiche del mercato immobiliare di zona ed ai tempi medi di vendita, ai fini della determinazione del valore di realizzo, si ritiene opportuno applicare al valore di mercato degli immobili un ulteriore coefficiente pari al 90% (→ fattore 0,90) del valore stimato.

Pertanto il valore di realizzo viene così determinato:

345.000,00 € x 0,90 (fattore) = 310.500,00 € (valore analitico) IVA esclusa

→ **310.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa**

7 TITOLO DI PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Si espone di seguito il titolo di *proprietà* relativo agli immobili in oggetto alla data di trascrizione del pignoramento. In grassetto sono individuati gli esecutati.

7.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)

Fg. 15 mapp. 37 - Fg. 4 mapp. 4, 6, 11, 12, 22, 23, 24,25 26, 27,28, 47, 149, 201

- *"omissis"* nato a BRESCIA il 23/07/1964 *"omissis" Proprietà* per 34/108 in regime di separazione dei beni
- *"omissis"* nato a BRESCIA il 23/07/1964 *"omissis" Proprietà* per 102/108
- ***"omissis"*** *nata a CASTENEDOLO il 20/08/1955 "omissis" Proprietà per 6/108*

Fg. 4 mapp. 202

- *"omissis"* nato a CASTENEDOLO il 31/10/1957 *"omissis" Proprietà* per 17/108
- *"omissis"* nato a BRESCIA il 23/07/1964 *"omissis" Proprietà* per 51/108
- *"omissis"* nata a CASTENEDOLO il 25/03/1956 *"omissis" Proprietà* per 17/108
- ***"omissis"*** *nata a CASTENEDOLO il 20/08/1955 "omissis" Proprietà per 6/108*
- *"omissis"* nata a BRESCIA il 24/08/1954 *"omissis" Proprietà* per 17/108

7.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

Tutti i mappali

- *"omissis"* nato a Castenedolo il 31/10/1957 *"omissis" Proprietà* per 51/108
- *"omissis"* nato a Brescia il 23/07/1964 *"omissis" Proprietà* per 34/108 in regime di separazione dei beni
- ***"omissis"*** *nata a Castenedolo il 20/08/1955 "omissis" Proprietà per 6/108*
- *"omissis"* nata a Brescia il 24/08/1954 *"omissis" Proprietà* per 51/108

Si segnala che in data 13 novembre 2013 è stato sottoscritto un atto transattivo preliminare di compravendita (allegato alla presente) tra i sig.ri *"omissis"* , *"omissis"* , *"omissis"* , *"omissis"* (assistiti dall'avv. Manfredi Romano) e *"omissis"* (assistita dall'avv. Luigi Gritti), stipulato per definire le controversie pendenti avanti il Tribunale di Brescia; nello specifico i sig. ri *"omissis"* promettono di trasferire alla sig.ra *"omissis"* gli immobili (individuati nel lotto 2) cosi distinti: Fg. 3 mapp. 41, 68, 14 previo frazionamento e atto definitivo (da stipularsi presso il notaio Valotti Laura). Si specifica che l'atto in oggetto prevedeva la definizione del passaggio di proprietà entro il 31 dicembre 2013. Da telefonate intercorse con lo studio del notaio Valotti, è emerso che ad oggi non è ancora stato stipulato alcun atto di compravendita tra la parti.

7.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano(terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

Fg. 40 mapp. 78

- ***"omissis"*** *nata a CASTENEDOLO il 20/08/1955 "omissis" Proprieta` per 1/9*
- ***"omissis"*** *nata a CASTENEDOLO il 11/04/1934 "omissis" Proprieta` per 8/9*

Fg 40 mapp. 230

- ***"omissis"*** *nato a VISANO il 25/06/1961 "omissis" Proprietà per 1/1*

Fg 40 mapp. 229

- *"omissis"* nato a BRESCIA il 11/03/1959 *"omissis" Proprietà* per 1/1 (indicazione sulle visure storiche)

NOTE: il mappale deriva dai soppressi mappali 80 ed 81 del fg 40. Dalle ispezioni ipotecarie dei mappali 80 ed 81 si rileva che su questi è presente la dichiarazione di successione del padre "omissis" (trascrizione del 22/10/2001 R.P. 24917 e R.G. 39552), in forza della quale la sig.ra "omissis" è divenuta proprietaria di 1/9. Gli atti cronologicamente riportati sulle visure catastali non vedono comparire la Sig.ra "omissis" che rimane comunque proprietaria di 1/9. E' pertanto errata l'intestazione delle visure catastali e dovrà essere prodotta nuova voltura o voltura di rettifica per l'aggiornamento della banca dati catastale.. È stato richiesto a un geometra professionista un preventivo per lo svolgimento di tale pratica, il cui costo è stimato in una cifra variabile tra i 100 € e i 150 € (valori bollati esclusi).

Fg. 40 mapp. 231

- *"omissis"* nata a BRESCIA il 13/02/1965 *"omissis" Proprietà* per 1/1 (indicazione sulle visure storiche)
  NOTE: il mappale deriva dai soppressi mappali 80 ed 81 del fg 40. Dalle ispezioni ipotecarie dei mappali 80 ed 81 si rileva che su questi è presente la dichiarazione di successione del padre "omissis" (trascrizione del 22/10/2001 R.P. 24917 e R.G. 39552), in forza della quale la sig.ra "omissis" è divenuta proprietaria di 1/9. Gli atti cronologicamente riportati sulle visure catastali non vedono comparire la Sig.ra "omissis" che rimane comunque proprietaria di 1/9. E' pertanto errata l'intestazione delle visure catastali e dovrà essere prodotta nuova voltura o voltura di rettifica per l'aggiornamento della banca dati catastale.. È stato richiesto a un geometra professionista un preventivo per lo svolgimento di tale pratica, il cui costo è stimato in una cifra variabile tra i 100 € e i 150 € (valori bollati esclusi).

Fg. 45 mapp. 12

- ***"omissis"*** *nato a VISANO il 25/06/1961 "omissis" Proprietà per 8/9*
- ***"omissis"*** *nata a CASTENEDOLO il 20/08/1955 "omissis" Proprieta` per 1/9*

Si segnala che la sig.ra *"omissis"* è deceduta in data 18/06/2013, come comunicato dal Comune di Desenzano del Garda che ha rilasciato al sottoscritto certificato di morte

7.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

Tutti i mappali

- ***"omissis"*** *nato a VISANO il 25/06/1961 "omissis" Proprietà per 1/1*

8 FORMALITA' (vincoli ed elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli)

Per una conoscenza degli atti all'attualità si è proceduto ad una verifica della stessa documentazione presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Brescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare - **da cui si evince che non risultano, ad oggi, pubblicate ulteriori formalità sugli immobili oggetto di procedura.**

Da Ispezione Ipotecaria effettuata in data 17/12/2013 (ripetuta in data 13/01/2013), è emerso che a carico degli immobili oggetto di pignoramento, risultano pubblicati i vincoli e formalità pregiudizievoli elencati nel seguito.

8.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)

1. TRASCRIZIONE del 29/12/1992 - Registro Particolare 23638 Registro Generale 35625 Pubblico ufficiale LECHI LUIGI Repertorio 72335 del 02/12/1992 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 07/06/1993 - Registro Particolare 10390 Registro Generale 14467 Pubblico ufficiale LECHI LUIGI Repertorio 74677 del 11/05/1993 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
3. TRASCRIZIONE del 31/05/1996 - Registro Particolare 10728 Registro Generale 16610 Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA CALINI Repertorio 32250 del 18/05/1996 SCRITTURA PRIVATA DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
4. TRASCRIZIONE del 20/06/1995 - Registro Particolare 11769 Registro Generale 16648 Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 8/2081 del 25/07/1990 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 14/05/1996 - Registro Particolare 9479 Registro Generale 14768 Pubblico ufficiale BARZELLOTTI BRUNO Repertorio 54100 del 06/10/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
6. ISCRIZIONE del 11/06/1996 - Registro Particolare 2758 Registro Generale 17814 Pubblico ufficiale BARZELLOTTI BRUNO Repertorio 56330 del 06/06/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

   Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 218 del 17/01/1998
7. Rettifica a ISCRIZIONE del 17/01/1998 - Registro Particolare 218 Registro Generale 1302 Pubblico ufficiale BARZELLOTTI BRUNO Repertorio 56330 del 06/06/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

   Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2758 del 1996
8. TRASCRIZIONE del 19/12/2000 - Registro Particolare 28350 Registro Generale 48036 Pubblico ufficiale SENINI SERGIO Repertorio 108481 del 01/12/2000 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
9. TRASCRIZIONE del 22/10/2001 - Registro Particolare 24917 Registro Generale 39552 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 95/58 del 15/01/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
10. TRASCRIZIONE del 09/11/2004 - Registro Particolare 34704 Registro Generale 58156 Pubblico ufficiale SENINI SERGIO Repertorio 115910/25462 del 28/10/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
11. TRASCRIZIONE del 10/02/2006 - Registro Particolare 4189 Registro Generale 7271 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 18/2006 del 21/01/2006 DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
12. TRASCRIZIONE del 13/11/2009 - Registro Particolare 28275 Registro Generale 47988 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 43/186 del 22/09/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
13. TRASCRIZIONE del 29/12/2009 - Registro Particolare 32973 Registro Generale 55869 Pubblico ufficiale VALOTTI LAURA Repertorio 3629/1847 del 11/12/2009 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
14. TRASCRIZIONE del 29/12/2009 - Registro Particolare 32974 Registro Generale 55870 Pubblico ufficiale VALOTTI LAURA Repertorio 3629/1847 del 11/12/2009 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
15. ISCRIZIONE del 19/07/2012 - Registro Particolare 4349 Registro Generale 25862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1444 del 05/07/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
16. ISCRIZIONE del 01/10/2012 - Registro Particolare 5825 Registro Generale 33900 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7557/2012 del 26/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
17. ISCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare 5876 Registro Generale 34147 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7455/2012 del 21/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
18. ISCRIZIONE del 26/11/2012 - Registro Particolare 6986 Registro Generale 40630 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ TRIBUNALE Repertorio 12510 del 17/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
19. ISCRIZIONE del 23/04/2013 - Registro Particolare 2191 Registro Generale 14371 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3255 del 18/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
20. TRASCRIZIONE del 05/07/2013 - Registro Particolare 15973 Registro Generale 23015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9390 del 14/06/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

21. TRASCRIZIONE del 19/09/2013 - Registro Particolare 21905 Registro Generale 31513 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11948/2013 del 23/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le formalità sopra riportate sono collegate ai mappali del lotto nel modo seguente:

- Fg. 15 mapp. 37: formalità dalla 1, 2, dalla 4 alla 20 comprese
- Fg 4 mapp. 4, 6, 11, 12, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 47, 201 (sub. 2): formalità 1, 2, 4, dalla 6 alla 21 comprese.
- Fg. 4 mapp. 201 (sub. 3): formalità dalla 12 alla 21 comprese;
- Fg. 4 mapp. 201 (sub. 4), 202: formalità dalla 12 alla 21 comprese;
- Fg. 4 mapp. 149: formalità dalla 1 alla 4 comprese, dalla 6 alla 21 comprese.

8.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

1. TRASCRIZIONE del 20/06/1995 - Registro Particolare 11769 Registro Generale 16648 Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 8/2081 del 25/07/1990 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 16/10/1995 - Registro Particolare 18627 Registro Generale 27406 Pubblico ufficiale BARZELLOTTI BRUNO Repertorio 54100 del 06/10/1995 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

   NOTA: locazione decaduta con successivo acquisto (vedi trascrizione del 11/06/1996 - Registro Particolare 11506 Registro Generale 17813
3. TRASCRIZIONE del 14/05/1996 - Registro Particolare 9479 Registro Generale 14768 Pubblico ufficiale BARZELLOTTI BRUNO Repertorio 54100 del 06/10/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
4. TRASCRIZIONE del 11/06/1996 - Registro Particolare 11506 Registro Generale 17813 Pubblico ufficiale BARZELLOTTI BRUNO Repertorio 56329 del 06/06/1996 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
5. ISCRIZIONE del 11/06/1996 - Registro Particolare 2758 Registro Generale 17814 Pubblico ufficiale BARZELLOTTI BRUNO Repertorio 56330 del 06/06/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

   Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 218 del 17/01/1998
6. Rettifica a ISCRIZIONE del 17/01/1998 - Registro Particolare 218 Registro Generale 1302 Pubblico ufficiale BARZELLOTTI BRUNO Repertorio 56330 del 06/06/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

   Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2758 del 1996
7. TRASCRIZIONE del 22/10/2001 - Registro Particolare 24917 Registro Generale 39552 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 95/58 del 15/01/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
8. TRASCRIZIONE del 09/11/2004 - Registro Particolare 34705 Registro Generale 58157 Pubblico ufficiale SENINI SERGIO Repertorio 115910/25462 del 28/10/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
9. TRASCRIZIONE del 10/02/2006 - Registro Particolare 4189 Registro Generale 7271 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 18/2006 del 21/01/2006 DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
10. TRASCRIZIONE del 13/11/2009 - Registro Particolare 28275 Registro Generale 47988 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 43/186 del 22/09/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

11. TRASCRIZIONE del 29/12/2009 - Registro Particolare 32973 Registro Generale 55869 Pubblico ufficiale VALOTTI LAURA Repertorio 3629/1847 del 11/12/2009 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
12. TRASCRIZIONE del 29/12/2009 - Registro Particolare 32974 Registro Generale 55870 Pubblico ufficiale VALOTTI LAURA Repertorio 3629/1847 del 11/12/2009 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
13. ISCRIZIONE del 19/07/2012 - Registro Particolare 4349 Registro Generale 25862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1444 del 05/07/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
14. ISCRIZIONE del 01/10/2012 - Registro Particolare 5825 Registro Generale 33900 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7557/2012 del 26/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
15. ISCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare 5876 Registro Generale 34147 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7455/2012 del 21/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
16. ISCRIZIONE del 26/11/2012 - Registro Particolare 6986 Registro Generale 40630 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ TRIBUNALE Repertorio 12510 del 17/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
17. ISCRIZIONE del 23/04/2013 - Registro Particolare 2191 Registro Generale 14371 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3255 del 18/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
18. TRASCRIZIONE del 05/07/2013 - Registro Particolare 15973 Registro Generale 23015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9390 del 14/06/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
19. TRASCRIZIONE del 19/09/2013 - Registro Particolare 21905 Registro Generale 31513 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11948/2013 del 23/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le formalità sopra riportate sono collegate ai mappali del lotto nel modo seguente:

- Fg. 3 mapp. 7, 8, 9, 10, 14, 15, 17, 23, 24, 35, 37, 45, 47, 49, 51: formalità dalla 1 alla 10 comprese, dalla 13 alla 19 comprese
- Fg. 3 mapp. 41/AA, 41/AB: formalità 2, dalla 4 alla 7 comprese, 10, dalla 13 alla 19 comprese
- Fg. 3 mapp. 41: formalità dalla 1 alla 9 comprese, 11, 12, 14, 19
- Fg 3 mapp. 68 (ex mapp. 11, 12, 13): formalità dalla 1 alla 9 comprese
- Fg 3 mapp. 68 (sub. 2 e sub. 3): dalla 10 alla 19 comprese.

Si segnala che in data 13 novembre 2013 è stato sottoscritto un atto transattivo preliminare di compravendita (allegato alla presente) tra i sig.ri *"omissis"* , *"omissis"* , *"omissis"* , *"omissis"* (assistiti dall'avv. Manfredi Romano) e *"omissis"* (assistita dall'avv. Luigi Gritti), stipulato per definire le controversie pendenti avanti il Tribunale di Brescia; nello specifico i sig. ri *"omissis"* promettono di trasferire alla sig.ra *"omissis"* gli immobili (individuati nel lotto 2) cosi distinti: Fg. 3 mapp. 41, 68, 14 previo frazionamento e atto definitivo (da stipularsi presso il notaio Valotti Laura). Si specifica che l'atto in oggetto prevedeva la definizione del passaggio di *proprietà* entro il 31 dicembre 2013.

Da telefonate intercorse con lo studio del notaio Valotti, è emerso che ad oggi non è ancora stato stipulato alcun atto di compravendita tra la parti.

8.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

1. TRASCRIZIONE del 19/12/2000 - Registro Particolare 28350 Registro Generale 48036 Pubblico ufficiale SENINI SERGIO Repertorio 108481 del 01/12/2000 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 22/10/2001 - Registro Particolare 24917 Registro Generale 39552 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 95/58 del 15/01/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE del 29/05/2002 - Registro Particolare 14522 Registro Generale 23144 Pubblico ufficiale SENINI SERGIO Repertorio 111550 del 20/05/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 01/08/2008 - Registro Particolare 22526 Registro Generale 37048 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6303 del 11/07/2008 DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
5. ISCRIZIONE del 06/10/2008 Registro Particolare 10242 Registro Generale 45857 Pubblico ufficiale POZZOLI MARCO Repertorio 45775/17850 del 22/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
6. ISCRIZIONE del 22/07/2010 – Registro Particolare 8014 Registro Generale 31131 Pubblico Ufficiale Notaio POZZOLI MARCO Repertorio 48012/19487 del 13/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
7. ~~ISCRIZIONE del 16/12/2010 - Registro Particolare 12982 Registro Generale 51684 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 14/2210 del 10/12/2010 IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS 46/99 E DAL D. LGS 193/01~~

   ~~Documenti successivi correlati:~~

   ~~1. Annotazione n. 6411 del 20/11/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)~~
8. ISCRIZIONE del 19/07/2012 - Registro Particolare 4349 Registro Generale 25862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1444 del 05/07/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
9. ISCRIZIONE del 01/10/2012 - Registro Particolare 5825 Registro Generale 33900 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7557/2012 del 26/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
10. ISCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare 5876 Registro Generale 34147 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7455/2012 del 21/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
11. ISCRIZIONE del 26/11/2012 - Registro Particolare 6986 Registro Generale 40630 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ TRIBUNALE Repertorio 12510 del 17/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
12. ISCRIZIONE del 23/04/2013 - Registro Particolare 2190 Registro Generale 14370 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3255 del 18/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
13. ISCRIZIONE del 23/04/2013 - Registro Particolare 2191 Registro Generale 14371 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3255 del 18/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
14. TRASCRIZIONE del 05/07/2013 - Registro Particolare 15972 Registro Generale 23014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9390 del 14/06/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
15. TRASCRIZIONE del 05/07/2013 - Registro Particolare 15973 Registro Generale 23015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9390 del 14/06/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

16. TRASCRIZIONE del 19/09/2013 - Registro Particolare 21905 Registro Generale 31513 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11948/2013 del 23/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le formalità sopra riportate sono collegate ai mappali del lotto nel modo seguente:

- Fg. 45 mapp. 12: formalità 1, 2, 5, dalla 6 alla 16 comprese;
- Fg. 40 mapp. 230: formalità 1, 5, 6, dalla 8 alla 16 comprese;
- Fg. 40 mapp. 231 formalità 8, 10, 13, 15, 16;
- Fg. 40 mapp 78: formalità 2, 3, dalla 8 alla 11 comprese, 13, 15, 16;
- Fg. 40 mapp. 229: formalità 4, dalla 8 alla 10 comprese, 13, 15, 16.

Si segnala che la sig.ra *"omissis"* è deceduta in data 18/06/2013, come comunicato dal Comune di Desenzano del Garda che ha rilasciato al sottoscritto certificato di morte

8.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

1. TRASCRIZIONE del 19/12/2000 - Registro Particolare 28350 Registro Generale 48036 Pubblico ufficiale SENINI SERGIO Repertorio 108481 del 01/12/2000 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 22/10/2001 - Registro Particolare 24917 Registro Generale 39552 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 95/58 del 15/01/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. ISCRIZIONE del 06/10/2008 Registro Particolare 10242 Registro Generale 45857 Pubblico ufficiale POZZOLI MARCO Repertorio 45775/17850 del 22/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. ISCRIZIONE del 22/07/2010 – Registro Particolare 8014 Registro Generale 31131 Pubblico Ufficiale Notaio POZZOLI MARCO Repertorio 48012/19487 del 13/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
5. ISCRIZIONE del 19/07/2012 - Registro Particolare 4349 Registro Generale 25862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1444 del 05/07/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. ISCRIZIONE del 01/10/2012 - Registro Particolare 5825 Registro Generale 33900 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7557/2012 del 26/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
7. ISCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare 5876 Registro Generale 34147 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7455/2012 del 21/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
8. ISCRIZIONE del 26/11/2012 - Registro Particolare 6986 Registro Generale 40630 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ TRIBUNALE Repertorio 12510 del 17/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
9. ISCRIZIONE del 23/04/2013 - Registro Particolare 2190 Registro Generale 14370 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3255 del 18/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
10. ISCRIZIONE del 23/04/2013 - Registro Particolare 2191 Registro Generale 14371 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3255 del 18/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
11. TRASCRIZIONE del 05/07/2013 - Registro Particolare 15972 Registro Generale 23014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9390 del 14/06/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

12. TRASCRIZIONE del 05/07/2013 - Registro Particolare 15973 Registro Generale 23015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9390 del 14/06/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
13. TRASCRIZIONE del 19/09/2013 - Registro Particolare 21905 Registro Generale 31513 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11948/2013 del 23/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le formalità sopra riportate sono collegate a tutti i mappali del lotto.

9 CONCLUSIONI

Sulla base degli elementi acquisiti presso gli Uffici competenti e durante le operazioni di sopralluogo, il sottoscritto Consulente ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

Brescia, lì 03 febbraio 2014

Il C.T.U.

Ing. Enrico Bosetti

10 ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica;
2. Verbale di sopralluogo (18/01/2014);
3. Verbale di sopralluogo (25/01/2014)
4. Certificato di Destinazione Urbanistica (Comune di Remedello);
5. Certificato di Destinazione Urbanistica (Comune di Visano);
6. Certificato di Destinazione Urbanistica (Comune di Desenzano del Garda);
7. Certificato di abitabilità (Comune di Remedello)
8. Certificato di abitabilità (Comune di Desenzano del Garda)
9. Planimetrie catastali ed estratti mappa.

10.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.1.1 LOTTO 1 Immobili in Visano e Remedello (terreni agricoli e fabbricati azienda agricola)

Foto 1 e 2 – Vista cabina elettrica e strada di accesso all'azienda

Foto 3 e 4 – Vista silos in lamiera e strada di accesso all'azienda e mangimificio e pesa

Foto 5 e 6 – Vista Fg. 4 mapp. 149 con linea elettrica aerea e lato nord fabbricato rurale

Foto 7 e 8 – Vista lato ovest fabbricato rurale e piazzale interno

Foto 9 e 10 – Vista serbatoio GPL e vasche raccolta liquami

Foto 11 e 12 – Vista terreno Fg. 3 mapp 149 da lato est e terreno agricolo Fg. 3 mapp 47

10.1.2 LOTTO 2 Immobili in Remedello (terreni agricoli con immobile dismesso e storico)

Foto 13 e 14 – Vista terreni e unità collabente da angolo nord-est del Fg. 3 mapp. 9

Foto 15 – Vista unità collabente da angolo nord-est del Fg. 3 mapp. 9 e terreni confinanti con l'unità collabente a nord

Foto 16 e 17 – Cancello di accesso alla stradella che conduce all'unità collabente e sistema di approvvigionamento idrico

Foto 18 e 19 – Vista dei terreni Fg. 3 mapp. 9e 51 e del Fg. 3 mapp. 47

Foto 20 e 21 – Vista unità collabente angolo nord-ovest e lato nord

Foto 22 e 23 – Vista unità collabente angolo sud-ovest e lato sud

Foto 24 e 25 – Vista unità collabente portico e copertura pericolante

Foto 26 e 27 – Vista portico agricolo (g. 3 mapp. 68 sub. 3) - lato sud e copertura

Foto 28 e 29 – Vista porticato agricolo (lato nord) e vigneto posto sul retro (Fg. 3 mapp. 14)

Foto 30 e 31 – Vista terreno agricolo Fg. 3 mapp. 37

Foto 32 e 33 – Vista terreno agricolo Fg. 3 mapp. 23 da strada privata di accesso

Foto 34 e 35 – Vista terreno agricolo Fg. 3 mapp. 15 da strada privata di accesso

10.1.3 LOTTO 3 Immobili in Desenzano (terreni agricoli – Villino, stalle e spazi pertinenziali)

Foto 36 e 37 – Vista azienda agricola da strada vicinale

Foto 38 e 39 – Vista silos e capannoni agricoli dal cancello di ingresso all'azienda

Foto 40 e 41 – Vista villino (lato sud-ovest) e porticato esterno coperto (lato sud)

Foto 42 e 43 – Vista villino (lato est) e vialetto con portico e giardino

Foto 44 e 45 – Vista villino (lato sud) e ingresso principale

Foto 46 e 47 – Vista villino (lato est) e scorcio villino (lato nord)

Foto 48 e 49 – Vista villino (portico principale con camino) e villino (stato infissi in legno)

Foto 50 e 51 – Vista terreno (Fg. 40 mapp 229 e 231) da angolo ovest del mappale

10.1.4 LOTTO 4 Immobili in Desenzano (terreni agricoli e fabbricato rurale)

Foto 52 e 53 – Vista terreno (Fg. 40 mapp 232) da strada vicinale e fabbricato rurale (Fg. 40 mapp. 90)

Foto 54 e 55 – Vista terreno (Fg. 45 mapp 16) da lato sud e terreno (Fg. 40 mapp. 88) da lato sud-ovest

10.2 VERBALE DI SOPRALLUOGO 18/01/2014 (LOTTO 1 E 2)

VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 18 del mese di gennaio dell'anno 2014 alle ore 8.30, io sottoscritto ing. Enrico Bosetti, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia (n. 4255), nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da DAL DERO GIANFRANCO contro "omissis" "omissis" e "omissis", in conformità a quanto stabilito dal Giudice Istruttore dr. G. Sabbadini all'udienza del 03 Dicembre 2013 presso il Tribunale di Brescia, mi sono recato presso gli immobili e terreni oggetto di pignoramento situati nel paese di Remedello (BS) per dare inizio alle operazioni peritali.

LOTTO 1

Nonostante avessi avvisato le parti e gli uffici dell' "omissis" per R.R. e via pec, e abbia telefonato alla "omissis" della segreteria, all'arrivo presso la cascina Moltizze, accompagnato dall'arch. Terlicca Samuele (in qualità di collaboratore), la sig.ra "omissis", moglie dell'operaio e custode "omissis", ha dichiarato di non essere stata avvisata e non ha permesso l'accesso ai fabbricati. Si descrive nel seguito quanto rilevato dall'esterno della proprietà e dal breve colloquio con la sig.ra "omissis".

OPERAZIONI COMPIUTE

- Rilievo fotografico dall'esterno della proprietà sia per fabbricati che terreni

OSSERVAZIONI E NOTE

Si è rilevata la presenza di un serbatoio GPL e la sig.ra "omissis" ha confermato che per l'abitazione il sistema di riscaldamento è alimentato

1/5

a GPL. Relativamente al fabbricato presistente, in alcuni punti si presentano tratti di intonaco sostituito. I serramenti visibili dall'esterno sono in legno e da carteggiare e riverniciare.

Le porcilaie risultano ben tenute con struttura in C.A. e blocchi di tamponamento in laterizio così come il magazzino.

Si sono rilevati 5 silos per lo stoccaggio e la distribuzione dei cereali. Tali silos sono di struttura tipica dei primi anni novanta in lamiera metallica imbullonata con coste circolari di rinforzo, ~~e sistema anto~~

Si sono rilevate 3 vasche di accumulo per liquami, una in cls e due in lamiera di ferro.

Da quanto visibile dall'esterno la sagoma degli edifici rispecchia le planimetrie catastali. Nulla si può dire sulla conformazione interna dei locali.

Relativamente ai terreni, questi sembrano lavorati e rispettano la tipologia catastale. Dispongono di abbondanza di acqua irrigua e sono raggiungibili da strade vicinali. Alcuni sono interessati dall'attraversamento di elettrodotti aerei, con plinti di fondazione per tralicci a terra.

2/5

LOTTO 2

Avvisate le parti con R.P. e l'azienda Agricola "omissis" via pec e Telefonicamente nelle persone del proprietario dell'azienda, sig. "omissis", mi sono recato anche presso l'immobile e i Terreni identificati nel lotto 2. Non essendosi presentato nessuno, accompagnato dall'arch. Felicia Samuele (in qualità di collaboratore) è stato comunque svolto il sopralluogo dei Terreni (dalle strade vicinali) e del fabbricato dismesso o del portico agricolo.

OPERAZIONI COMPIUTE

- Rilievo fotografico e geometrico, onde verificare la consistenza e rispondenza degli elaborati grafici catastali allo stato di fatto. Rilievo di materiali.

OSSERVAZIONI E NOTE

Il fabbricato agricolo esistente (identificato come unità collabente) si trova in stato di abbandono, degrado e con pericolo di crollo che ha limitato il rilievo geometrico alla parte esterna del fabbricato stesso, principalmente per verificare le dimensioni in pianta e la superficie del portico esterno. 3/5

La struttura presenta murature in mattoni misti a pietra, pilastri del portico in mattoni e tetto in legno in parte caduto o in stato di crollo possibile. La prima campata del portico ha murature in prismi, di epoca probabilmente successiva.
Il fabbricato ha una larghezza di 14,30 m e un'altezza massima di circa 8,70 m disassata rispetto al fabbricato. Il lato nord presenta un'altezza minima di circa 6,00 m e il lato sud di circa 4,90 m.
Il portico ha una larghezza di 5,20 m circa. Le campate non sono di larghezza regolare e coprono il fabbricato agricolo non su tutta la lunghezza. Il corpo a est infatti non presenta portico ed è probabilmente stata adibita a residenza. Questa parte si sviluppa su tre piani con una torre quadrata che emerge di un piano.
La restante parte si sviluppa al piano terra con solaio soprastante adibito a fienile o legnaia aperto sul portico.
Antistante il fabbricato rurale è presente un portico agricolo attualmente utilizzato per ricovero attrezzature e balle di fieno.

4/5

Il porticato agricolo presenta pilastrini in mattoni e muro in prismi e cemento. Il tetto è in legno con onduline e il pavimento è sterrato.
Annesso a questo è presente una tettoia (sembra essere più recente) con pilastri in acciaio e copertura in acciaio e onduline.
Il portico presenta un'altezza massima di circa 6,60 m e un'altezza minima di 5,40 m. La larghezza è di circa 18,60 m e la lunghezza di 8,50 m.
La tettoia ha un'altezza media di 4,30 m e una lunghezza di 7,80 m, con larghezza di circa 8 m.

Relativamente ai terreni, questi sono lavorati e rispettano la tipologia catastale. Dispongono di acqua irrigua e sono raggiungibili da strade vicinali e da una strada privata che collega da nord a sud-ovest il lotto e passa per il fabbricato agricolo.
Alcuni sono interessati dall'attraversamento di elettrodotti aerei.

INTERVENUTI

- ing. Enrico Bosetti
- arch. Samuele Fontana

FIRMA

Enrico Bosetti

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
A 4255
Ingegnere
ENRICO
BOSETTI
Civile ed Ambientale
Industriale
dell'Informazione

5/5

10.3 VERBALE DI SOPRALLUOGO 25/01/2014 (LOTTO 3 E 4)

VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 25 del mese di gennaio dell'anno 2014 alle ore 8.45, io sottoscritto ing. Enrico Bosetti, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia (n. 4255), nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da DAL DERO GIANFRANCO contro "omissis" , "omissis" , "omissis" , in conformità a quanto stabilito dal Giudice Istruttore dr. G. Sabbadini all'udienza del 03 Dicembre 2013 presso il Tribunale di Brescia, mi sono recato presso gli immobili e terreni oggetto di pignoramento situati nel paese di Desenzano del Garda (BS) per dare inizio alle operazioni peritali.

Sono presenti i seguenti intervenuti

ing. Bosetti (CTU) — Enrico Bosetti

arch. Ferrari (collaboratore)

sig. Dal Dero — Gianfranco Dal Dero

avv. Cartaino

Dott. G. Orioli

- Non è stato possibile accedere all'interno per assenza degli eventuali attuali occupanti.

OPERAZIONI COMPIUTE

- Rilievo fotografico, materico e dello stato di conservazione.
- Rilievo sommetrico con strumento digitale (congruità solo esterna tra planimetrie catastali, stato di fatto e pratica comunale)

1/4

OSSERVAZIONI:

LOTTO 3 (villino e Terreno)

VILLINO: discreto stato di conservazione, giardino curato, imposte in legno degradate, finiture esterne di tipo convenzionale.
Presenza di camino sotto il porticato (non presente sulle pratiche). Recinzione in rete metallica plastificata a delimitare l'area.
Parapetti balconi in ferro arrugginito da riverniciare.
Pilastri portico in CA rivestiti di mattoni e tetto portico in legno.
Contatore elettrico sulla parete esterna in stato attivo.

Portico e cantina: annesso al villino è presente un portico coperto con sottostante cantina. L'accesso alla cantina avviene da una scala con parapetto in ferro da riverniciare e porta in legno degradata. I pilastri sono in CA rivestiti in mattoni e riprendono quelli del villino. Tale porticato è esterno alla recinzione e area del villino. La copertura è in CA. inclinata. L'altezza massima all'estradosso è pari a circa 4,65 m.
La larghezza e la lunghezza corrispondono alle

2/4

Terreni: i terreni del lotto si presentano incolti e non tenuti o lavorati a livello agricolo. In generale rispettano la tipologia catastale.

Azienda agricola: l'azienda sembra attualmente chiusa senza presenza di persone occupanti l'area. Da quanto visibile dall'esterno le stalle e il maggiolino sembrano realizzate in struttura in cemento e tamponamento esterno con una distribuzione organica con le planimetrie catastali.

LOTTO 4

I terreni del lotto posti a est del torrente risultano lavorati, e dal confronto dei presenti sono attualmente lavorati dal precedente in virtù dei contratti preliminari di compravendita firmati con gli esecutati. Tali terreni sono di tipo seminativo tranne il tratto di accesso agli stessi (mapp. 16).
Tali terreni sono interessati in parte dall'attraversamento interrato di una condotta fognaria per scaricare i reflui dell'azienda agricola nella rete pubblica. Sul soprasuolo sono presenti due

manufatti in cemento per ispezione del sottosuolo.

Il terreno a ovest del torrente è incolto e presenta piantumazioni di alberi da cui probabilmente si può ricavare legname.

È presente inoltre un fabbricato rurale costruito in pilastri di cemento con copertura inclinata, in stato di abbandono.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
A 4255
Ingegnere
ENRICO BOSETTI
Civile ed Ambientale
Industriale
dell'Informazione

4/4

10.4 CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (COMUNE DI REMEDELLO)

Remedello

Provincia di Brescia

Data 17.12.2013

Ufficio Tecnico

ct.10 cl.9

Prot. 5678

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art.18 Legge 28.02.1985 n.47 e succ. mod ed integraz.)

IL RESPONSABILE U.O. TECNICA

- Vista la richiesta presentata in data 16.12.2013 dall'Ing. ENRICO BOSETTI di Leno (BS)
- Visto l'art. 18 della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto il P.G.T. approvato con deliberazione di C.C. n. 47 del 30.10.2009 e pubblicato sul BURL N. 13 del **31.03.2010;**

CERTIFICA

che gli immobili ubicati in Remedello identificati come nella distinta sottoindicata, hanno la destinazione urbanistica stabilita per le zone indicate e sommariamente riportate all'interno del presente certificato:

foglio	Mappale/i	P.G.T.
3	7-10-14-15-17-23-24-35-37-49-68	Ambito delle aree agricole ad elevata produttività
3	8-9-41-45-47-51	Ambito delle aree agricole ad elevata produttività in Ambito delle aree ad elevato/presunto rischio archeologico
4	4	Ambito delle aree agricole ad elevata produttività in fascia di rispetto della viabilità principale ed in fascia di rispetto ferroviario
4	6-201	Ambito delle aree agricole ad elevata produttività
4	11-12-22-23-24-25-26-27-28-47	Ambito delle aree agricole ad elevata produttività in Parco Locale d'Interesse Sovracomunale del Basso Chiese (PLIS)
4	149	Ambito delle aree agricole ad elevata produttività in parte in fascia di rispetto della viabilità principale
4	202	Ambito delle aree agricole ad elevata produttività in fascia di rispetto della viabilità principale

Il presente non costituisce titolo o precondizione per le attività di cui all'art.1 della Legge 28.01.1977 n. 10, nè attestazione ai sensi dell'art.8 della Legge 25.03.1982 n. 94.

COMUNE DI REMEDELLO

Ministero dell'Economia e delle Finanze — MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
Agenzia Entrate
00003273 00007 1A4 WDGS3001
00178544 27/12/2013 08:09:28
4578-00088 B709151303 0F791
IDENTIFICATIVO : 01130928526142
0 1 13 092852 614 2

COMUNE DI REMEDELLO (BS)

IL RESPONSABILE U.O. TECNICA
(Geom. Daniela Edalini)

10.5 CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (COMUNE DI VISANO)

COMUNE DI VISANO
Provincia di Brescia

Ministero dell'Economia e delle Finanze — MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00 — Agenzia Entrate — 00003273 00007 1A4 WDGS3001 00178546 27/12/2013 08:09:38 4578-00088 41E913127BA56FB5 IDENTIFICATIVO: 01130928526120 — 0 1 13 092852 612 0

Data 17/12/2013
Prot. 052/ISAB

UFFICIO TECNICO

Oggetto: Certificato di Destinazione Urbanistica

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Vista la richiesta prot.5676, presentata in data 16/12/2013 dall'Ing. Enrico Bosetti, residente in Via Roselli n.25 a Leno (Bs), in qualità di CTU Tribunale di Brescia, tendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica relativo al mappale n.37 del f.io 15 NCTR di Visano ad uso esecuzione immobiliare n. 766/13;
- Visto il PGT approvato con deliberazione di C.C. n. 1 del 07/02/2012, nonché il relativo piano delle regole;
- Visto l'art. 30 del DPR 06/06/2001 n.380;
- Vista la legge 127/97 e successive modifiche ed integrazioni;
- Vista la legge 191/98;
- Visto il Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

CERTIFICA

ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., che il mappale di cui in richiesta ricade nelle seguenti zone:

Foglio	Mappale	Destinazione PGT
15 NCT	**37**	– **Parte ambito agricolo ad elevata produttività;** – **Parte fascia di rispetto ferroviario;** – **Parte fascia di rispetto viabilità principale;** **parzialmente interessato da area di rispetto del depuratore dei reflui zootecnici e da zona di rispetto del reticolo idrico.**

Il presente certificato ha validità di anni uno.
Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla legge.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Ileana Speltoni

Visto: L'ASSESSORE
Geom. Attilio Bellucco

COMUNE DI VISANO (Brescia)

10.6 CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA)

CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

Area Servizi al Territorio
Settore Urbanistica e Territorio

Prot. n° 60144/6/2

Desenzano del Garda, 24 DIC 2013

OGGETTO: **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n° 380)**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO

Vista la domanda presentata in data 17/12/2013 al prot. n. 39.555 dall'Ing. Enrico Bosetti, in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Brescia (Esecuzione Immobiliare n. 766/2013);

Visti gli atti d'Ufficio dai quali risulta che il Comune di Desenzano è dotato di **Piano di Governo del Territorio (P.G.T.),** adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 28 settembre 2011, esecutiva dal 05/11/2011 e approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 123 assunta dal 19 Dicembre al 21 Dicembre 2012, EFFICACE dal 26/06/2013 (avviso sul BURL - Serie avvisi e concorsi n. 26 del 26/06/2013) (**);

Visto il provvedimento sindacale n. 4 del 30/1/2013 prot. n. 3457/01/06 di attribuzione delle funzioni dirigenziali dell'area "Servizi al Territorio" all'Arch. Mario Spagnoli e il provvedimento del dirigente prot. n. 3777/03/04 del 01/02/2013 di delega al Geom. Luigi Rossi alla sottoscrizione delle certificazioni;

C E R T I F I C A C H E

Il terreno sito a Desenzano d/G in Loc. Rocchetta distinto nel N.C.T.R., dai **mappali n° 78 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 229 – 230 – 231 – 232** del **Fg. n° 40** e dai **mappali n° 12 – 16** del **Fg. n° 45**, risulta così classificato:

- **Mappali n° 87 – 88 – 89** del **Fg. n° 40 e Mappale n° 16** del **Fg. n° 45:**
  Aree Agricole di Rispetto dell'Abitato e di Tutela degli Ambiti di Valore Paesaggistico-Ambientale ed Ecologico – Art. 37 bis delle N.T.A. (ALLEGATO A);

- **Mappali n° 91 – 229 – 231** del **Fg. n° 40 e Mappale n° 12** del **Fg. n° 45:**
  Aree Agricole di Tutela dell'Abitato per controllo dello sviluppo urbanistico – Art. 37 ter delle N.T.A. (ALLEGATO B);
  In minima parte *Aree Agricole di Rispetto dell'Abitato e di Tutela degli Ambiti di Valore Paesaggistico-Ambientale ed Ecologico* – Art. 37 bis delle N.T.A. (ALLEGATO A).

- **Mappali n° 78 – 90 – 230 – 232** del **Fg. n° 40:**
  Aree Agricole di Tutela dell'Abitato per controllo dello sviluppo urbanistico – Art. 37 ter delle N.T.A. (ALLEGATO B);

Riferimenti ai vincoli paesaggistici:

I mappali sopra elencati ricadono all'interno di zone soggette a vincolo di tutela paesaggistica specifico, ai sensi della Legge 1497/1939 (ora D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), apposto con i seguenti Decreti Ministeriali:

Via Carducci, 4 - 25015 Desenzano del Garda (BS)
Tel. 030 9994211 - Fax 030 9143700
Cod. Fisc. 00575230172 - P. IVA 00571140987
www.comune.desenzano.brescia.it

UNI EN ISO 9001:2008

CITTÀ DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

- **Mappali n° 87 – 88 – 89 – 91 – 229 – 230 – 231 – 232** del **Fg. n° 40:**
  7- vincolo apposto con Verbale della Commissione Provinciale espresso il 25/09/1987 notificato con lettera della Regione Lombardia del 28/09/1987 prot.n°31602.

Riferimenti alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio:

I mappali sopra elencati ricadono all'interno di ambiti soggetti a vincoli normativi di carattere geologico, ai sensi della D.G.R. 8/7374 del 28/05/2008, di cui agli elaborati T13 e A01 del P.G.T..

- **Mappali n° 87 – 90 – 91 – 231** del **Fg. n° 40:**
  – *Fasce ad alto grado di tutela del reticolo idrico principale di competenza regionale (All. A della D.G.R. 7/13950 del 01/08/2003) e minore di competenza comunale (All. B della D.G.R. 7/13950 del 01/08/2003);*

- **Mappali n° 88 – 232** del **Fg. n° 40 e Mappali n° 12 – 16** del **Fg. n° 45:**
  – *Fasce ad alto grado di tutela del reticolo idrico principale di competenza regionale (All. A della D.G.R. 7/13950 del 01/08/2003) e minore di competenza comunale (All. B della D.G.R. 7/13950 del 01/08/2003);*
  – *Aree di pertinenza dei corsi d'acqua – Fasce a medio grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale (All. B della D.G.R. 7/13950 del 01/08/2003);*

- **Mappali n° 89 – 230** del **Fg. n° 40:**
  – *Aree di pertinenza dei corsi d'acqua – Fasce a medio grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale (All. B della D.G.R. 7/13950 del 01/08/2003).*

Gli interventi sul territorio comunale sono anche soggetti a verifica ed applicazione delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio, di cui all'elaborato PR_3A facenti parte del P.G.T. vigente.

Si rilascia la presente in carta resa legale ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e sue successive modifiche e integrazioni ed ai soli fini previsti dalla norma stessa, con la precisazione che l'istruttoria e la relativa certificazione viene rilasciata con riferimento al PGT vigente alla data della presente certificazione a meno che sia diversamente specificato nella certificazione stessa.

(**) N.B. – Si precisa altresì che agli artt. n° 31, 32, 33 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. approvato, la "quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della SLP" riferita alla destinazione "Albergo - Centro Benessere (Tg)" ammessa deve intendersi con peso insediativo pari a 100, come da accoglimento delle osservazioni n. 67 e 80 di cui alla D.C.C. n. 123 assunta dal 19 al 21 dicembre 2012, anziché 120 come erroneamente indicato.

Il Responsabile del Settore
Urbanistica e Territorio
(Geom. Luigi Rossi)

COMUNE di DESENZANO DEL GARDA - (Ufficio Tecnico) -

GB/resp

Situazione al 26/06/2013

Via Carducci, 4 - 25015 Desenzano del Garda (BS)
Tel. 030 9994211 - Fax 030 9143700
Cod. Fisc. 00575230172 - P. IVA 00571140987
www.comune.desenzano.brescia.it

CSQ IQNet UNI EN ISO 9001:2008

10.7 CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA' (COMUNE DI REMEDELLO – LOTTO 1)

Comune di Remedello

Provincia di Brescia

Pratica edilizia N° 25-26-77/93
54-57/94 13/94
rilasciata il 24.06.93 15.10.93
19.01.94 07.12.94 12/03/94

Ufficio Tecnico

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'/AGIBILITA'

IL SINDACO

- Vista la domanda in data 27/04/95 presentata dal Sig. "omissis" residente a Desenzano d/G. in Loc. Rocchetta nell'interesse dell'Azienda Agricola "omissis" allo scopo di ottenere **l'autorizzazione di abitabilità/agibilità** per i fabbricati siti a Remedello in Loc. C.na Moltizze e distinti ai mappali 6-7-8-9-10-149 del foglio 4 dell'NCTR del Comune censuario di Remedello con destinazione d'uso a **fabbricati rurali;**
- Tale autorizzazione all'abitabilità/agibilità, riguarda:
- **- il mangimificio;**
- **- l'abitazione ubicata nel fabbricato rurale distinto con il mapp.8 fog. 4;**
- **- la porcilaia posta sul lato ovest dell'allevamento suinicolo solamente per il**
- **periodo di sei mesi dal 15.02.1995 e con il limite di 550 capi.**
-
- Accertato che i lavori sono stati autorizzati con concessioni edilizie n° 25/95 del 24/06/93, 26/93 del 15/10/93, 77/93 del 19/01/94, 54/94 e 57/94 del 07/12/94, 13/94 del 12/03/94;
- Accertato che i lavori sono stati realizzati in conformità alle prescrizioni delle suddette concessioni secondo il progetto allegato alla stessa, essendo i controlli stati estesi dall'Ufficio Tecnico Comunale all'accertamento della conformità urbanistico-edilizia di quanto realizzato;
- Esaminato il verbale dell'ispezione tecnico/sanitaria in data 27/04/95;
- Considerato che la costruzione ha i requisiti di cui all'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie vigenti approvato con R.D. 27/08/34, n° 1265;
- Visto che sono state presentate le dichiarazioni di conformità di cui all'art. 11 della legge 05/03/90, n° 46 recante "Norme per la sicurezza degli impianti";
- Visto che il richiedente ha prodotto la ricevuta di versamento di lire 80.000 quale tassa di concessione Comunale;
- Viste le certificazioni e gli atti allegati alla sopracitata domanda;

AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge **L'ABITABILITA'/AGIBILITA'** dei fabbricati siti a Remedello in Loc. C.na Moltizze distinti ai mappali 6-7-8-9-10-149 del Fg. 4 dell'NCTR del Comune censuario di Remedello con **destinazione d'uso abitazione rurale, mangimificio e porcilaia in lato ovest dell'allevamento per mesi sei dal 15/02/1995,**

Remedello lì 27/04/95

IL SINDACO
Pedrotti Comm. Luigi

Egregio Sindaco
del Comune di
Remedello

COMUNE DI REMEDELLO
Prot. N. 2602
Cat. 10 Cl. 1 Fasc.

i sottoscritti "omissis" e "omissis" nella loro qualità di proprietari degli immobili siti in Remedello, Cascina Moltizze distinti ai mappali 6-7-8-9-10-149 fg.4 del NCTR di Remedello, nonché di rappresentanti della Azienda Agricola "omissis"

PREMESSO

- che in data 27/4/1995 la S.V. ha rilasciato l'agibilità / abitabilità di tali immobili per mesi sei decorrenti dal 15/2/1995, con provvedimento temporaneo e non includente la porcilaia sul lato est dell'allevamento in considerazione del fatto che il sottogrigliato di tale porcilaia veniva temporaneamente utilizzato per lo stoccaggio dei liquami provenienti dall'altra porcilaia, e ciò in attesa della realizzazione delle apposite vasche di stoccaggio di cui alla domanda di concessione edilizia 13/3/1995;

- che tale domanda di concessione è stata accolta dal Comune con atto n.10/95 del 8/5/1995 prot. n.1045;

- che pertanto sussistono tutte le condizioni per il rilascio della agibilità / abitabilità definitiva, sia in relazione agli edifici oggetto del provvedimento 27/4/1995, sia in relazione alla porcilaia sul lato est, sia per le vasche assentite con concessione sopra citata, sia, infine, per il fabbricato rurale costituente la cascina Moltizze;

- che tutti i documenti necessari al rilascio della agibilità / abitabilità richiesta sono già in possesso del Comune, fatta eccezione per il certificato di collaudo relativo alle vasche, la dichiarazione del direttore dei lavori relativa alle vasche, la tassa di concessione che si allegano alla presente;

FATTO PRESENTE

- che è venuta meno ogni possibile giustificazione del limite di 550 capi di cui al provvedimento di agibilità temporanea del 27/4/1995, in quanto:

1. per la realizzazione delle vasche di stoccaggio si rende possibile ospitare i suini anche nel capannone sul lato est dell'allevamento;

2. nel frattempo l'Azienda "omissis" ha acquisito la disponibilità di ulteriori ha 30.37.30 di terreno in Remedello utilizzabili per lo spargimento dei reflui come da contratto allegato con il sig. Roberto Roveglia;

- che inoltre in sede di rilascio dell'agibilità gli accertamenti debbono essere riferiti all'igiene dei fabbricati in sé considerati, e non già all'igiene ambientale (v. la sentenza del Consiglio di Stato sez. V 26/10/1987 n.670) per cui non è corretto inserire in sede di agibilità degli edifici un limite di capi determinato con riferimento alle potenzialità di spargimento dei reflui;

- che per quanto riguarda lo spargimento dei reflui sui terreni l'Azienda Agricola "omissis" esentata dai sottoscritti si impegna a presentare nei prossimi giorni, non appena sarà disponibile la relativa modulistica, idoneo piano da autorizzarsi dalla S.V. ai sensi della legge regionale n.37/93 e relativo regolamento d'attuazione;

CHIEDONO

il rilascio della licenza di abitabilità / agibilità definitiva per gli immobili in oggetto, e ciò ai sensi del D.P.R. 22 aprile 1994 n.425.

Con ossequi,

"omissis"

Desenzano del Garda, 29 giugno 1995.

COMUNE DI REMEDELLO
Prot. N. 4640
Cat. 10 Cl. 9 Fasc.

Desenzano, 20 ottobre 1995

Ass LLPP
U.T (Y4Y6)
Sindaco

Spett.le
Comune di Remedello (BS)

oggetto: risposta a nota Ass. ai LL.PP. 18/8/1995

I sottoscritti "omissis" hanno chiesto a questo spett.le Comune, con domanda 29/6/1995 prot. n.2602, il rilascio del certificato definitivo di agibilità per il proprio allevamento in Remedello - C.na Moltizze, e ciò ai sensi del D.P.R. n.425/94.

Successivamente, in data 24/8/1995, è pervenuta dall'Assessore ai LL.PP. arch. Bettinazzi la missiva in oggetto con cui si afferma che "il certificato di agibilità delle porcilaie verrà rilasciato alla presentazione del contratto di affitto, registrato e trascritto, della durata minima di anni 6 dei terreni agricoli, oltre a quelli di proprietà, da destinare allo spandimento delle deiezioni liquide e solide dell'allevamento sito in questo Comune".

Ad avviso dei sottoscritti, il provvedimento di agibilità si è perfezionato per silenzio - assenso ai sensi del D.P.R. n.425/94, non essendo pervenuta alcuna risposta nel termine di 45 giorni previsto dalla legge alla domanda di agibilità depositata in data 29/6/1995.

Nondimeno, poiché a fini di certezza giuridica è gradito il rilascio di certificato esplicito di agibilità, senza che ciò costituisca rinuncia al silenzio-assenso già formatosi, con la presente si allega copia del contratto di affitto per la durata di anni 15 recentemente stipulato dai sottoscritti per la conduzione di ampio fondo rustico (HA. 39,30) finitimo a quello già posseduto a titolo di proprietà in Remedello.

Tale contratto è stato debitamente registrato e trascritto, come da copie allegate (v. atto notaio Barzellotti reg. a Brescia il 13/10/1995 e copia nota di trascrizione).

Si conferma inoltre che l'appezzamento preso in affitto verrà utilizzato, con l'osservanza delle disposizioni vigenti, per lo spandimento delle deiezioni prodotte dall'allevamento di proprietà, fatta salva peraltro ogni ulteriore possibilità lecita di smaltimento che si rendesse possibile (ad es. per effetto del completamento del depuratore di Visano).

In attesa di rilascio del certificato espresso di agibilità, si porgono distinti saluti

"omissis"

"omissis"

Prot. 4595 cl. 10 al 9

Comune di Remedello

Provincia di Brescia

Pratiche edilizie N° 25-26-77/93
54-57/94 13/94 10/95
rilasciate il 24.06.93 15.10.93
19.01.94 07.12.94 12/03/94
08.05.95

Ufficio Tecnico

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'/AGIBILITA'

IL SINDACO

- Vista la domanda in data 29/06/95 presentata dal Sig. "omissis" residente a Desenzano d/G. in Loc. Rocchetta nell'interesse dell'Azienda Agricola "omissis" , allo scopo di ottenere **l'autorizzazione di abitabilità/agibilità** per i fabbricati siti a Remedello in Loc. C.na Moltizze e distinti ai mappali 6-7-8-9-10-149 del foglio 4 dell'NCTR del Comune censuario di Remedello con destinazione d'uso a **fabbricati rurali;**
- Tale autorizzazione all'abitabilità/agibilità, riguarda:
- **- il mangimificio;**
- **- l'abitazione ubicata nel fabbricato rurale distinto con il mapp.8 fog. 4;**
- **- le due porcilaie;**
- **- le vasche di stoccaggio.**
- Accertato che i lavori sono stati autorizzati con concessioni edilizie n° 25/95 del 24/06/93, 26/93 del 15/10/93, 77/93 del 19/01/94, 54/94 e 57/94 del 07/12/94, 13/94 del 12/03/94, 10/95 del 08.05.1995;
- Accertato che i lavori sono stati realizzati in conformità alle prescrizioni delle suddette concessioni secondo il progetto allegato alla stessa, essendo i controlli stati estesi dall'Ufficio Tecnico Comunale all'accertamento della conformità urbanistico-edilizia di quanto realizzato;
- Esaminato il verbale dell'ispezione tecnica in data 30.10.1995;
- Considerato che la costruzione ha i requisiti di cui all'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie vigenti approvato con R.D. 27/08/34, n° 1265;
- Visto che sono state presentate le dichiarazioni di conformità di cui all'art. 11 della legge 05/03/90, n° 46 recante "Norme per la sicurezza degli impianti";
- Visto che il richiedente ha prodotto la ricevuta di versamento di lire 80.000 quale tassa di concessione Comunale;
- Viste le certificazioni e gli atti allegati alla sopracitata domanda;

AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge **L'ABITABILITA'/AGIBILITA'** dei fabbricati siti a Remedello in Loc. C.na Moltizze distinti ai mappali 6-7-8-9-10-149 del Fg. 4 dell'NCTR del Comune censuario di Remedello con **destinazione d'uso abitazione rurale, mangimificio, porcilaie e vasche di stoccaggio.**

Remedello lì 30.10.1995

IL SINDACO

COMUNE DI REMEDELLO - (BS)

PER DELEGA
L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA
PUBBLICA/PRIVATA - URBANISTICA
Arch. Marino Bettinazzi

STUDIO TECNICO
n. ROCCHI GIUSEPPE
o: Via Tebaldini, 5 - Tel. 961956
Abitazione: Tel. 961276
MONTICHIARI (Bs)

Cod. fisc. RCC GPP 31E17 F471R
[redacted]
Partita IVA 0040166 098 0

COMUNE DI REMEDELLO
Prot. N. 4806
Cat. 10 Cl. 9

raccomandata r.r.

U.T
Ass. LLPP
Sindaco

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI REMEDELLO

OGGETTO : pratiche edilizie intestate all'Azienda Agricola "omissis" inerenti alla realizzazione di una azienda agricola in località Cascina Moltizze come da concessioni edilizie n° 25/93 - 64/93 -77/93 e rispettive varianti 57/94 - 55/94 - 13/94 e autorizzazione 2602/93 e relativa variante 54/94 .

In relazione alla P.V. prot. 2226 del 01/06/1995, in cui si rammentava la scadenza dell'autorizzazione all'utilizzo temporaneo di una porcilaia, faccio presente che il sottoscritto non ha a tutt'oggi prodotto la dichiarazione di conformità delle opere eseguite ai progetti in oggetto.

agli atti esiste una dichiarazione in tal senso ma priva sia data ma protocollo ma firmata e timbrata dal geom. Rocchi.

Mi risulta, che nonostante ciò, il procedimento è stato avviato da altri tecnici.

Ritengo doveroso comunicarLe che il sottoscritto non è mai stato destituito dal proprio incarico di direttore dei lavori, così come regolarmente denunciato nelle comunicazioni di inizio lavori delle opere in oggetto.

Faccio inoltre notare che il sottoscritto non ricade in nessuna delle casistiche di impossibilità indicate nella circolare della A.C.B. n° 127/95 e che tantomeno nessuno ha mai "<u>opportunamente denunciato</u>" alcuna di queste circostanze.

Le rammento pertanto che qualora la S.V. desse seguito al procedimento posto in essere violerebbe quanto indicato dal D.P.R. 26/04/1994 n° 425 emettendo un provvedimento illegittimo.

Certo del Suo cortese interessamento colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

Montichiari, 02/11/1995

Rocchi Geom. Giuseppe

GEOM. GIUSEPPE ROCCHI
ALBO GEOMETRI della Provincia di BRESCIA
N. 1033

COMUNE DI REMEDELLO
Provincia di Brescia

Data, 11.12.1995
Prot. 5549

Spett.le Studio Tecnico
Geom. ROCCHI GIUSEPPE
Via Tebaldini, 5
25018 MONTICHIARI (BS)

OGGETTO: Pratica "omissis"

In relazione alla pratica in oggetto ed in risposta alla Sua del 08.11.1995 prot. n. 4806, comunico che l'autorizzazione all'agibilità delle porcilaie è stata rilasciata a seguito della presentazione dei documanti prescritti:

In particolare risulta agli atti, e si allega copia, una dichiarazione di ultimazione delle opere e di conformità di esecuzione delle stesse a firma del Geom. Rocchi Giuseppe.

Si allega pure copia dell'art. 4 del D.P.R. 425.

Distinti saluti

IL SINDACO

COMUNE DI REMEDELLO (BS)

PER DELEGA
L'ASSESSORE AL EDILIZIA
PUBBLICA/PRIVATA - URBANISTICA
Arch. Marino Bettinazzi

10.8 CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA' (COMUNE DI DESENZANO D/G – LOTTO 3)

ORIGINALE

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

25015 PROVINCIA DI BRESCIA

MARCA DA BOLLO LIRE 3000

N. 395 di prot. U. T.

CERTIFICATO DI ABITABILITA'

IL SOTTOSCRITTO SINDACO

Vista la domanda in data 1 marzo 1985

prodotta da l geom. Ugo Andreis

tendente ad ottenere il rilascio del **Certificato di Abitabilità** relativo alla sistemazione cascina esistente

adibito ad uso civile abitazione

sito in Desenzano del Garda XXX Via Loc. Rocchetta N.

Mappale N. 78 del Comune Censuario di Desenzano - Fg. N. 40

— Lavori iniziati il 23 febbraio 1983 ultimati il 20 febbraio 1985

— Vista la concessione edilizia N. 3852 in data 15 febbraio 1983

— Visti gli art. 220 e 221 del vigente T.U. della legge sanitaria approvato con R.D. 27-7-1934 n. 1265

— Visto il verbale d'ispezione tecnico sanitaria in data 23 luglio 1985

— Visto il Certificato di Prevenzione incendi rilasciato dal Comando Vigili del Fuoco di Brescia in data inferiore a 30.000 Kcal/h N.

— Visto il Certificato di Collaudo depositato al Genio Civile di Brescia in data 30 maggio 1983 N. 20988 di pos.

— Vista la ricevuta del versamento sul c/c postale N. 17/26522 intestato al Comune di Desenzano in data 18.7.1985 di L. 70.000 comprovante il pagamento della tassa di concessione comunale per certificato di abitabilità

attesta e certifica

che l'edificio sopraindicato adibito a CIVILE ABITAZIONE

di proprietà di "omissis"

E' ABITABILE dal giorno 23 LUGLIO 1985

Descrizione dell'edificio:

- Interrato	- vani abit. n.	==	altri vani n.	==
- Seminterrato	- »	n. ==	»	n. ==
- Piano terra	- »	n. 6.=	»	n. 6.=
- Piano rialzato	- »	n. ==	»	n. ==
- Primo piano	- »	n. 4.=	»	n. 5.=
- Secondo piano	- «	n. ==	»	n. ==
- Terzo piano	- «	n. ==	»	n. ==
- Quarto piano	- »	n. ==	»	n. ==
- Sottotetto	- »	n. ==	»	n. 4.=
Totale vani abitabili		n. 10.=	»	n. 15.=

Desenzano del Garda, 25 LUG. 1985

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA - EDILIZIA

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

Cap. 25015 PROVINCIA DI BRESCIA

N. 2576 di prot. U.T.

ORIGINALE

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

IL SOTTTOSCRITTO SINDACO

Vista la domanda in data 5.6.1986

prodotta da 1 Sig. "omissis"

tendente ad ottenere il rilascio del **Certificato di Agibilità** relativo alla nuova costruzione

adibito ad uso portico per ricovero attrezzi agricoli e cantina

sito in DESENZANO Via Loc. Rocchetta N.

Mappale N. 79 Foglio N. 40 del Comune Censuario di Desenzano

— Lavori iniziati il 7.5.1984 ultimati il 20.5.1986

— Vista la concessione edilizia N. 4133/4616 in data 9.4.1984/10.4.1986

— Visti gli art. 220 e 221 del vigente T.U. della legge sanitaria approvato con R.D. 27-7-1934 n. 1265

— Visto il verbale d'ispezione tecnico sanitaria in data 10.6.1986

— Visto il Certificato di Prevenzione incendi rilasciato dal Comando Vigili del Fuoco di Brescia in data = N. =

— Visto il Certificato di Collaudo depositato al Genio Civile di Brescia in data 25.6.1986 N. 24795 di pos.

— Vista la ricevuta del versamento sul c/c postale N. 17/26522 intestato al Comune di Desenzano in data 25.6.1986 di L. 4.500.= comprovante il pagamento della tassa di concessione comunale per certificato di agibilità

attesta e certifica

che l'edificio sopraindicato adibito a portico per ricovero attrezzi agricoli e cantina

di proprietà di "omissis"

È AGIBILE dal giorno 10.6.1986

Descrizione dell'edificio:

- Interrato	- vani agib. n.	=	altri vani n.	=
- Seminterrato	- » n.	=	» n.	=
- Piano terra	- » n.	1	» n.	1
- Piano rialzato	- » n.	=	» n.	=
- Primo piano	- » n.	=	» n.	=
- Secondo piano	- » n.	=	» n.	=
- Terzo piano	- » n.	=	» n.	=
- Quarto piano	- » n.	=	» n.	=
- Sottotetto	- » n.	=	» n.	=
Totale vani agibili	n.	1	» n.	1

Desenzano del Garda, 8 LUG. 1986

[redacted]

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

PROVINCIA DI BRESCIA

ORIGINALE

UFFICIO TECNICO - SEZIONE E.P.

Prot.n. 5092

LICENZA D'USO
(art.221 T.U.LL.SS. 27/7/1934 n°1265 - art.3.1.7. Reg.Loc.Igiene)

Vista la domanda in data 27/04/1982 prodotta dal Geom.Bordignon Ottavio tendente ad ottenere il rilascio della licenza d'uso relativo alla costruzione di due capannoni corpo "A" e corpo "B" adibiti ad uso allevamento suini sito in Desenzano Loc.Rocchetta mapp.n.12 Fg.n.45 del Comune Censuario di Desenzano.

- Lavori iniziati il 23/08/1969 ultimati il 31/12/1969
- Viste le licenze edilizie n.486/574 in data 20/08/1968-03/03/1969
- Visti gli art.220 e 221 del vigente T.U. della legge sanitaria approvato con R.D. 27.07.1934 n.1265 e art.3.1.7 del Regolamento locale d'igiene
- Visto il verbale d'ispezione tecnico sanitaria in data 14/07/1992
- Visto il certificato di collaudo pervenuto in data 23/04/1992 prot.n°1157
- Vista la ricevuta del versamento sul c/c postale n.17/26522 intestato al Comune di Desenzano in data 11/08/1982 di £.20.000 comprovante il pagamento della tassa di concessione comunale per licenza d'uso.
- Vista la ricevuta del versamento per U.S.S.L.n.40 in data 11/08/1982 di £.9.000 comprovante il pagamento della tassa di Ispezione Sanitaria.

RILASCIA

per l'edificio sopra indicato di proprietà del Sig. "omissis"

LICENZA D'USO

per la seguente destinazione allevamento suini con decorrenza dalla data della presente.

Descrizione dei vani

Capannoni corpi "A" e "B" come evidenziati nelle pratiche edilizie.

Desenzano del Garda, 07 APR. 1993

IL SINDACO
(Bruno Croveglia)

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

Cap. 25015

PROVINCIA DI BRESCIA

N. 2580 di prot. U.T.

ORIGINALE

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA MARCA DA BOLLO LIRE 3000

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

IL SOTTTOSCRITTO SINDACO

Vista la domanda in data 5.6.1986

prodotta da l Sig. "omissis"

tendente ad ottenere il rilascio del **Certificato di Agibilità** relativo alla nuova costruzione

adibito ad uso stalla per allevamento vitelli

sito in DESENZANO Via Loc. Rocchetta N.

Mappale N. 12 - 13 - 14 Foglio N. 45 del Comune Censuario di Desenzano

— Lavori iniziati il 10.9.1985 ultimati il 20.5.1986

— Vista la concessione edilizia N. 4486/4639 in data 28.8.85 / 13.5.86

— Visti gli art. 220 e 221 del vigente T.U. della legge sanitaria approvato con R.D. 27-7-1934 n. 1265

— Visto il verbale d'ispezione tecnico sanitaria in data 10.6.1986

— Visto il Certificato di Prevenzione incendi rilasciato dal Comando Vigili del Fuoco di Brescia in data = N. =

— Visto il Certificato di Collaudo depositato al Genio Civile di Brescia in data 6.6.1986 N. 33761 di pos.

— Vista la ricevuta del versamento sul c/c postale N. 17/26522 intestato al Comune di Desenzano in data 25.6.1986 di L. 17.500.= comprovante il pagamento della tassa di concessione comunale per certificato di agibilità

attesta e certifica

che l'edificio sopraindicato adibito a stalla per allevamento vitelli e mangificio

di proprietà di "omissis"

È AGIBILE dal giorno 10.6.1986

Descrizione dell'edificio:

- Interrato	- vani agib. n.	=	altri vani n.	=
- Seminterrato	- » n.	=	» n.	=
- Piano terra	- » n.	2	» n.	=
- Piano rialzato	- » n.	=	» n.	=
- Primo piano	- » n.	=	» n.	=
- Secondo piano	- » n.	=	» n.	=
- Terzo piano	- » n.	=	» n.	=
- Quarto piano	- » n.	=	» n.	=
- Sottotetto	- » n.	=	» n.	=
Totale vani agibili	n.	2	» n.	=

Desenzano del Garda, 01 LUG. 1986

Pratica Edilizia N. _____

Comune di Desenzano del Garda

PROVINCIA DI BRESCIA

OGGETTO: **Richiesta del Certificato di ~~Abitabilità~~ - Agibilità.**

Al Sig. SINDACO del Comune di DESENZANO

Il sottoscritto "omissis" residente a DESENZANO D.G. Via loc. LA ROCCHETTA n. 2, nell'interesse (1) Proprio avendo ultimato (2) I LAVORI di AMPLIAMENTO DEL CAPANNONE C sito in località LA ROCCHETTA Via ~~—~~ N. 2 (sul mappale n. 12-13-14 - Fg. 40 del Comune Censuario di Desenzano) per la quale era stata rilasciata da codesto Comune, la concessione edilizia n. 5474/88 in data 22.11.88

domanda

il rilascio del **Certificato di [redacted] - agibilità.**

I relativi lavori, iniziati il 20 Sett. 1988, sono stati ultimati il 20 MARZO 1989 IMPRESA COSTRUTTRICE GARDA COSTRUZIONI

Allego alla presente:

1 - Ricevuta di versamento in c/c postale N. ~~17/26592 in data~~ 18622258 comprovante il pagamento della tassa di concessione comunale;

2 - ~~«Certificato di prevenzione incendi» rilasciato dal Comando provinciale Vigili del Fuoco di Brescia in data~~ N. ;

3 - «~~Certificato d'uso~~ COLLAUDO STATICO per le opere in c. a.» ~~rilasciato dal Genio Civile di Brescia~~ in data pos. N. ;

Li 23.04.1992

DESENZANO DEL GARDA
N. 1155 li 23 APR. 1992
UFFICIO TECNICO

X IL RICHIEDENTE
"omissis"

ANNOTAZIONI DELL'UFFICIO:

(1) Proprio, oppure di .....
(2) « La costruzione del nuovo edificio », oppure: « la sistemazione del preesistente fabbricato ».

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

Cap. 25015 PROVINCIA DI BRESCIA

N. 2578 di prot. U.T.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

IL SOTTTOSCRITTO SINDACO

Vista la domanda in data 5 GIUGNO 1986

prodotta da 1 Sig. "omissis"

tendente ad ottenere il rilascio del **Certificato di Agibilità** relativo alla nuova costruzione

adibito ad uso stalla per l'allevamento vitelli

sito in DESENZANO via LOC. LA ROCCHETTA N.

Mappale N. 12 - 13 - 14 Foglio N. 45 del Comune Censuario di Desenzano

— Lavori iniziati il 10.9.1985 ultimati il 20.5.1986

— Vista la concessione edilizia N. 4487/4632 in data 28.8.1985 / 2.5.1986

— Visti gli art. 220 e 221 del vigente T.U. della legge sanitaria approvato con R.D. 27-7-1934 n. 1265

— Visto il verbale d'ispezione tecnico sanitaria in data 10.6.1986

— Visto il Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Vigili del Fuoco di Brescia in data === N. =

— Visto il Certificato di Collaudo depositato al Genio Civile di Brescia in data 9.6.1986 N. 2623 di pos.

— Vista la ricevuta del versamento sul c/c postale N. 17/26522 intestato al Comune di Desenzano in data 25.6.1986 di L. 17.500.= comprovante il pagamento della tassa di concessione comunale per certificato di agibilità

attesta e certifica

che l'edificio sopraindicato adibito a stalla per allevamento vitelli

di proprietà di "omissis"

È AGIBILE dal giorno 10.6.1986

Descrizione dell'edificio:

- Interrato	- vani agib. n.	=	altri vani n.	=
- Seminterrato	- » n.	=	» n.	=
- Piano terra	- » n.	1	» n.	=
- Piano rialzato	- » n.	=	» n.	=
- Primo piano	- » n.	=	» n.	=
- Secondo piano	- » n.	=	» n.	=
- Terzo piano	- » n.	=	» n.	=
- Quarto piano	- » n.	=	» n.	=
- Sottotetto	- » n.	=	» n.	=
	Totale vani agibili n.	1	» n.	=

Desenzano del Garda, 01 LUG. 1986

Pratica Edilizia N. _____

MARCA DA BOLLO 5000 LIRE 5000 — MARCA DA BOLLO 5000 LIRE 5000

Comune di Desenzano del Garda

PROVINCIA DI BRESCIA

OGGETTO: **Richiesta del Certificato di ~~Abitabilità~~ - Agibilità.**

Al Sig. SINDACO del Comune di DESENZANO

Il sottoscritto "omissis" residente a DESENZANO D.G. Via Loc LA ROCCHETTA n. 2, nell'interesse (1) PROPRIO avendo ultimato (2) I LAVORI DI AMPLIAMENTO DEL CAPANNONE D sito in località LA ROCCHETTA Via ✓ N. 2 (sul mappale n. 12.13.14 - Fg. 40 del Comune Censuario di Desenzano) per la quale era stata rilasciata da codesto Comune, la concessione edilizia n. 5473/88 in data 22.11.88

domanda

il rilascio del **Certificato di [redacted] - agibilità.**

I relativi lavori, iniziati il 20 SETT. 1988, sono stati ultimati il 20 MARZO. 1989 IMPRESA COSTRUTTRICE GARDA COSTRUZIONI

Allego alla presente:

1 - Ricevuta di versamento in c/c postale N. ~~17/26522 in data~~ 186222 58 comprovante il pagamento della tassa di concessione comunale;

2 - ~~« Certificato di prevenzione incendi » rilasciato dal Comando provinciale Vigili del Fuoco di Brescia in data~~ ~~N.~~ ;

3 - « ~~Certificato d'uso~~ COLLAUDO STATICO per le opere in c. a. » ~~rilasciato dal Genio Civile di Brescia~~ in data ~~pos. N.~~ ;

Li 23.04.1992

IL RICHIEDENTE
"omissis"

ANNOTAZIONI DELL'UFFICIO:

DESENZANO DEL GARDA
N. 1156 li 23 APR. 1992
UFFICIO TECNICO

(1) Proprio, oppure di . . . .
(2) « La costruzione del nuovo edificio », oppure: « la sistemazione del preesistente fabbricato ».

Pratica Edilizia N. _____

N. 1336 - 31 MAG. 1991
UFFICIO TECNICO

Marca da bollo

Comune di Desenzano del Garda

PROVINCIA DI BRESCIA

OGGETTO: **Richiesta del Certificato di ~~Abitabilità~~ - Agibilità.**

Al Sig. SINDACO del Comune di DESENZANO

Il sottoscritto "omissis" residente a RIVOLTELLA Via Loc. ROCCHETTA n. //, nell'interesse (1) PROPRIO avendo ultimato (2) COSTRUZIONE NUOVO CAPANNONE - CORPO E sito in località RIVOLTELLA Via Loc. ROCCHETTA N. / (sul mappale n. 12-13-14 Fg. 45 del Comune Censuario di Desenzano) per la quale era stata rilasciata da codesto Comune, la concessione edilizia n. 5293 in data 19/04/83

domanda

il rilascio del **Certificato di ~~abitabilità~~ - agibilità.**

I relativi lavori, iniziati il 26-4-88, sono stati ultimati il 20-10-90 IMPRESA COSTRUTTRICE GARDA COSTRUZIONI S.A.S. DI PAPA MASSIMO e C.

Allego alla presente:

1 - Ricevuta di versamento in c/c postale N. 17/26522 in data ..... comprovante il pagamento della tassa di concessione comunale;

2 - « Certificato di prevenzione incendi » rilasciato dal Comando provinciale Vigili del Fuoco di Brescia in data / N. /;

3 - « Certificato d'uso per le opere in c. a. » rilasciato dal Genio Civile di Brescia in data 10/02/'89 pos. N. 46204;

Li 31-5-91

IL RICHIEDENTE
"omissis"

ANNOTAZIONI DELL'UFFICIO:

(1) Proprio, oppure di .....
(2) « La costruzione del nuovo edificio », oppure: « la sistemazione del preesistente fabbricato ».

Pratica Edilizia N. _____

DESENZANO DEL GARDA
N. 1338 31 MAG.
UFFICIO TECNICO

MARCA DA BOLLO 5000 LIRE 5000

MARCA DA BOLLO 5000 LIRE 5000

Marca da bollo

Comune di Desenzano del Garda

PROVINCIA DI BRESCIA

OGGETTO: **Richiesta del Certificato di ~~Abitabilità~~ - Agibilità.**

Al Sig. SINDACO del Comune di DESENZANO

Il sottoscritto "omissis" residente a RIVOLTELLA Via Loc. ROCCHETTA n. —, nell'interesse (1) PROPRIO avendo ultimato (2) COSTRUZIONE NUOVO CAPANNONE - CORPO F sito in località RIVOLTELLA Via Loc. ROCCHETTA N. — (sul mappale n. 12-13-14 Fg. 45 del Comune Censuario di Desenzano) per la quale era stata rilasciata da codesto Comune, la concessione edilizia n. 5294 in data 19/04/88

d o m a n d a

il rilascio del **Certificato di ~~abitabilità~~ - agibilità.**

I relativi lavori, iniziati il 27-4-88, sono stati ultimati il 20-10-89 IMPRESA COSTRUTTRICE GARDA COSTRUZIONI S.A.S. DI PAPA MASSIMO & C.

Allego alla presente:

1 - Ricevuta di versamento in c/c postale N. 17/26522 in data _____ comprovante il pagamento della tassa di concessione comunale;

2 - « Certificato di p r e v e n z i o n e i n c e n d i » rilasciato dal Comando provinciale Vigili del Fuoco di Brescia in data — N. —;

3 - « Certificato d'uso per le opere in c. a. » rilasciato dal Genio Civile di Brescia in data 10/02/89 pos. N. 46204;

Li 31-5-91

IL RICHIEDENTE
"omissis"

ANNOTAZIONI DELL'UFFICIO:

(1) Proprio, oppure di .....
(2) « La costruzione del nuovo edificio », oppure: « la sistemazione del preesistente fabbricato ».

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

Cap. 25015 PROVINCIA DI BRESCIA

N. 2574 di prot. U.T. ORIGINALE

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA LIRE 3000 EDILIZIA PRIVATA

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

IL SOTTTOSCRITTO SINDACO

Vista la domanda in data 5 GIUGNO 1986

prodotta da 1 Sig. "omissis"

tendente ad ottenere il rilascio del **Certificato di Agibilità** relativo alla nuova costruzione

adibito ad uso cabina ENEL

sito in DESENZANO Via LOC. LA ROCCHETTA N.

Mappale N. 12 Foglio N. 40 del Comune Censuario di Desenzano

— Lavori iniziati il 27.5.1986 ultimati il 4.6.1986

— Vista la ~~concessione edilizia~~ autorizzazione N. 64 in data 8.5.1986

— Visti gli art. 220 e 221 del vigente T.U. della legge sanitaria approvato con R.D. 27-7-1934 n. 1265

— Visto il verbale d'ispezione tecnico sanitaria in data 10.6.1986

— Visto il Certificato di Prevenzione incendi rilasciato dal Comando Vigili del Fuoco di Brescia in data === N. =

— Visto il Certificato di Collaudo depositato al Genio Civile di Brescia in data 6.6.1986 N. 36802 di pos.

— Vista la ricevuta del versamento sul c/c postale N. 17/26522 intestato al Comune di Desenzano in data 25.6.1986 di L. 15.500.= comprovante il pagamento della tassa di concessione comunale per certificato di agibilità

attesta e certifica

che l'edificio sopraindicato adibito a Cabina ENEL

di proprietà di "omissis"

È **AGIBILE** dal giorno 10.6.1986

Descrizione dell'edificio:

- Interrato	- vani agib. n.	=	altri vani n.	=
- Seminterrato	- » n.	=	» n.	=
- Piano terra	- » n.	2	» n.	1
- Piano rialzato	- » n.	=	» n.	=
- Primo piano	- » n.	=	» n.	=
- Secondo piano	- » n.	=	» n.	=
- Terzo piano	- » n.	=	» n.	=
- Quarto piano	- » n.	=	» n.	=
- Sottotetto	- » n.	=	» n.	=
Totale vani agibili n.		2	» n.	1

Desenzano del Garda, 01 LUG. 1986

COMUNE DI DESENZANO DEL G.

IL SINDACO

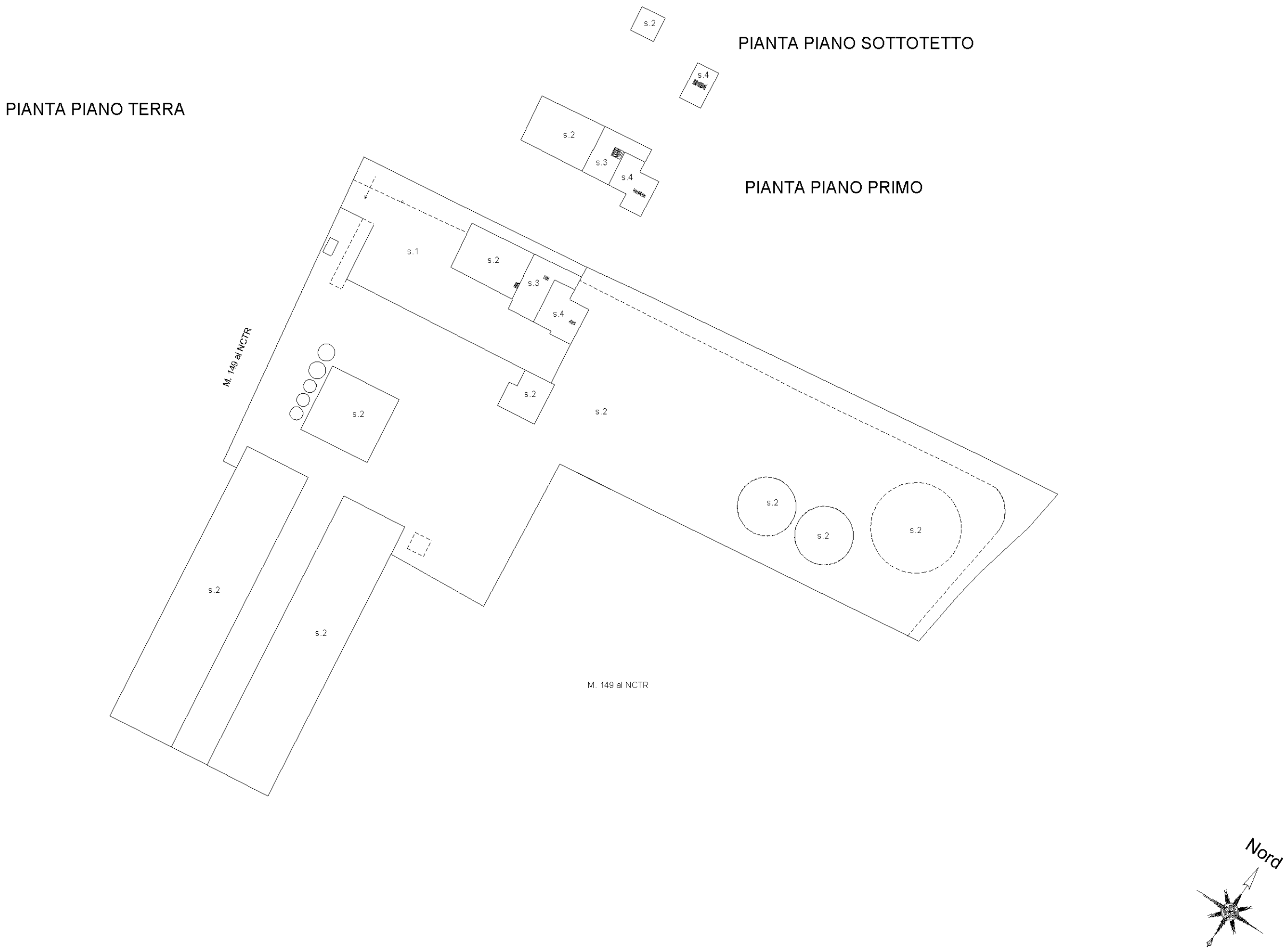
ASSESSORE ALL'URBANISTICA EDILIZIA

10.9 PLANIMETRIE CATASTALI

Data: 13/12/2013 - n. T218116 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Zini Paolo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Brescia N. 4253
Comune di Remedello	Sezione: NCT Foglio: 4	Particella: 201	Protocollo n. BS0298959 del 10/08/2009
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 290500 del 03/08/2009	Scala 1 : 1000



Data: 13/12/2013 - n. T218116 - Richiedente: Telematico

Data: 13/12/2013 - n. T244252 - Richiedente: ZNNDRN72P06G149S

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2013 - Comune di REMEDELLO (P230) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 4 - Particella: 201 - Subalterno: 2 >
VIA PER VISANO piano: T;

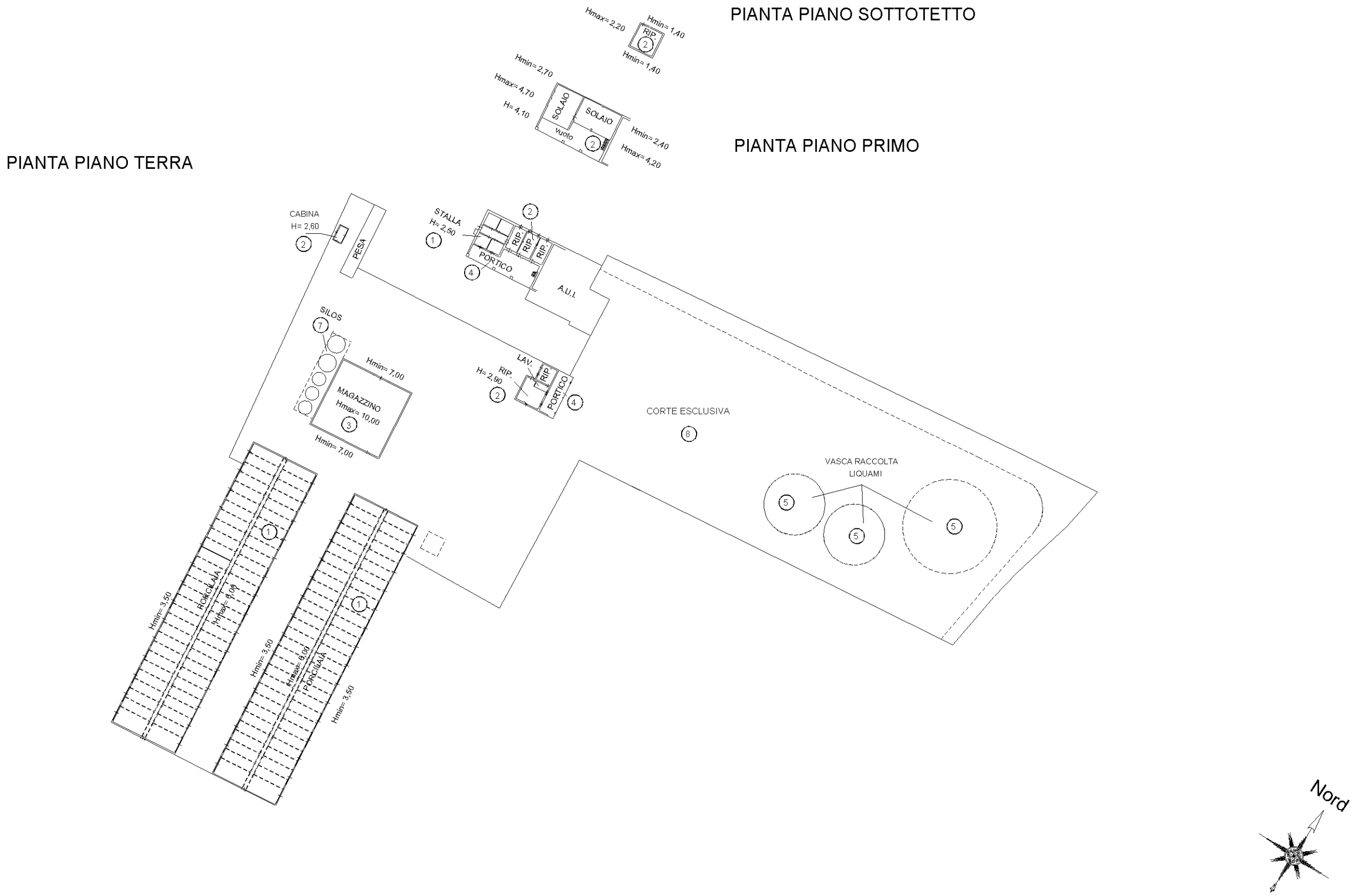
Scheda n.1 Scala 1: 1000

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0298959 del 10/08/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Remedello
Via Per Visano civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 4
Particella: 201
Subalterno: 2

Compilata da:
Zini Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov.Brescia N. 4253



10 metri

Data: 13/12/2013 - n. T244252 - Richiedente: ZNNDRN72P06G149S
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

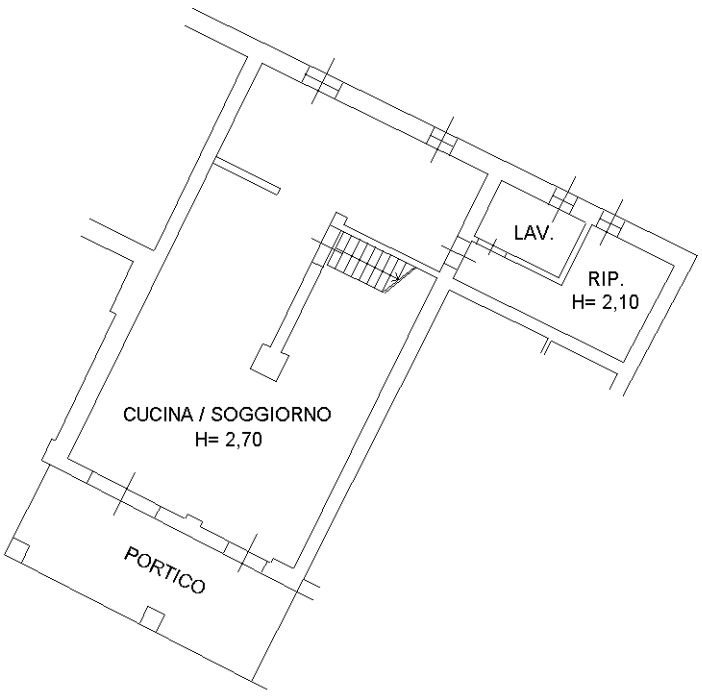
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0298959 del 10/08/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Remedello
Via Per Visano civ.

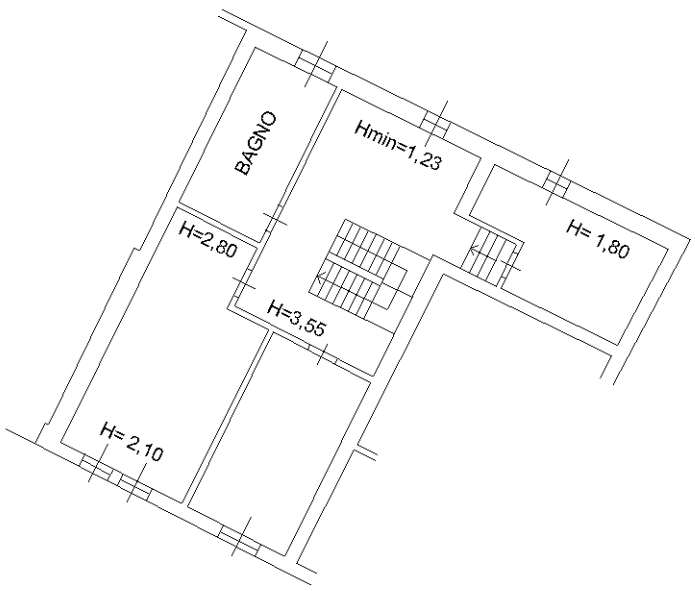
Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 4
Particella: 201
Subalterno: 3

Compilata da:
Zini Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 4253

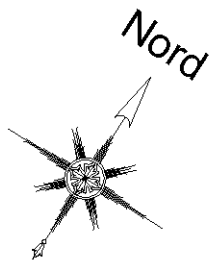
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



10 metri

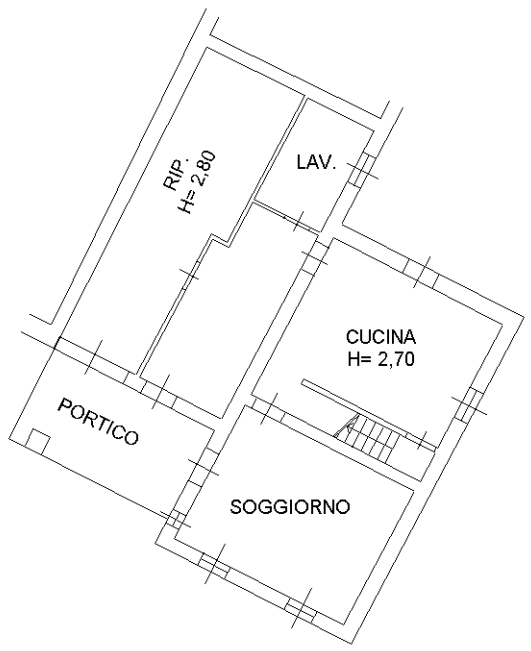
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0298959 del 10/08/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Remedello
Via Per Visano civ.

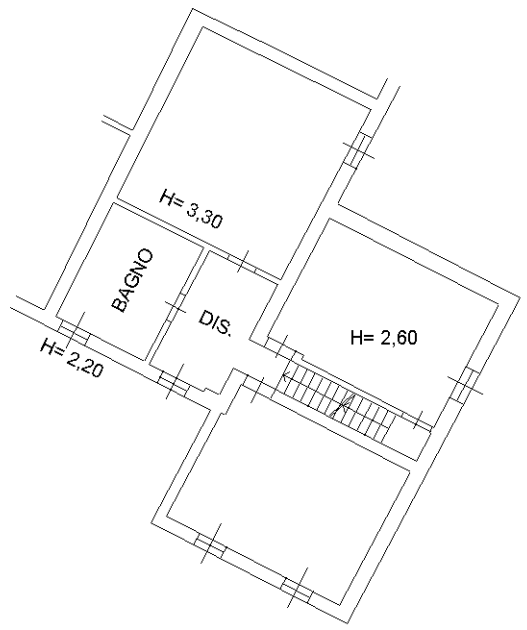
Identificativi Catastali:	Compilata da: Zini Paolo
Sezione: NCT	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 4	
Particella: 201	Prov. Brescia N. 4253
Subalterno: 4	

Scheda n. 1 Scala 1:200

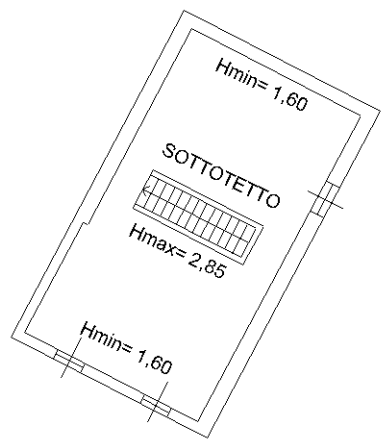
PIANTA PIANO TERRA

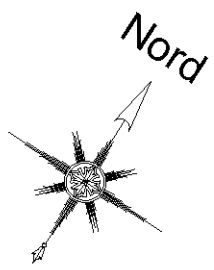


PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO





10 metri

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

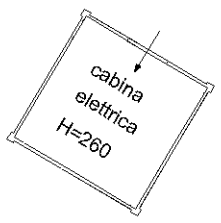
Dichiarazione protocollo n. BS0298959 del 10/08/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Remedello
Via Per Visano civ.

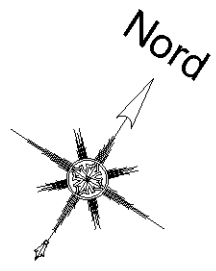
Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 4
Particella: 202
Subalterno:

Compilata da:
Zini Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 4253

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



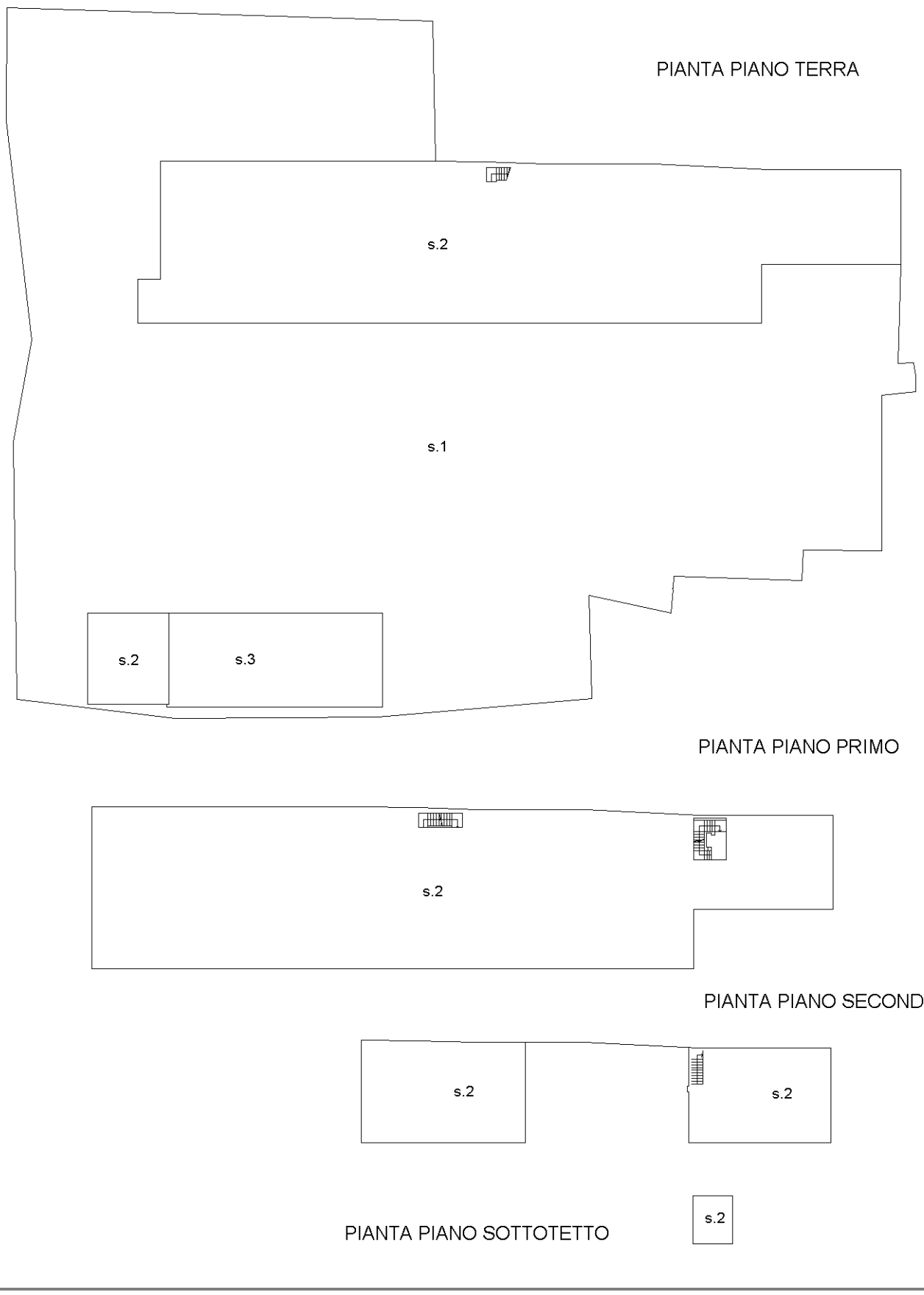


10 metri

< Sez.Urb.: NCT - Foglio: 4 - Particella: 202 - Subalterno: 0 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2013 - Comune di REMEDELLO (H230) -
VIA PER VISANO piano: T;

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Zini Paolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 4253	Agenzia del Territorio **CATASTO FABBRICATI** Ufficio Provinciale di **Brescia**

Comune di Remedello Sezione: NCT Foglio: 3 Particella: 68	Protocollo n. BS0293149 del 04/08/2009 Tipo Mappale n. 265856 del 14/07/2009
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2013 - Comune di REMEDELLO (H230) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 3 - Particella: 68 - Elaborato planimetrico >

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

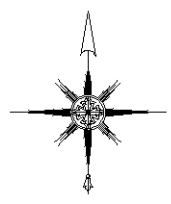
Dichiarazione protocollo n. BS0293149 del 04/08/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Remedello
Via Per Visano civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 3
Particella: 68
Subalterno: 3

Compilata da:
Zini Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 4253

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



10 metri

< Sez.Urb.: NCT - Foglio: 3 - Particella: 68 - Subalterno: 3 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2013 - Comune di REMEDELLO (H230) -
VIA PER VISANO piano: T;

MODULARIO
F. rig. rend. 488

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

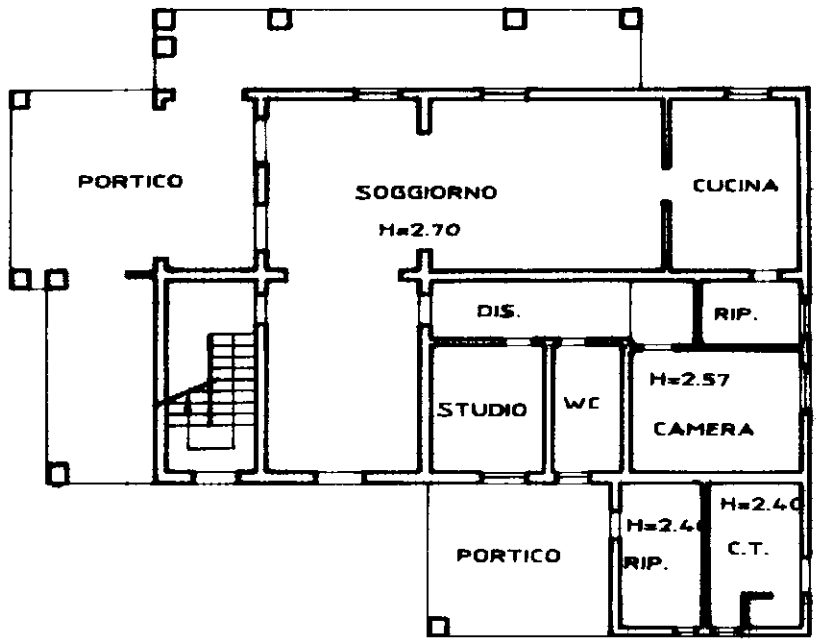
MOD. AN (CEU)

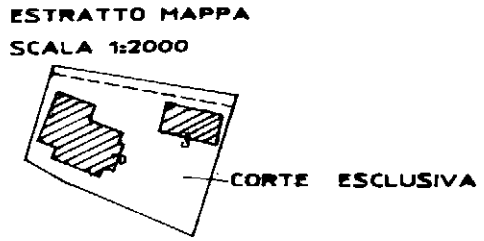
LIRE 300

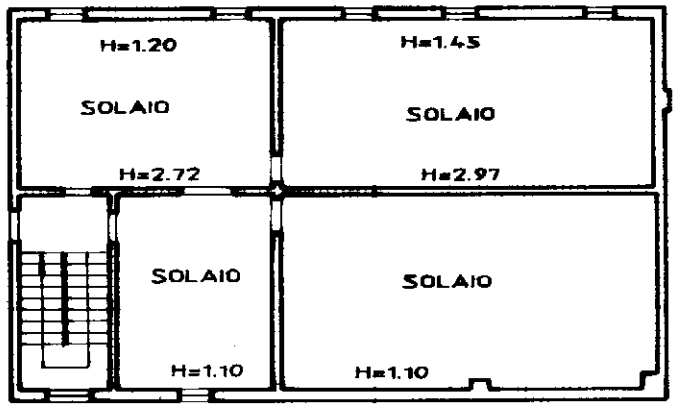
Planimetria di u.i.u. in Comune di DESENZANO D/G via LOC. ROCCHETTA civ.

10 metri

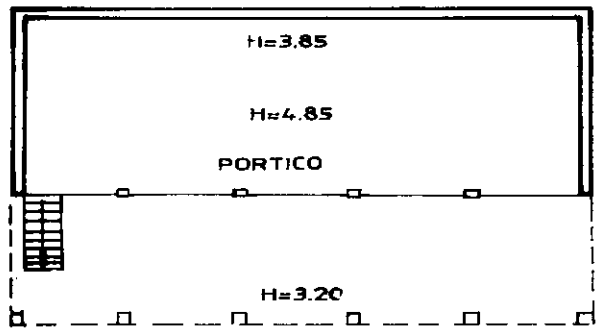
PIANO TERRA





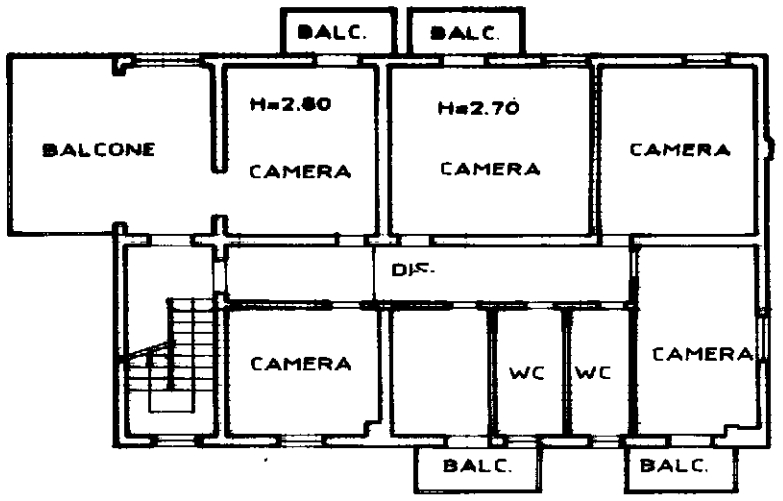


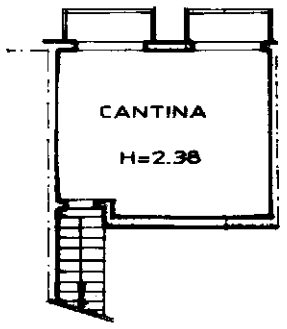
PIANO SOTTOTETTO



PIANO TERRA

PIANO PRIMO





PIANO INTERRATO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
Sez. Urb. ..... Foglio NCT/40
n. 78 sub. /

Compilata dal ARCHITETTO
(Titolo, cognome e nome)
SAOTTINI ROBERTO

Iscritto all'albo de ARCHITETTI
della provincia di BRESCIA n. 1262

data MAG. 01 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione:13/06/2001 - Data: 13/12/2013 - n. T244251 - Richiedente: ZNNDRN72P06G149S
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti
Data presentazione:13/06/2001 - Data: 13/12/2013 - n. T244251 - Richiedente: ZNNDRN72P06G149S
Tipo: Istanza Polivalente a Zonca dello Stato - P.V.
Planimetria di u.i.u. in Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) - < Sez.Urb.: NCT: 40 - Particella: 78 - Subalterno: 0 >

Data: 13/12/2013 - n. T244106 - Richiedente: ZNNDRN72P06G149S

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di

Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0188258 del 15/06/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Desenzano Del Garda

Localita' Rocchetta civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 45
Particella: 12
Subalterno:

Compilata da:
Magri' Placido
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov.Brescia N. 4412

Scheda n.1 Scala 1: 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2013 - Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 45 - Particella: 12 - Subalterno: 0 >
LOCALITA' ROCCHETTA SNC piano: T;

10 metri

Data: 13/12/2013 - n. T244106 - Richiedente: ZNNDRN72P06G149S

Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Ultima planimetria in atti

Data: 13/12/2013 - n. T244106 - Richiedente: ZNNDRN72P06G149S

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2013 - Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 45 - Particella: 12 - Subalterno: 0 >
LOCALITA' ROCCHETTA SNC piano: T;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

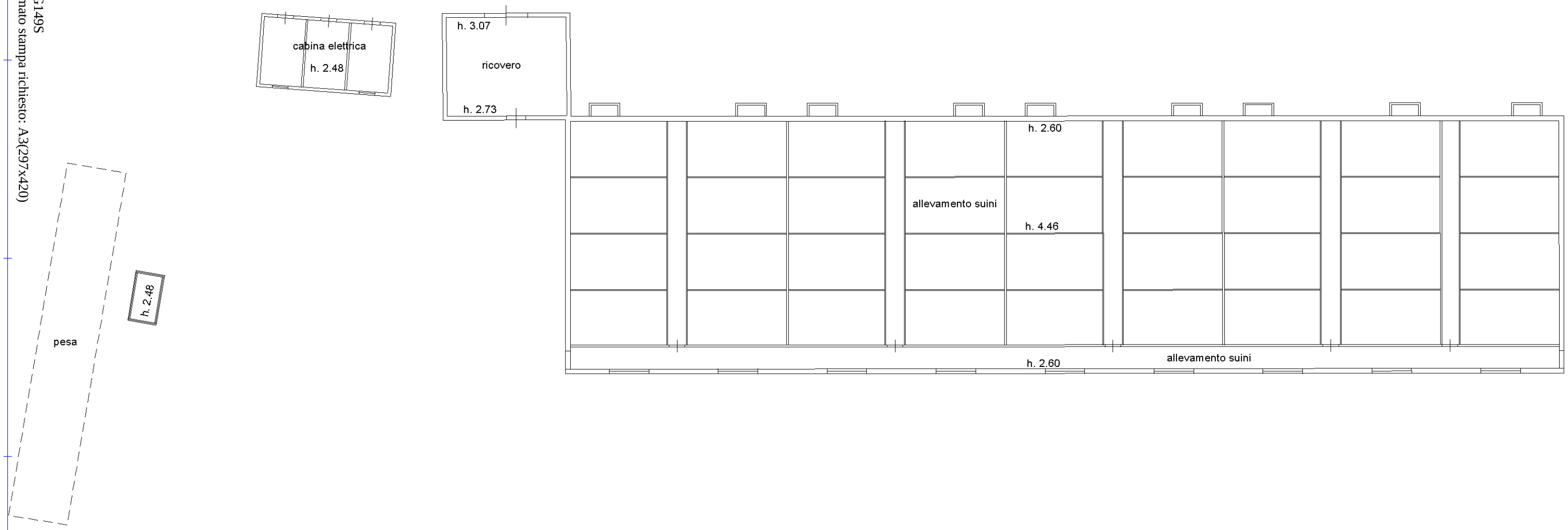
Dichiarazione protocollo n. BS0188258 del 15/06/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Desenzano Del Garda
Localita' Rocchetta civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 45
Particella: 12
Subalterno:

Compilata da:
Magri' Placido
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov.Brescia N. 4412

Scheda n.2 Scala 1: 200

Piano Terra - Fabbricato A



Data: 13/12/2013 - n. T244106 - Richiedente: ZNNDRN72P06G149S
Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

10 metri

Data: 13/12/2013 - n. T244106 - Richiedente: ZNNDRN72P06G149S

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0188258 del 15/06/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Desenzano Del Garda
Localita' Rocchetta civ. SNC

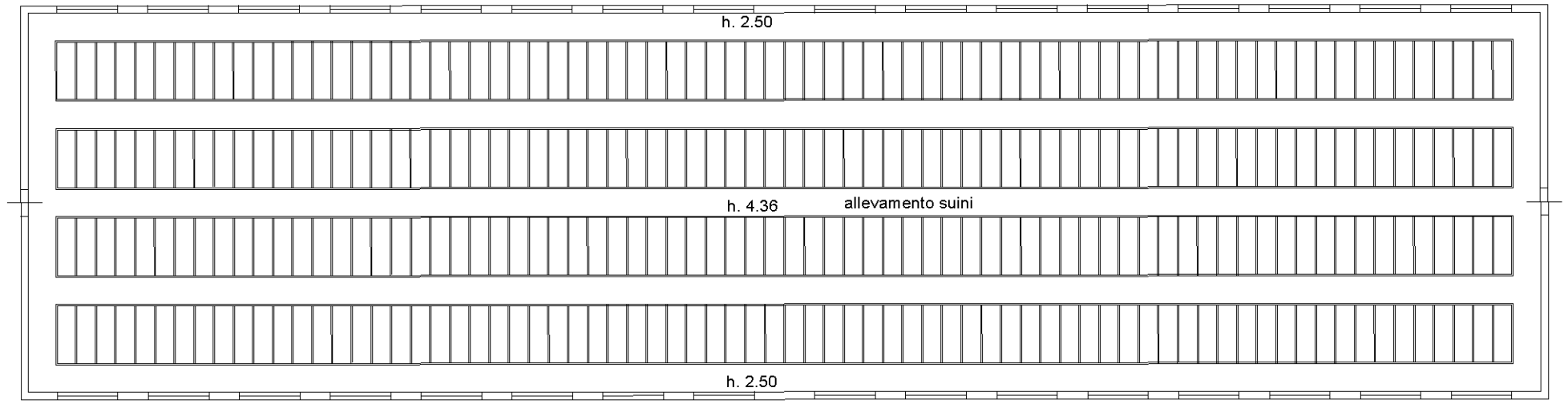
Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 45
Particella: 12
Subalterno:

Compilata da:
Magri' Placido
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov.Brescia N. 4412

Scheda n.3 Scala 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2013 - Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 45 - Particella: 12 - Subalterno: 0 >
LOCALITA' ROCCHETTA SNC piano: T;

Piano Terra - Fabbricato B



Data: 13/12/2013 - n. T244106 - Richiedente: ZNNDRN72P06G149S
Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

10 metri

Data: 13/12/2013 - n. T244106 - Richiedente: ZNNDRN72P06G149S
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2013 - Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 45 - Particella: 12 - Subalterno: 0 >
Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0188258 del 15/06/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Desenzano Del Garda
Localita' Rocchetta civ. SNC

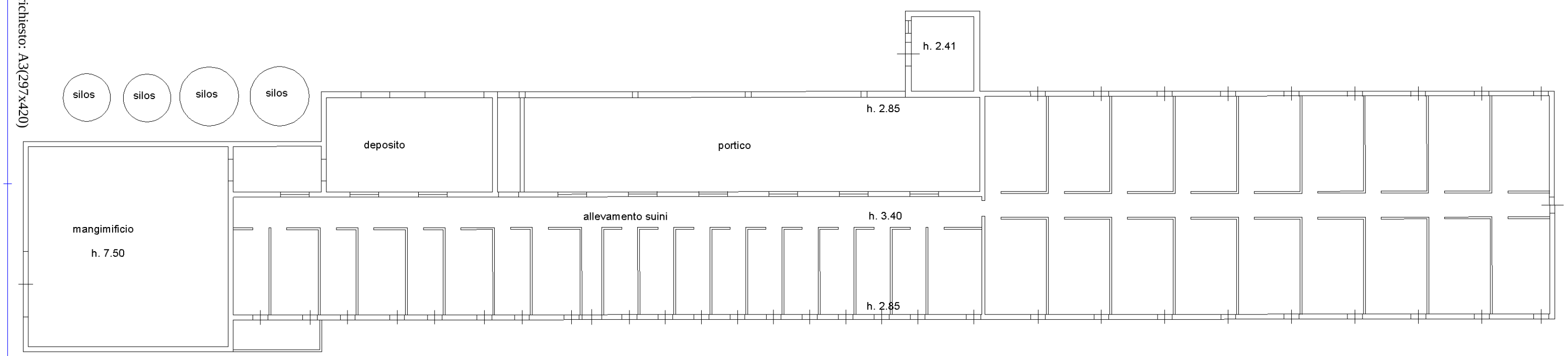
Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 45
Particella: 12
Subalterno:

Compilata da:
Magri' Placido
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov.Brescia N. 4412

Scheda n.4 Scala 1: 200

LOCALITA' ROCCHETTA SNC piano: T;

Piano Terra - Fabbricato C



10 metri

Data: 13/12/2013 - n. T244106 - Richiedente: ZNNDRN72P06G149S

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

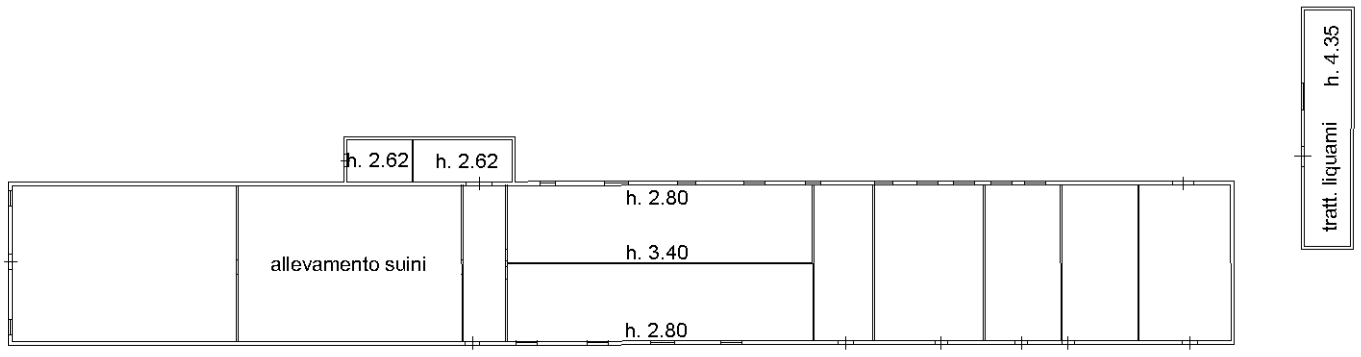
Dichiarazione protocollo n. BS0188258 del 15/06/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Desenzano Del Garda
Localita' Rocchetta civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 45
Particella: 12
Subalterno:

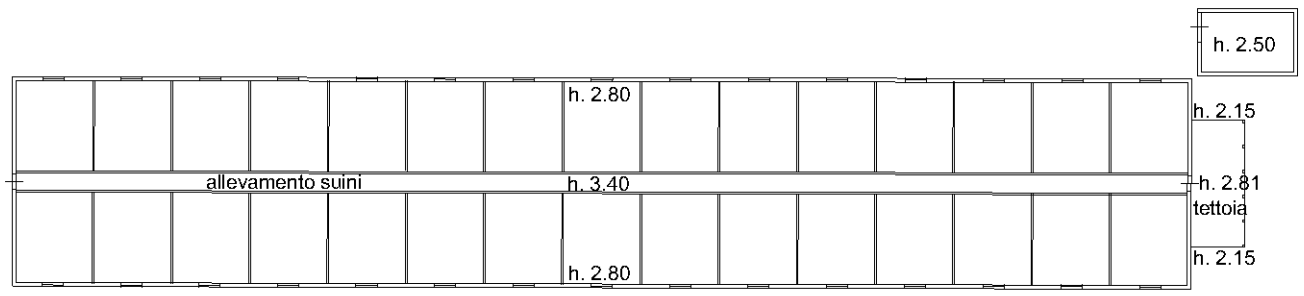
Compilata da:
Magri' Placido
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 4412

Scheda n. 5 Scala 1:500

Piano Terra - Fabbricato D



Piano Terra - Fabbricato E



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2013 - Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 45 - Particella: 12 - Subalterno: 0 >
LOCALITA' ROCCHETTA SNC piano: T;

Data: 13/12/2013 - n. T244106 - Richiedente: ZNNDRN72P06G149S

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2013 - Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 45 - Particella: 12 - Subalterno: 0 >
LOCALITA' ROCCHETTA SNC piano: T;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0188258 del 15/06/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Desenzano Del Garda

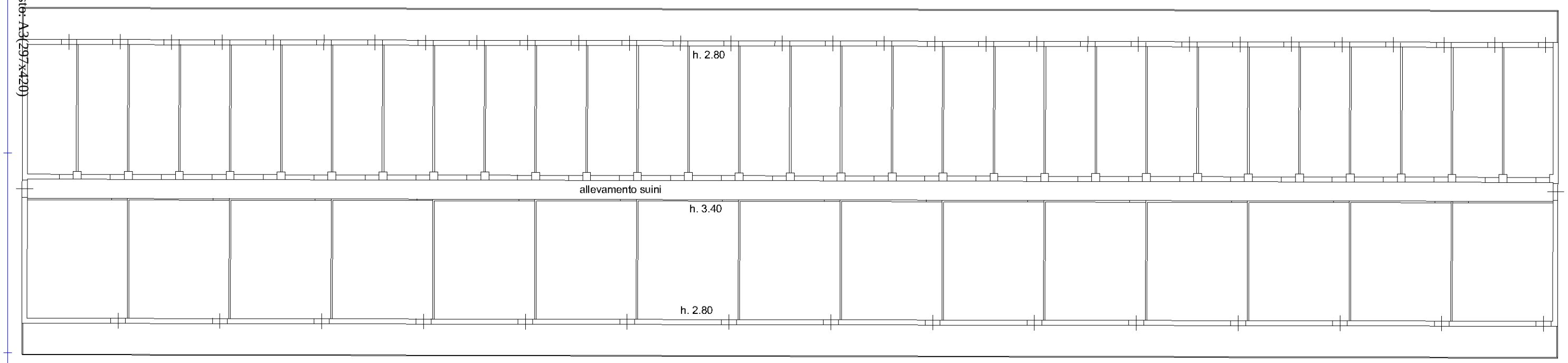
Localita' Rocchetta civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 45
Particella: 12
Subalterno:

Compilata da:
Magri' Placido
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov.Brescia N. 4412

Scheda n.6 Scala 1: 200

Piano Terra - Fabbricato F



Data: 13/12/2013 - n. T244106 - Richiedente: ZNNDRN72P06G149S
Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

10 metri

10.10 ESTRATTO MAPPA CATASTALE

13-Dic-2013 15:07
Prot. n. T207878/2013

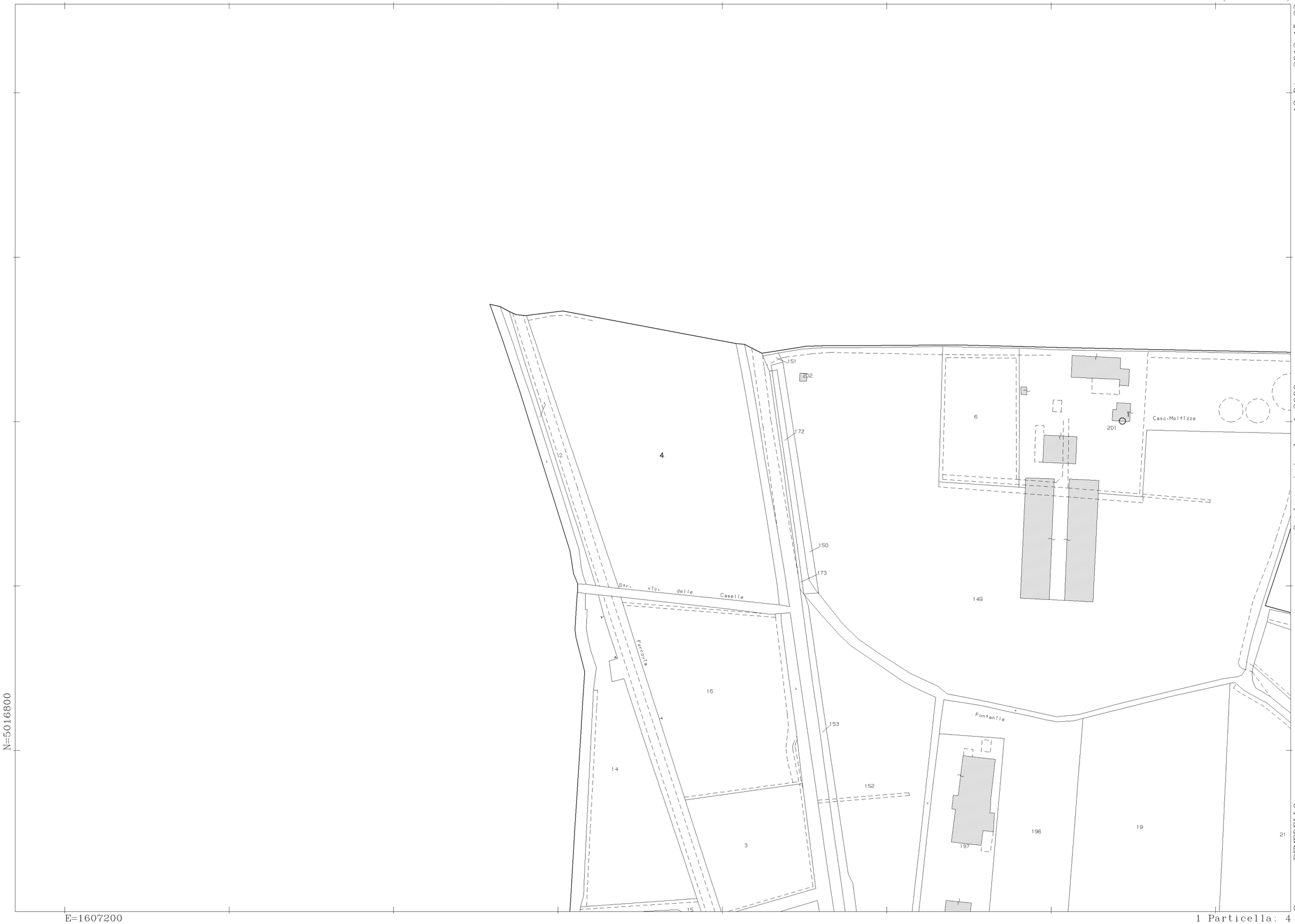
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: VISANO
Foglio: 15

13-Dic-2013 15:19
Prot. n. T212792/2013

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: REMEDELLO
Foglio: 4



13-Dic-2013 15:23
Prot. n. T214378/2013

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: REMEDELLO
Foglio: 4

Comune: REMEDELLO
Foglio: 4

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

13-Dic-2013 15:28
Prot. n. T216281/2013

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

13-Dic-2013 15:25
Prot. n. T215327/2013

Comune: REMEDELLO
Foglio: 4

13-Dic-2013 15:13
Prot. n. T210043/2013

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: REMEDELLO
Foglio: 3

13-Dic-2013 15:15
Prot. n. T210909/2013

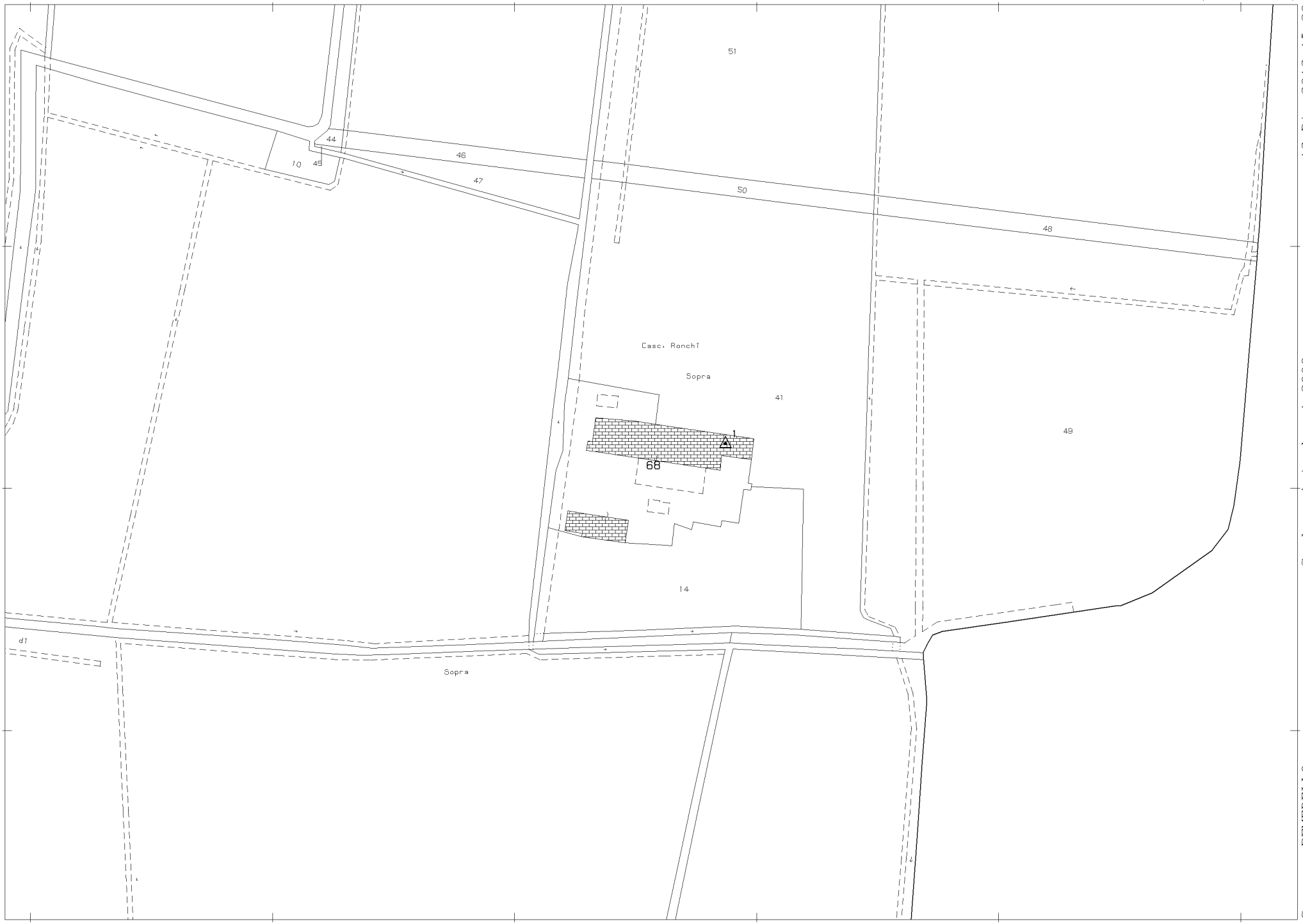
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: REMEDELLO
Foglio: 3

13-Dic-2013 15:09
Prot. n. T208757/2013

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: REMEDELLO
Foglio: 3



Comune: REMEDELLO
Foglio: 3

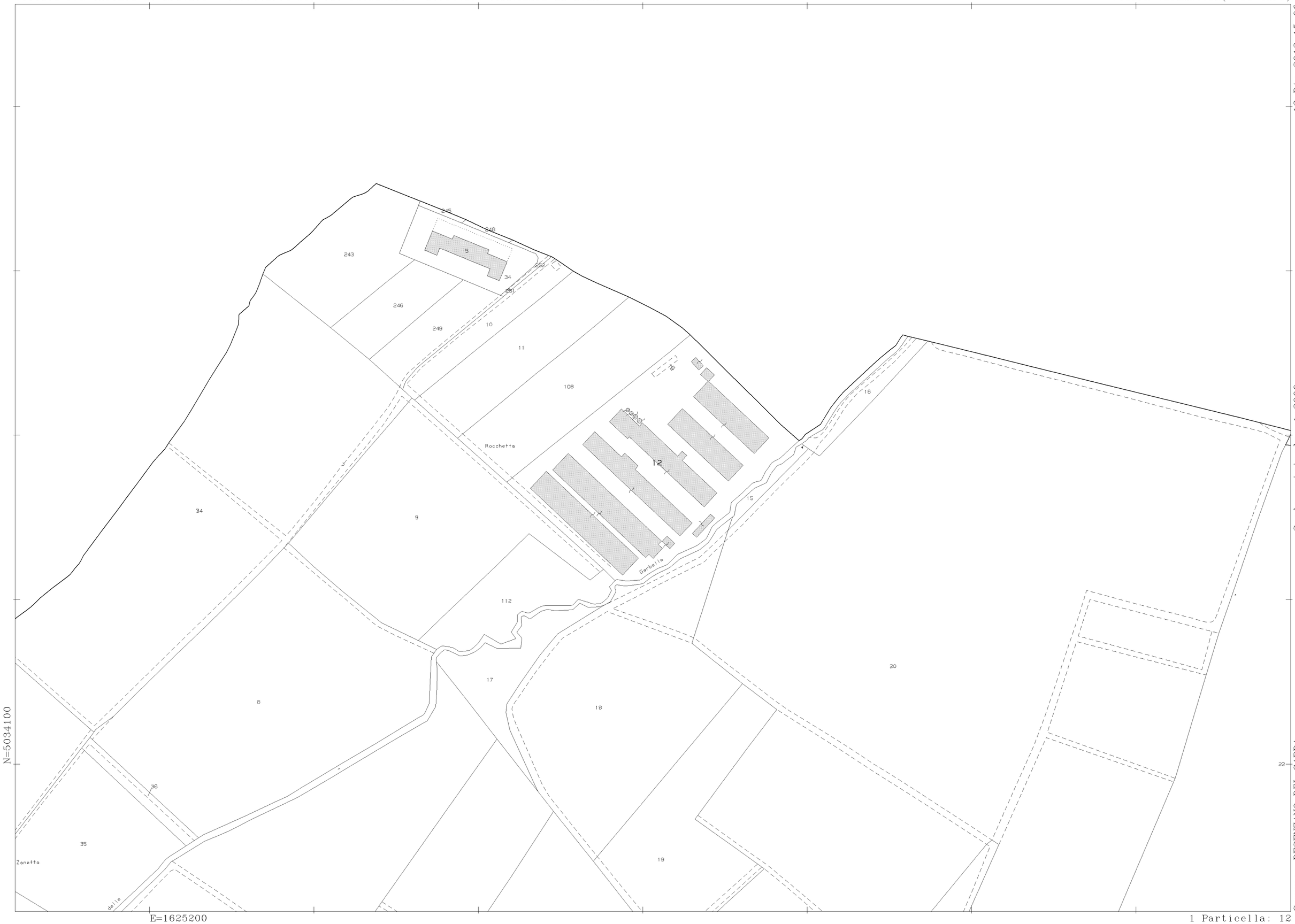
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

13-Dic-2013 15:29
Prot. n. T216811/2013

13-Dic-2013 15:17
Prot. n. T211790/2013

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: REMEDELLO
Foglio: 3



13-Dic-2013 15:06
Prot. n. T207469/2013

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: DESENZANO DEL GARDA
Foglio: 45

N=5034200

E=1625400

1 Particella: 87

Comune: DESENZANO DEL GARDA
Foglio: 40

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

13-Dic-2013 15:02
Prot. n. T206303/2013