



TRIBUNALE DI BRESCIA  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 543/2006**

(riunite PE n. 178/2008 – 228/2008)

(riunite PE n. 39/2007 – 282/2007 – 283/2007 – 284/2007 – 375/2007 – 25/2008)

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da:

contro

**PREMESSA**

Il Giudice dell'Esecuzione con decreto di nomina in data 20.02.2009 nominava C.T.U. nella causa in epigrafe il sottoscritto architetto Gianfranco Cominelli, nato a Ospitaletto (BS) il 07.08.1957, con studio in Castegnato (BS) via Cavour n. 129, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 1073 e all'albo consulenti tecnici del Tribunale di Brescia alla categoria II^ Industriale al n. 577.

Nell'udienza del 16.03.2009 il sottoscritto ha accettato l'incarico e ha prestato giuramento di rito.

Il termine massimo per il deposito della relazione finale di stima è stabilito in quarantacinque giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità della vendita, già fissata dal Giudice dell'Esecuzione in data 12.05.2010.

L'elaborato peritale dovrà contenere:

- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- una sommaria descrizione del bene;
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento;



- l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;
- l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- la stima del valore di mercato dei beni, con specificazione del valore della proprietà piena e delle eventuali quote pignorate;
- la determinazione dell'opportunità di provvedere alla vendita in blocco, a lotti o dopo divisione

#### **OPERAZIONI PERITALI**

Al fine di acquisire tutte le informazioni e la documentazione necessarie per una corretta redazione della stima, oltre a visionare personalmente gli immobili, ho eseguito i sopralluoghi e gli accertamenti di rito presso i seguenti uffici:

Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Brescia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia ;

Ufficio Tecnico del comune di Pompiano;

#### **IMMOBILI PIGNORATI**

Gli immobili da valutare sono gravati attualmente da n. 4 atti di pignoramento qui di seguito elencati.

- 1) Atto di Pignoramento Immobiliare n. 543/2006 contro

nato a

, codice fiscale



e ivi residente in frazione Zurlengo via Castello n. 3 in seguito ai  
seguenti atti giudiziari:

atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data 03.11.2006 n. 9146 di  
repertorio Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia e trascritto a Brescia in  
data 30.05.2007 ai nn. 31447 - 18316 a favore del dott. resi-  
dente a Ludriano di Roccafranca (BS), codice fiscale per  
un credito di euro 129.588,36.

Il pignoramento sopra citato interessa gli immobili che risultano censiti all'Agenzia  
del Territorio di Brescia nel comune di Pompiano come segue.

Unità negoziale n. 1 – immobili in piena proprietà

Sezione Catasto Terreni

- 1) foglio 9 - particella 40, superficie m2 9400;
- 2) foglio 11 - particella 19, superficie m2 2.150;
- 3) foglio 11 - particella 31, superficie m2 130;
- 4) foglio 11 - particella 32, superficie m2 620;
- 5) foglio 11 - particella 33, superficie m2 430;
- 6) particella foglio 11 - particella 168, superficie m2 520;
- 7) foglio 11 - particella 35, superficie m2 490;
- 8) foglio 11 - particella 53 sub 2, Fabbricato rurale;
- 9) foglio 11 - particella 159, superficie m2 130, Fabbricato rurale;
- 10) foglio 11 - particella 160, superficie m2 210, Fabbricato rurale;
- 11) foglio 11 - particella 236, superficie m2 9.110;
- 12) foglio 11 - particella 238, superficie m2 50;
- ✓ 13) foglio 13 - particella 47, superficie m2 15.020;
- 14) foglio 10 - particella 15, superficie m2 26.350;



15) foglio 10 - particella 33, superficie m2 1.150;

16) foglio 10 - particella 45, superficie m2 40;

#### Sezione Catasto Fabbricati

17) foglio 13 NCT - particella 47 sub 1, categoria A/2, vani 8,5;

18) foglio 13 NCT - particella 47 sub 2, categoria D/7,

19) foglio 13 NCT - particella 48, graffata al 47 sub 2;

20) foglio 13 NCT - particella 49, graffata al 47 sub 2;

21) foglio 13 NCT - particella 50, graffata al 47 sub 2;

22) foglio 13 NCT - particella 51, graffata al 47 sub 2;

Unità negoziale n. 2 – immobili in quota di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà

#### Sezione Catasto Fabbricati

1) foglio 11 NCT - particella 56, categoria A/1, vani 24,5;

#### Sezione Catasto Terreni

2) foglio 9 - particella 39, superficie m2 64.450;

Unità negoziale n. 3 – immobili per l'intera nuda proprietà

#### Sezione Catasto Terreni

1) foglio 10 - particella 24, superficie m2 114.280;

2) foglio 10 - particella 25, superficie m2 3.270;

3) foglio 10 - particella 51, superficie m2 230;

4) foglio 10 - particella 52, superficie m2 1.960;

5) foglio 10 - particella 53, superficie m2 1.960;

6) foglio 10 - particella 58, superficie m2 1.960;

7) foglio 10 - particella 59, superficie m2 1.960;

8) foglio 11 - particella 20, superficie m2 2.250;

9) foglio 11 - particella 34, superficie m2 400;



- 10) foglio 11 - particella 46, superficie m2 230, Fabbricato rurale;
- 11) foglio 11 - particella 47, superficie m2 1.950, Fabbricato rurale;
- 12) foglio 11 - particella 48, superficie m2 28, Fabbricato rurale;
- 13) foglio 11 - particella 49, superficie m2 450, Fabbricato rurale;
- 14) foglio 11 - particella 50, superficie m2 150, Fabbricato rurale;
- 15) foglio 11 - particella 80, superficie m2 180, Fabbricato rurale;
- 16) foglio 11 - particella 82, superficie m2 36, Fabbricato rurale;
- 17) foglio 11 - particella 232, superficie m2 535;
- 18) foglio 11 - particella 234, superficie m2 240.

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento si sono rilevate le seguenti discrepanze:

- A) la superficie della particella 232 del foglio 11 è dichiarata erroneamente di m2 535 ma in realtà è di m2 20.535 (unità negoziale n. 3 – immobile n. 17);
- B) la particella 47 del foglio 13 è ancora censita al Catasto Terreni nonostante sia già censita al Catasto Fabbricati con il mappale 47 sub 1 e 2, per cui nell'atto di pignoramento la stessa unità immobiliare è stata riportata 2 volte (unità negoziale n. 1 – immobili n. 13 e n. 17-18-19-20-21-22);
- C) la particella 53 sub 2 del foglio 11, dalle visure catastali e di conseguenza nell'atto di pignoramento, risulta di piena proprietà, mentre il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C., redatto dal notaio Franco Treccani data 25.05.2007, assegna la titolarità dell'esecutato per la quota di  $\frac{1}{2}$  in nuda proprietà e per la quota di  $\frac{1}{2}$  in piena proprietà.

- 2) Atto di Pignoramento Immobiliare n. 178/2008 contro I

nato a \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_

e ivi residente in frazione Zurlengo via Castello n. 3 in seguito ai

seguenti atti giudiziari:



atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data 03.03.2008 n. 1560 di repertorio Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia e trascritto a Brescia in data 21.03.2008 ai nn. 13467 - 8363 a favore della società con sede a Cremona in via Roncobasso n. 9, p. IVA per un credito di euro 94.886,62

Il pignoramento interessa oltre agli immobili già elencati nel precedente Atto di Pignoramento Immobiliare n. 543/2006, anche le seguenti unità immobiliari censite all'Agenzia del Territorio di Brescia nel comune di Pompiano come segue:

Unità negoziale n. 3 – immobili per l'intera nuda proprietà

Sezione Catasto Fabbricati

foglio 11 NCT - particella 52, categoria C/6, consistenza m2 125;

Unità negoziale n. 2 – immobili in quota di 1/2 di nuda proprietà

Sezione Catasto Terreni

foglio 11 - particella 121, superficie m2 410;

foglio 11 - particella 158, superficie m2 250;

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento si sono rilevate le seguenti discrepanze:

- A) la superficie della particella 15 del foglio 10 è nella nota di trascrizione dichiarata erroneamente di m2 10.900 ma in realtà è di m2 26.350 (unità negoziale n. 2 – immobile n. 7);

- B) la particella 47 del foglio 13 è ancora censita al Catasto Terreni nonostante sia già censita al Catasto Fabbricati con il mappale 47 sub 1 e 2, per cui nell'atto di pignoramento la stessa unità immobiliare è stata riportata 2 volte (unità negoziale n. 7 – immobili n. 4 e n. 1-2).

- 3) Atto di Pignoramento Immobiliare n. 228/2008 contro

l nato a il , codice fiscale



e ivi residente in frazione in seguito ai  
seguenti atti giudiziari:  
atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data 07.03.2008 n. 2703 di  
repertorio Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia e trascritto a Brescia in  
data 14.04.2008 ai nn. 16983 - 10400 a favore della società con  
sede a Cremona in via Roncobasso n. 9, p. IVA per un credito di cu-  
ro 73.626,79

Il pignoramento interessa gli stessi immobili già elencati nel precedente Atto di Pi-  
gnoramento Immobiliare n. 178/2008.

- 4) Atto di Pignoramento Immobiliare del 2009 contro

nato a Pompiano (BS) il , codice fiscale  
e ivi residente in frazione Zurlengo via Castello n. 3 in seguito ai seguenti  
atti giudiziari:

atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data 16.04.2009 n. 5171 di  
repertorio Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia e trascritto a Brescia in  
data 14.05.2009 ai nn. 20517 - 12526 a favore della società .

con sede a Marano Ticino (NO) in via Sempione n. 7, p. IVA

Il pignoramento interessa gli stessi immobili già elencati nei precedenti Atti di Pi-  
gnoramento Immobiliare n. 178/2008 e 228/2008.

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento si è rilevata la seguente discrepanza:

- la particella 47 del foglio 13 è ancora censita al Catasto Terreni nonostante sia  
già censita al Catasto Fabbricati con il mappale 47 sub 1 e 2, per cui nell'atto di pi-  
gnoramento la stessa unità immobiliare è stata riportata 2 volte (unità negoziale n.  
2 – immobili n. 12-13 e n. 15).



- 5) Atto di Pignoramento Immobiliare del 2009 contro )

nato : ) il codice fiscal

e ivi residente in frazione Zurlengo via Castello n. 3 in seguito ai seguenti  
atti giudiziari:

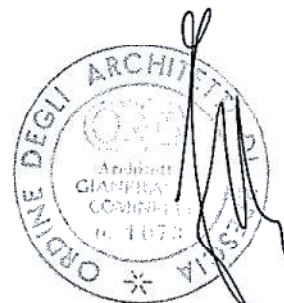
atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data 10.07.2009 n. 10005 di  
repertorio Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia e trascritto a Brescia in  
data 20.07.2009 ai nn. 31554 - 19040 a favore della società

con sede a Roma in piazzale Enrico Mattei n. 1.

Il pignoramento interessa solo l'alloggio in Pompiano identificato al foglio 13 NCT  
mappale 47 sub 1.

Oltre ai pignoramenti sopra citati vi sono i seguenti interventi:

- 1) , residente a Gallarate (VA) in via Alberto da Giussano n. 14,  
nei confronti di . per un credito di euro 377.924,68;
- 2) Dott. residente a Gallarate (VA) in via Alberto da Giussano n. 14,  
nei confronti di per un credito di euro 913.070,55;
- 3) Banca Popolare dell'Emilia Romagna con sede a Modena in via San Carlo n.  
8/20, nei confronti di Giudici Piero per un credito di euro 52.227,13;
- 4) Ente Nazionale di Previdenza degli Addetti e per gli Impiegati in Agricoltura  
(Fondazione E.N.P.A.I.A.) con sede a Roma in viale Beethoven n. 48, nei confron-  
ti di per un credito di euro 10.666,31;
- 5a) Dott. domiciliato a Milano in via Friuli n. 51, nei confronti di  
per un credito di euro 25.665,08;
- 5b) I domiciliato a Milano in via Friuli n. 51, nei confronti di  
per un credito di euro 44.530,71;
- 6) con sede a Villorba (TV) in via Roma n. 139, nei confronti di

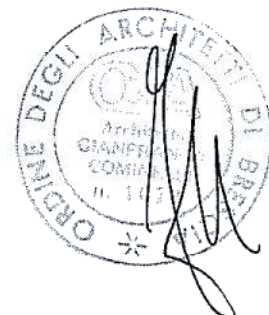




- per un credito di euro 41.661,15;
- 7) . residente a Milano in Corso Monforte n. 19, nei confronti di per un credito di euro 61.584,72;
- 8a) con sede a Brescia in via Elia Capriolo n. 48, nei confronti di per un credito di euro 14.965,35;
- 8b) con sede a Brescia in via Elia Capriolo n. 48, nei confronti di per un credito di euro 21.053,48;
- 9) Italia srl con sede a Gadesco Pieve Delmona (CR), nei confronti di per un credito di euro 49.541,64;
- 10) Avv. residente a Milano in Galleria Unione n. 1, nei confronti di per un credito di euro 139.641,45;
- 11) l residente a Brescia in via Inganni n. 19, nei confronti di per un credito di euro 82.363,08;
- 12) con sede a Basilicanova (PR) in via Traversetolo n. 27, nei confronti di per un credito di euro 16.739,72;
- 13a) . con sede a Pandino (CR) in via Crema, nei confronti di per un credito di euro 28.099,90;
- 13b) con sede a Pandino (CR) in via Crema, nei confronti di per un credito di euro 96.457,22;
- 14a) .. con sede a Brescia in via Cefalonia n. 49, nei confronti di per un credito di euro 770.811,50;
- 14b) con sede a Brescia in via Cefalonia n. 49, nei confronti di per un credito di euro 1.651.949,07;
- 15) con sede a Camisano Vicentino (VI) in via Cà Marzare n. 3, nei confronti di per un credito di euro 56.461,25;



- 16) con sede a Milano in via Ripamonti n.  
15, nei confronti di ( ) per un credito di euro 91.645,00;
- 17) con sede a Longiano (FC) in via Emilia km 18 n. 1854, nei  
confronti di ( ) per un credito di euro 44.215,54;
- 18) con sede a Brescia in via Castellini n. 7, nei confronti di  
( ) per un credito di euro 132.606,18;
- 19) l) con sede a Reggio Emilia in via San Zenone n. 8, nei  
confronti di ( ) per un credito di euro 143.016,58;
- 20) con sede a Reggio Emilia in via San Zenone n. 8, nei  
confronti di ( ) per un credito di euro 111.677,62;
- 21) residente a Reggio Emilia in via Valcavi n. 6, nei confronti  
di ( ) per un credito di euro 678.354,78;
- 22) residente a Reggio Emilia in via Valcavi n. 6, nei confronti  
di ( ) per un credito di euro 246.817,86;
- 23) Detto ( ) per un credito di euro 8.829.740,94;
- 24) l) ( ) per un credito di euro 13.767,88;
- 25) ( ) per un credito di euro 56.936,24;
- 26) ( ) per un credito di euro 194.565,19;
- 27) ( ) per un credito di euro 87.066,88;
- 28) ( ) per un credito di euro 111.873,32;
- 29) ( ) per un credito di euro 60.386,99;
- 30) ( ) per un credito di euro 82.446,79;
- 31) ( ) per un credito di euro 26.058,55;
- 32a) ( ) per un credito di euro 119.052,32;
- 32b) ( ) per un credito di euro 135.849,41;





- mappale 51, F.U. d'acert, superficie m2 230;
- mappale 52, F.U. d'acert, superficie m2 1.960;
- mappale 53, F.U. d'acert, superficie m2 1.960;
- mappale 58, F.U. d'acert, superficie m2 1.960;
- mappale 59, F.U. d'acert, superficie m2 1.960;

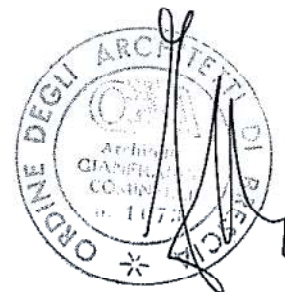
Foglio 11

- mappale 20, prato irriguo, classe U, superficie m2 2.250, reddito Dominicale euro 18,59, reddito Agrario euro 17,43;
- mappale 34, seminativo irriguo, classe 1, superficie m2 400, reddito Dominicale euro 3,82, reddito Agrario euro 4,34;
- mappale 46, Fabbricato rurale, superficie m2 230;
- mappale 47, Fabbricato rurale, superficie m2 1.950;
- mappale 48, Fabbricato rurale, superficie m2 28;
- mappale 49, Fabbricato rurale, superficie m2 450;
- mappale 50, Fabbricato rurale, superficie m2 150;
- mappale 80, Fabbricato rurale, superficie m2 180;
- mappale 82, Fabbricato rurale, superficie m2 36;
- mappale 232, seminativo irriguo, classe 1, superficie m2 20.535, reddito Dominicale euro 196,20, reddito Agrario euro 222,71;
- mappale 234, bosco ceduo, classe U, superficie m2 240, reddito Dominicale euro 0,62, reddito Agrario euro 0,07;

Catasto Fabbricati

Foglio 11

- mappale 52, categoria C/6, classe U, consistenza m2 125, rendita euro 148,48, indirizzo via Castello, piano T-1;



Si evidenzia che la sig.ra \_\_\_\_\_ usufruttuaria, è deceduta in data  
10.12.2007, per cui ora i diritti reali dell'esecutato sono la piena proprietà.

B) Beni immobili di titolarità dell'esecutato per la quota di ½ di nuda proprietà,  
intestati a \_\_\_\_\_ nato a Pompiano il 11.02.1952 nudo  
proprietario per ½, \_\_\_\_\_ nata a Desenzano del Garda il  
11.01.1984 proprietaria per ¼, \_\_\_\_\_ nata a Desenzano del Garda il  
18.12.1981 proprietaria per ¼, \_\_\_\_\_ nata a Paderno Ponchielli il  
28.12.1956 usufruttuaria per 2/4 e accatastati all'Agenzia del Territorio, Catasto  
Terreni, Ufficio Provinciale di Brescia come segue:

Foglio 9

- mappale 39, seminativo irriguo, classe I, superficie m2 64.450, reddito Dominica-  
le euro 615,78, reddito Agrario euro 699,00;

C) Beni immobili di titolarità dell'esecutato per la quota di ½ di nuda proprietà.

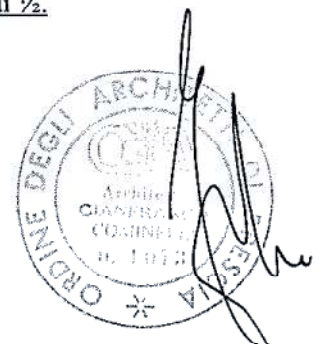
(modificato- vedi annotazione) intestati a \_\_\_\_\_ ) nato  
a Pompiano il 11.02.1952 nudo proprietario per ½, \_\_\_\_\_ nato a Ge-  
rolanuova il 22.01.1927 proprietario per ½, \_\_\_\_\_ nata a Rovato il  
23.04.1925 usufruttuaria per ½ e accatastati all'Agenzia del Territorio, Catasto Ter-  
reni, Ufficio Provinciale di Brescia come segue:

Foglio 11

- mappale 121, bosco ceduo, classe U, superficie m2 410, reddito Dominicale euro  
1,06, reddito Agrario euro 0,13.

- mappale 158, bosco ceduo, classe U, superficie m2 250, reddito Dominicale euro  
0,65, reddito Agrario euro 0,08.

Si evidenzia che \_\_\_\_\_ usufruttuaria per ½, è deceduta in data  
10.12.2007, per cui ora i diritti reali dell'esecutato sono la proprietà in quota di ½.



D) Beni immobili di titolarità dell'esecutato per la quota di 1/2 di nuda proprietà.

(modificato- vedi annotazione) intestati a \_\_\_\_\_ nato  
a Pompiano il 11.02.1952 nudo proprietario per 1/2, \_\_\_\_\_ nata a  
Desenzano del Garda il 11.01.1984 nuda proprietaria per 1/4,  
nata a Desenzano del Garda il 18.12.1981 nuda proprietaria per 1/4, .

nata a Paderno Ponchielli il 28.12.1956 usufruttuaria per 2/4,

nata a Rovato il 23.04.1925 usufruttuaria per 2/4 e accatastati  
all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Brescia come  
segue:

Foglio 11 – palazzo padronale in frazione Zurlengo via Castello n. 3

- mappale 56, categoria A/1, classe U, consistenza 24,5 vani, rendita euro 1.265,32,  
indirizzo via Castello, piano T-1;

Si evidenzia che \_\_\_\_\_ usufruttuaria per 1/2 . è deceduta in data

10.12.2007, per cui ora i diritti reali dell'esecutato sono la proprietà in quota di 1/2.

E) Beni immobili di titolarità esclusiva dell'esecutato intestati a

\_\_\_\_\_ nato a Pompiano il 11.02.1952 proprietario 1000/1000 e accata-  
stati all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia come segue:

Catasto Terreni

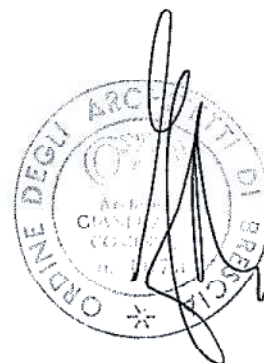
Foglio 9

- mappale 40, seminativo irriguo, classe 1, superficie m2 9.400, reddito Dominicale  
euro 89,81, reddito Agrario euro 101,95;

Foglio 10

- mappale 15, porz. AA, seminativo, superficie m2 10.900, reddito Dominicale euro  
90,07, reddito Agrario euro 78,81;

- mappale 15, porz. AB, F.U. d'accert, superficie m2 15.450;



- mappale 33, bosco misto, classe U, superficie m2 1.150, reddito Dominicale euro 4,16, reddito Agrario euro 0,36.

- mappale 45, seminativo irriguo, classe 1, superficie m2 40, reddito Dominicale euro 0,38, reddito Agrario euro 0,43;

#### Foglio 11

- mappale 19, prato irriguo, classe U, superficie m2 2.150, reddito Dominicale euro 17,77, reddito Agrario euro 16,66;

- mappale 31, seminativo irriguo, classe 1, superficie m2 130, reddito Dominicale euro 1,24, reddito Agrario euro 1,41;

- mappale 32, bosco alto, classe U, superficie m2 620, reddito Dominicale euro 2,56, reddito Agrario euro 0,19;

- mappale 33, seminativo, classe U, superficie m2 430, reddito Dominicale euro 3,55, reddito Agrario euro 3,11;

- mappale 35, seminativo irriguo, classe 1, superficie m2 490, reddito Dominicale euro 4,68, reddito Agrario euro 5,31;

- mappale 53 sub 2, porzione di Fabbricato rurale;

- mappale 159, Fabbricato rurale, superficie m2 130;

- mappale 160, Fabbricato rurale, superficie m2 210;

- mappale 168, seminativo irriguo, classe 1, superficie m2 520, reddito Dominicale euro 4,97, reddito Agrario euro 5,64;

- mappale 236, seminativo irriguo, classe 1, superficie m2 9.110, reddito Dominicale euro 87,04, reddito Agrario euro 98,80;

- mappale 238, bosco ceduo, classe U, superficie m2 50, reddito Dominicale euro 0,13, reddito Agrario euro 0,02;

#### Foglio 13



- mappale 47, F.U. d'accert, superficie m2 15.020;

Catasto Fabbricati

Foglio 13

- mappale 47 sub 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita euro 368,75, indirizzo via Orzinuovi, piano T-1-2

- mappale 47 sub 2, categoria D/7, rendita euro 6.077,75, indirizzo via Orzinuovi, piano T;

- mappale 48 - graffato al 47 sub 2;

- mappale 49 - graffato al 47 sub 2;

- mappale 50 - graffato al 47 sub 2;

- mappale 51 - graffato al 47 sub 2;

#### PROVENIENZA

- A) I seguenti beni immobili elencati al Catasto terreni del comune di Pompiano:

foglio 10 NCT – mappali 24-25-51-52-53-58-59

foglio 11 NCT – mappali 20-34-46-47-48-49-50-52-80-82-121-158

sono pervenuti all'esecutato per successione del padre nato

a Gerolanuova (BS) il 18.12.1922 e deceduto il 25.12.1988, in forza di testamento olografo pubblicato con verbale in data 24.06.1989 n. 59642 di rep. notaio

registrato a Verolanuova il 26.06.1989 al n. 768 serie 1.

- B) I mappali 232-234 del foglio 11 NCT del comune di Pompiano sono pervenuti

all'esecutato per successione del padre nato a

(BS) il 18.12.1922 e deceduto il 25.12.1988, in forza di testamento olografo pubblicato con verbale in data 24.06.1989 n. 59642 di rep. notaio Rinaldo Arici, registrato a Verolanuova il 26.06.1989 al n. 768 serie 1 e successivo atto di divi-

sione con , nato a , autenticato in data





15.04.2003 rep. n. 64843 notaio Eligio Conti, trascritto a Brescia il 02.05.2003 ai nn. 21145-13189.

- C) I mappali 56 del foglio 11 NCT e 39 del foglio 9 NCT del comune di Pompiano sono pervenuti all'esecutato per successione del p

e deceduto il 25.12.1988, in forza di testamento olografo pubblicato con verbale in data 24.06.1989 n. 59642 di rep. notaio Rinaldo Arici, registrato a Verolanuova il 26.06.1989 al n. 768 serie 1 e successivo atto di donazione in data 18.05.2003 rep. n. 76862 notaio Piergiuseppe Ricca.

- D) Il mappale 40 del foglio 9 NCT del comune di Pompiano è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita del 20.12.1973 n. 27443/4284 di rep. notaio Rinaldo Arici, trascritto a Brescia il 15.01.1974 ai n.1715/1416.

- E) I mappali 15AA-15BB-33-45 del foglio 10 NCT del comune di Pompiano sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di compravendita del 26.02.1979 n. 36331/7451 di rep. notaio Rinaldo Arici, trascritto a Brescia il 14.03.1979 ai n. 6178/4938.

- F) I mappali 19-31-32-33-168 del foglio 11 NCT del comune di Pompiano sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di compravendita del 05.03.1979 n. 36365/7460 di rep. notaio Rinaldo Arici, trascritto a Brescia il 14.03.1979 ai n. 6179/4939.

- G) I mappali 236-238 del foglio 11 NCT del comune di Pompiano sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di compravendita del 13.01.1989 n. 57521/11770 di rep. notaio Rinaldo Arici, trascritto a Brescia il 02.02.1989 ai n. 3483/2500 e successivo atto di divisione del 15.04.2003 n. 64843 di rep. notaio Eligio Conti, trascritto a Brescia il 02.05.2003 ai n. 21146/13190.

- H) I mappali 35-159 del foglio 11 NCT del comune di Pompiano sono pervenuti



all'esecutato in forza di atto di compravendita del 13.01.1989 n. 57521/11770 di rep. notaio Rinaldo Arici, trascritto a Brescia il 02.02.1989 ai n. 3483/2500.

- I) I mappali 53 sub 2 e 160 del foglio 11 NCT del comune di Pompiano sono pervenuti all'esecutato, per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  in nuda proprietà, per successione del padre nato a Gerolanuova (BS) il 18.12.1922 e deceduto il 25.12.1988, in forza di testamento olografo pubblicato con verbale in data 24.06.1989 n. 59642 di rep. notaio Rinaldo Arici, registrato a Verolanuova il 26.06.1989 al n. 768 serie 1, mentre per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  in piena proprietà, per atto di compravendita del 13.01.1989 n. 57521/11770 di rep. notaio Rinaldo Arici, trascritto a Brescia il 02.02.1989 ai n. 3483/2500.

- L) I mappali 47 sub 1 e 47 sub 2- 48-49-50-51 del foglio 13 NCT del comune di Pompiano sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di compravendita del 31.05.1980 n. 38222/8048 di rep. notaio Rinaldo Arici, trascritto a Brescia il 17.06.1980 ai n. 13642/10772.

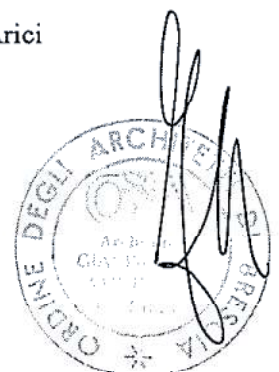
### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO**

A seguito delle ispezioni n. BS110163/3-BS110163/6 del 17.06.2009 e BS118410/3- BS118410/4- BS118410/5 del 01.07.2009 e aggiornate il 15.03.2010 ispezione n. BS49329/4 eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia e dalle relazioni notarili ai sensi dell'art. 567 C.P.C. redatte rispettivamente dal notaio Franco Treccani in data 23.05.2007 e notaio Daniele Manera il 04.07.2008, allegate agli atti di pignoramento, a carico di

risultano le seguenti formalità relative agli immobili pignorati:

Trascrizione n. 22073 di reg. gen. e n. 15894 di reg. prt. del 13.10.1983.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio con scrittura privata autenticata dal notaio Arici



Rinaldo in data 22.09.1983 rep n. 43390, che vincola i seguenti terreni:

- Foglio NCT 9 mappale 39-40
- Foglio NCT 10 mappali 24-25
- Foglio NCT 13 mappali 46-47-48-49-50-51

Trascrizione n. 2348 di reg. gen. e n. 1826 di reg. prt. del 18.01.1990.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio con scrittura privata autenticata dal notaio Arici

Rinaldo in data 04.01.1990 rep. n. 61572.

Trascrizione n. 13881 di reg. gen. e n. 9908 di reg. prt. del 09.05.1990.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio con scrittura privata autenticata dal notaio Arici

Rinaldo in data 09.05.1990 rep. n. 62867.

Trascrizione n. 25083 di reg. gen. e n. 14969 di reg. prt. del 13.05.2005.

Pignoramento immobiliare notificato in data 23.04.2005 n. 3779 di repertorio Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Brescia, a favore della società Savi Italo srl con sede a Fiomzuola d'Arda (PC) che interessa le seguenti unità immobiliari:

- foglio 9 NCT mappale 40
- foglio 10 NCT mappali 24-25-33-45
- foglio 11 NCT mappali 19-20-31-32-33-34-35-46-47-48-49-50-80-82-159-168-232-234-236-238.

Trascrizione n. 31447 di reg. gen. e n. 18316 di reg. prt. del 30.05.2007.

Pignoramento immobiliare notificato in data 03.11.2006 n. 9146 di repertorio Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Brescia, a favore del dott. Bellini Pierluigi residente a Ludriano di Roccafranca (BS) per un credito di euro 129.588,36 (Procedura Esecutiva n. 543/2006)



Trascrizione n. 13467 di reg. gen. e n. 8363 di reg. prt. del 21.03.2008.

Pignoramento immobiliare notificato in data 03.03.2008 n.1560 di repertorio Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Brescia, a favore di Agrico C. srl con sede a Cremona in via Roncobasso n. 9, per un credito di euro 94.886,62 (Procedura Esecutiva n. 178/2008)

Trascrizione n. 16983 di reg. gen. e n. 10400 di reg. prt. del 14.04.2008.

Pignoramento immobiliare notificato in data 07.03.2008 n.2703 di repertorio Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Brescia, a favore di Agrico C. srl con sede a Cremona in via Roncobasso n. 9, per un credito di euro 73.626,79 (Procedura Esecutiva n. 228/2008)

Trascrizione n. 47 di reg. gen. e n. 36 di reg. prt. del 02.01.2009.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi dell'art. 59 L.R. 11.03.2005 n. 12 sottoscritto in data 17.12.2008 rep. n. 44460/8797 notaio Cristaldi Giuseppe che vincola i seguenti terreni:

- Foglio NCT 9 mappale 40
- Foglio NCT 10 mappali 15-45-24-25-51-52-53-58-59
- Foglio NCT 11 mappali 121-158-232-236
- Foglio NCT 13 mappale 47

Trascrizione n. 20517 di reg. gen. e n. 12526 di reg. prt. del 14.05.2009.

Pignoramento immobiliare notificato in data 16.04.2009 n. 5171 di repertorio Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Brescia, a favore di Agru Lining Italia srl con sede a Marano Ticino (NO) in via Sempione n. 7.

Trascrizione n. 31554 di reg. gen. e n. 19040 di reg. prt. del 20.07.2009.

Pignoramento immobiliare notificato in data 10.07.2009 n. 10005 di repertorio Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Brescia, a favore di ENI Spa Divisione



Refining & Marketing con sede a Roma in piazzale Enico Mattei n. 1

Iscrizione n. 17332 di reg. gen. e n. 2949 di reg. prt. del 12.06.1992.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario della durata di 10 anni, iscritta per complessivi euro 981.268,11 con atto del 03.06.1992 n. 71435 di rep. notaio Arici Rinaldo a favore della società Consorzio Nazionale per il Credito Agrario di Miglioramento con sede a Roma.

Iscrizione n. 2849 di reg. gen. e n. 384 di reg. prt. del 30.01.1993.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario della durata di 9 anni, iscritta per complessivi euro 1.291.142,25 con atto del 12.01.1993 n. 73470 di rep. notaio Arici Rinaldo a favore della società Meliorconsorzio - Consorzio Nazionale per il Credito a Medio e Lungo Termine con sede a Roma.

Iscrizione n. 33573 di reg. gen. e n. 5859 di reg. prt. del 29.12.1993.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario della durata di 5 anni, iscritta per complessivi euro 1.549.370,70 con atto del 23.12.1993 n. 77076 di rep. notaio Arici Rinaldo a favore della Cassa Rurale ed Artigiana Padana con sede a Leno.

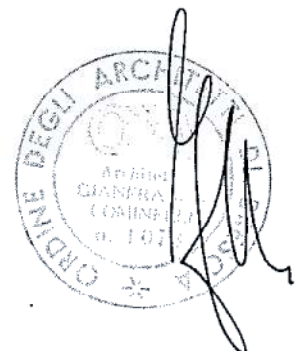
Iscrizione n. 31146 di reg. gen. e n. 5434 di reg. prt. del 22.11.1995.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario della durata di 10 anni, iscritta per complessivi euro 2.437.676,56 con atto del 17.11.1995 n. 85471 di rep. notaio Lombardi Luigi a favore della Banca San Paolo di Brescia S.p.A. con sede a Brescia.

Iscrizione n. 31147 di reg. gen. e n. 5435 di reg. prt. del 22.11.1995.

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito, iscritta per complessivi euro 309.874,14 con atto del 17.11.1995 n. 85473 di rep. notaio Lombardi Luigi a favore della Banca San Paolo di Brescia S.p.A. con sede a Brescia.

Iscrizione n. 18162 di reg. gen. e n. 4028 di reg. prt. del 11.04.2003.



Ipoteca volontaria, in pari grado, a garanzia di mutuo fondiario della durata di 15 anni, iscritta per complessivi euro 8.000.000,00 con atto del 03.04.2003 n. 76738 di rep. notaio Ricca Piergiuseppe a favore del Banco di Brescia San Paolo C.A.B. S.p.A. con sede a Brescia.

- Annotazione del 01.10.2007 ai n. 53383/8836 per posticipo scadenza mutuo al 30.06.2032 in forza di atto del 27.07.2007 n. 41154/6582 di rep. notaio Cristaldi Giuseppe

Iscrizione n. 18162 di reg. gen. e n. 4028 di reg. prt. del 11.04.2003.

Ipoteca volontaria, in pari grado, a garanzia di mutuo fondiario della durata di 15 anni, iscritta per complessivi euro 1.469.388,00 con atto del 03.04.2003 n. 76738 di rep. notaio Ricca Piergiuseppe a favore della Banca Meliorbanca S.p.A. con sede a Milano.

- Annotazione del 01.10.2007 ai n. 53384/8837 per posticipo scadenza mutuo al 30.06.2032 in forza di atto del 27.07.2007 n. 41154/6582 di rep. notaio Cristaldi Giuseppe

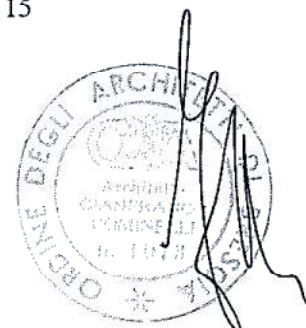
Iscrizione n. 18162 di reg. gen. e n. 4028 di reg. prt. del 11.04.2003.

Ipoteca volontaria, in pari grado, a garanzia di mutuo fondiario della durata di 15 anni, iscritta per complessivi euro 3.000.000,00 con atto del 03.04.2003 n. 76738 di rep. notaio Ricca Piergiuseppe a favore della Banca Popolare di Vicenza con sede a Vicenza.

- Annotazione del 01.10.2007 ai n. 53385/8838 per posticipo scadenza mutuo al 30.06.2032 in forza di atto del 27.07.2007 n. 41154/6582 di rep. notaio Cristaldi Giuseppe

Iscrizione n. 18162 di reg. gen. e n. 4028 di reg. prt. del 11.04.2003.

Ipoteca volontaria, in pari grado, a garanzia di mutuo fondiario della durata di 15



anni, iscritta per complessivi euro 1.300.000,00 con atto del 03.04.2003 n. 76738 di rep. notaio Ricca Piergiuseppe a favore della Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo (Leno-Brescia) con sede a Leno

- Annotazione del 01.10.2007 ai n. 53386/8839 per posticipo scadenza mutuo al 30.06.2032 in forza di atto del 27.07.2007 n. 41154/6582 di rep. notaio Cristaldi Giuseppe

Iscrizione n. 18162 di reg. gen. e n. 4028 di reg. prt. del 11.04.2003.

Ipoteca volontaria, in pari grado, a garanzia di mutuo fondiario della durata di 15 anni, iscritta per complessivi euro 2.800.000,00 con atto del 03.04.2003 n. 76738 di rep. notaio Ricca Piergiuseppe a favore della Banca Popolare di Lodi con sede a Lodi.

- Annotazione del 01.10.2007 ai n. 53387/8840 per posticipo scadenza mutuo al 30.06.2032 in forza di atto del 27.07.2007 n. 41154/6582 di rep. notaio Cristaldi Giuseppe

Iscrizione n. 32876 di reg. gen. e n. 7710 di reg. prt. del 28.06.2004.

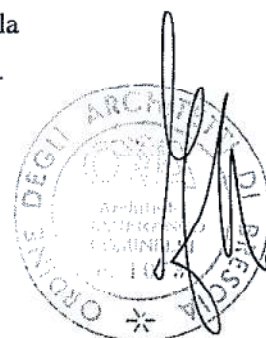
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo della durata di 1 anno e 7 mesi, iscritta per complessivi euro 1.400.000,00 con atto del 24.06.2004 n. 78174 di rep. notaio Ricca Piergiuseppe a favore della Banca Popolare di Vicenza con sede a Vicenza.

Iscrizione n. 34541 di reg. gen. e n. 8256 di reg. prt. del 07.07.2004.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta per complessivi euro 2.000.000,00 con atto del 24.06.2004 n. 78175 di rep. notaio Ricca Piergiuseppe a favore della Banca Popolare di Vicenza con sede a Vicenza.

Iscrizione n. 34542 di reg. gen. e n. 8257 di reg. prt. del 07.07.2004.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta per complessivi euro 800.000,00 con atto del 24.06.2004 n. 78176 di rep. notaio Ricca Piergiuseppe a favore della



Banca Popolare di Vicenza con sede a Vicenza.

Iscrizione n. 69096 di reg. gen. e n. 16248 di reg. prt. del 20.12.2006.

Ipoteca giudiziale iscritta per complessivi euro 700.000,00 per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 13.12.2006 al n. 6583 a favore della Banca dell'Artigianato e dell'Industria con sede in Brescia.

Iscrizione n. 2410 di reg. gen. e n. 623 di reg. prt. del 16.01.2007.

Ipoteca legale ex art. 77 D.P.R. 602/1973 iscritta per complessivi euro 1.448.399,06 in forza di atto in data 05.01.2007 n. 4/22 di rep. della società Esatri Esazione Tributi S.p.A. con sede a Milano.

- Annotazione del 01.10.2007 ai n. 53110/8737 per riduzione ipoteca a euro 117.270,18 in forza di atto del 29.08.2007 n. 1346/22 di rep. della società Esatri Esazione Tributi S.p.A.

Iscrizione n. 7230 di reg. gen. e n. 1457 di reg. prt. del 07.02.2007.

Ipoteca giudiziale iscritta per complessivi euro 120.000,00 per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 25.01.2007 al n. 448 a favore della Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio e Geradadda con sede a Treviglio (BG).

Iscrizione n. 17530 di reg. gen. e n. 3682 di reg. prt. del 23.03.2007.

Ipoteca giudiziale iscritta per complessivi euro 225.000,00 per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviglio in data 19.03.2007 al n. 14221 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Caravaggio con sede a Caravaggio (BG).

Iscrizione n. 21039 di reg. gen. e n. 4725 di reg. prt. del 11.04.2007.

Ipoteca giudiziale iscritta per complessivi euro 184.346,90 per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 04.04.2007 al n. 2077 a favore della Banca Intesa Sanpaolo con sede a Torino.





Iscrizione n. 46044 di reg. gen. e n. 12134 di reg. prt. del 06.08.2007.

Ipoteca volontaria, in pari grado, a garanzia di mutuo della durata di 25 anni, iscritta per complessivi euro 7.248.000,00 in forza di atto del 27.07.2007 n. 41153/6581 di rep. notaio Cristaldi Giuseppe a favore della Banca Popolare di Lodi con sede a Lodi.

Iscrizione n. 46044 di reg. gen. e n. 12135 di reg. prt. del 06.08.2007.

Ipoteca volontaria, in pari grado, a garanzia di mutuo della durata di 25 anni, iscritta per complessivi euro 3.000.000,00 in forza di atto del 27.07.2007 n. 41153/6581 di rep. notaio Cristaldi Giuseppe a favore della Banca Intesa Sanpaolo con sede a Torino.

Iscrizione n. 46044 di reg. gen. e n. 12136 di reg. prt. del 06.08.2007.

Ipoteca volontaria, in pari grado, a garanzia di mutuo della durata di 25 anni, iscritta per complessivi euro 3.000.000,00 in forza di atto del 27.07.2007 n. 41153/6581 di rep. notaio Cristaldi Giuseppe a favore della Banca Popolare di Vicenza con sede a Vicenza.

Iscrizione n. 49882 di reg. gen. e n. 12804 di reg. prt. del 15.09.2007.

Ipoteca volontaria iscritta per complessivi euro 450.000,00 in forza di atto del 03.09.2007 n. 41210/6620 di rep. notaio Cristaldi Giuseppe a favore della Banca dell'Artigianato e dell'Industria con sede a Brescia.

Iscrizione n. 19427 di reg. gen. e n. 4460 di reg. prt. del 29.04.2008.

Ipoteca legale iscritta per complessivi euro 1.181.081,26 in forza di atto in data 15.04.2008 n. 2384/22 di rep. della società Esatri Esazione Tributi S.p.A. con sede a Milano.

**PESI E VINCOLI ESISTENTI**

Nessuno degli immobili pignorati è sottoposto a vincolo di tutela ambientale da



parte del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, ai sensi della ex Legge n.1497/1939 ora D.Lgs. 22.01.2004, n. 42.

A seguito dei seguenti atti unilaterali d'obbligo edilizio:

- atto notaio rep. n. 43390 Rinaldo Arici del 22.09.1983 trascritto a Brescia il 13.10.1983 ai n. 22073/15894;
- atto notaio rep. n. 61572 Rinaldo Arici del 04.01.1990 trascritto a Brescia il 18.01.1990 ai n. 2348/1826;
- atto notaio rep. n. 62867 Rinaldo Arici del 21.04.1990 trascritto a Brescia il 09.05.1990 ai n. 13881/9908;

i mappali qui di seguito elencati sono gravati da vincolo di non edificazione come aree di pertinenza di costruzioni a destinazione agricola:

- foglio 9 mappali 39-40
- foglio 10 mappali 15-24-25-45-51-52-53-58-59
- foglio 11 mappali 121-158-232-236
- foglio 13 mappali 46-47-48-49-50-51

#### **AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE**

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Pompiano, risulta che l'Azienda agricola Giudici Piero Bartolomeo, per tutti gli impianti di allevamento suinicoli ubicati nel comune di Pompiano e così distinti:

- B) cascina in frazione Zulengo,
- C) mangimificio in frazione Zurlengo,
- D) impianto zootecnico suinicolo in frazione Gerolanuova;
- E) impianto zootecnico suinicolo in località Gatella,

ha ottenuto l'Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A) ai sensi del D.lgs 18.02.2005 n. 59, rilasciata dalla Regione Lombardia direzione generale Agricoltu-



ra, con decreto n. 15985 in data 17.12.2007 (Doc. 25), mentre per tutti i corpi di fabbrica risultano i seguenti atti amministrativi elencati.

A) - *PALAZZO* ubicato a Zurlengo in via Castello n. 3 (foglio 11 – mappale 56)  
Palazzo storico costruito ovviamente antecedente l'anno 1967 e da dichiarazione del tecnico comunale, in anni recenti non sono state rilasciate autorizzazioni.

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

- Concessione edilizia n. 72/77 del 09.01.1978

Concessione edilizia per ampliamento capannoni avicoli (mappali 19-32-33)

- Permesso di agibilità n. 2/81 del 16.01.1981

Permesso di agibilità per ampliamento capannoni avicoli (mappali 19-32-33).

- Atto unilaterale di vincolo edilizio del 17.12.2008

Atto unilaterale di vincolo urbanistico repertorio n. 44460/8797 notaio Cristaldi Giuseppe del 17.12.2008, trascritto a Brescia il 02.01.2009 ai n. 47/36 per poter spostare le strutture di cui alla C.E. n. 72/77 e ricostruire in località Gatella n. 2 capannoni per svezamento suini per un totale di m<sup>2</sup> 2.596,25.

C) - *MANGIMIFICIO* sito a Zurlengo via per Orzivecchi (fg 10 mappali 15-33-45)

- Concessione edilizia n. 63/78 del 27.03.1979

Concessione edilizia per costruzione capannone avicolo e abitazione per il custode.

- Permesso di agibilità n. 1/81 del 16.01.1981

Permesso di agibilità per costruzione capannone avicolo e civile abitazione per il custode.

- Concessione edilizia n. 11/80 del 11.04.1980

Concessione edilizia per ampliamento fabbricato rurale per deposito mangimi.

- Permesso di agibilità n. 3/81 del 31.07.1981



Permesso di agibilità per ampliamento fabbricato rurale per deposito mangimi.

- Concessione edilizia n. 35/81 del 15.06.1981

Concessione edilizia per costruzione tettoia, silos e cabina elettrica.

- Concessione edilizia n. 5/89 - P.E. n. 661 P.G. del 03.03.1989

Concessione edilizia per recinzione lotto.

- Concessione edilizia n. 6/89 - P.E. n. 662 P.G. del 12.03.1989

Concessione edilizia per costruzione caldaia.

- P.E. n. 35/2003

Richiesta presentata il 25.05.2003 per il cambio di destinazione d'uso in sanatoria da allevamento avicolo a suinicolo, seguita da convenzione stipulata nel 2006 per aumentare il peso vivo degli animali allevati da 127,5 ton avicoli a 400 ton suinicoli, richiesta ancora in fase di valutazione da parte degli uffici competenti.

*D) - IMPIANTO ZOOTECNICO SUINICOLO* ubicato in località Gerolanuova in via per Orzinuovi (foglio 13 mappali 47-48-49-50-51)

Impianto originale costruito antecedente all'anno 1967

- Concessione edilizia n. 39/80 del 15.10.1980

Concessione edilizia per ampliamento e ristrutturazione sale parto.

- Concessione edilizia n. 21/81 - P.E. n. 649 P.G.

Concessione edilizia per la realizzazione di una fossa di tenuta liquami, copertura paddok e recinzione.

- Concessione edilizia n. 1/83 del 12.09.1983

Concessione edilizia per ristrutturazione vecchia porcilaia e costruzione n. 2 nuovi capannoni ad uso porcilaia.

- Concessione edilizia n. 6/87 del 31.01.1987

Concessione edilizia per ristrutturazione centro suinicolo.



- Concessione edilizia n. 22/87 del 28.04.1987

Concessione edilizia per nuovo passo carraio.

- Concessione edilizia n. 4/89 - PE n. 660 del 03.03.1989

Concessione edilizia per lavori di manutenzione.

- Richiesta in sanatoria presentata il 02.12.2008

Richiesta di permesso di costruire in sanatoria presentato in data 02.12.2008 prot. n. 10455 per autorizzare una serie di modesti capannoni (n. 14) costruiti nelle aree libere tra i capannoni esistenti per un totale di mq 1.848,25 di superficie coperta.

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

- Concessione edilizia n. 19/89 - PE n. 1771

Concessione edilizia per costruzione ricovero suini.

- Concessione edilizia n. 9/90 - PE n. 724 del 01.06.1990

Concessione edilizia per costruzione ricovero per l'allevamento suinicolo, vasca di stoccaggio deiezioni e ampliamento capannoni (mappali 24-25).

- Concessione edilizia n. 31/92 del 23.06.1992

Concessione edilizia per variante in corso d'opera alla CE n. 9/90

- Concessione edilizia n. 47/92 del 29.07.1992

Concessione edilizia per nuovo capannone ad uso deposito attrezzi agricoli ed uffici (mappali 24-25)

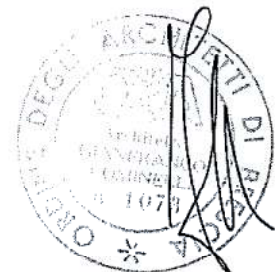
- Concessione edilizia n. 53/92 del 29.07.1992

Concessione edilizia per nuova recinzione (mappali 24-25)

- Concessione edilizia n. 01/93 del 11.06.1993

Concessione edilizia per II^ variante in corso d'opera alla CE n. 9/90

- Concessione edilizia n. 82/96 del 17.02.1997



Concessione edilizia per completamento opere di cui alla CE n. 9/90 e successive varianti in corso d'opera e proroghe.

- P.E n. 79/2007 - Denuncia di inizio attività del 27.12.2007 prot. n. 10650

D.I.A. presentata per la realizzazione delle strutture fuori terra per lo stoccaggio dei reflui zootecnici necessari per l'adeguamento alla normativa ambientale.

*F) – FABBRICATO RURALE* ubicato a Zurlengo in via S. Pellico (foglio 11 – mappali 80-82)

Rustico costruito antecedente l'anno 1967

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Da verifiche compiute presso l'ufficio Tecnico del comune di Pompiano, secondo il vigente P. G.T., approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 4 in data 17.02.2009 e come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica del 22.12.2009 protocollo n. 10144 allegato (Doc. 26), gli immobili pignorati sono classificati come segue:

- zona omogenea A "Nucleo storico di antica formazione"

con fasce di rispetto allevamenti e stradale:

foglio 11 mappali 19-20-31-32-33-34-35-46-47-48-49-50-52-53-56-80-82;

- zona omogenea A "Nucleo storico di antica formazione":

foglio 11 mappali 159-160-168;

- zona omogenea E1 "Agricola produttiva"

con fasce di rispetto allevamenti:

foglio 13 mappali 47-49-50-51;

- zona omogenea E1 "Agricola produttiva"

con fasce di rispetto stradale:

foglio 10 mappali 15-45-51-52-53-58-59;



- zona omogenea E1 "Agricola produttiva"

con fasce di rispetto allevamenti e stradale:

foglio 10 mappali 24-25;

- zona omogenea E1 "Agricola produttiva"

strada di campagna:

foglio 10 mappale 33;

- zona omogenea E2 "Agricola di salvaguardia"

con fasce di rispetto allevamenti e stradale:

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

- zona omogenea E2 "Agricola di salvaguardia"

con fasce di rispetto allevamenti:

foglio 9 mappali 39-40;

- zona omogenea D1 "Ambito produttivo polifunzionale consolidato":

foglio 13 mappale 48.

## **CARATTERISTICHE DELLO STATO DEI LUOGHI**

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

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

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

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

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



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

Trattasi di palazzo padronale, inteso come casa nobiliare di campagna, che si estende su tre livelli con una superficie lorda di pavimento di m<sup>2</sup> 325 a piano per un totale complessivo di m<sup>2</sup> 975 così ripartiti:

- portico ed androne m<sup>2</sup> 151,
- abitazione m<sup>2</sup> 499,
- solaio m<sup>2</sup> 325.

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

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

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

All'interno il palazzo si affaccia su un'area cintata di circa m<sup>2</sup> 1.000, destinata per





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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

La superficie catastale complessiva del complesso edilizio è di m<sup>2</sup> 10.138.

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

Non esiste nessuna planimetria catastale degli immobili di seguito descritti.

1 B) Residenza (mappale 47 porzione)

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

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

La superficie lorda di pavimento del fabbricato, distribuita sui due piani, è di m<sup>2</sup> 254 oltre al soaio di m<sup>2</sup> 127 e modesto è lo stato di manutenzione.

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



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

Scarso è lo stato di manutenzione e la superficie lorda è di m<sup>2</sup> 17.

#### 2 B) Portico (mappale 49)

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

Modesto è lo stato di manutenzione e la superficie lorda è di m<sup>2</sup> 26.

#### 3 B) Rustico (mappale 47 porzione)

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

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

Lo stato di manutenzione è scarso e la superficie lorda, è di m<sup>2</sup> 224 a piano, per un totale di m<sup>2</sup> 448.

Ai lati del corpo centrale, in aderenza, vi sono due portici a doppia altezza in normale stato di manutenzione, con pilastri in mattoni, orditura del tetto in legno, copertura in coppi, pavimento in battuto di cemento e con la parete longitudinale in muratura alta tre metri, ognuno della superficie lorda è di m<sup>2</sup> 77 per un totale di m<sup>2</sup> 154.

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

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

Utilizzato per il ricovero dei mezzi agricoli, è in buono stato di manutenzione ed ha una superficie lorda di m<sup>2</sup> 381.



5 B) Portico (mappale 46 porzione)

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

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

Lo stato di manutenzione è scarso e la superficie lorda è di m<sup>2</sup> 32.

6 B) Rustico (mappale 49 parziale)

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

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

Lo stato di manutenzione è scarso e la superficie lorda è di m<sup>2</sup> 193 a piano, per un totale complessivo di m<sup>2</sup> 386.

Il rustico originariamente era dotato di portico a doppia altezza, ora crollato, con una superficie lorda rilevabile di m<sup>2</sup> 90.

7 B) Rustico (mappale 52)

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

Lo stato di manutenzione è scarso e la superficie lorda è di m<sup>2</sup> 28 a piano, per un totale complessivo di m<sup>2</sup> 112.

Sul fronte, prospiciente la corte vi è un portico a doppia altezza con pilastri in mattoni e orditura in legno, copertura in coppi e superficie lorda è di m<sup>2</sup> 29.

8 B) Rustico (mappale 50)

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



9 B) Capannone (mappale 19)

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

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

La superficie lorda di pavimento (SLP) è complessivamente di m<sup>2</sup> 1.625, suddivisa in m<sup>2</sup> 1.358 per il corpo principale e m<sup>2</sup> 267 per il corpo aggiunto.

10 B) Capannone (mappale 20)

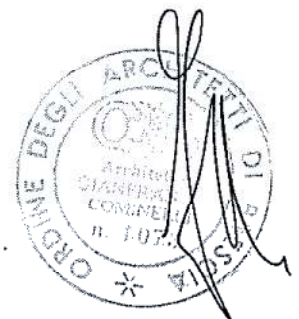
Capannone in pessimo stato di manutenzione, costruito nel 1978 per allevamento avicolo, ma utilizzato per allevamento suinicolo, realizzato con muri in prismi di cemento, struttura del tetto in ferro e copertura in eternit, con SLP di m<sup>2</sup> 1.036.

I due capannoni identificati con i mappali 19-20, autorizzati ad uso avicolo, ma utilizzati ad allevamento suinicolo, sono soggetti ad autorizzazione ad essere demoliti e ricostruiti in due nuovi capannoni per svezamento suini per un totale di superficie coperta di m<sup>2</sup> 2.596,25 in località Gatella in forza di atto unilaterale di vincolo agricolo Rep. n. 44460/8797 notaio Cristaldi Giuseppe del 17.12.2008.

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

11 B) Palazzo (mappale 53 sub 2)

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



palazzo padronale sopra descritto (mappale 56).

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

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

Lo stato di manutenzione dell'edificio è scarso, la superficie lorda per piano è di m<sup>2</sup> 136 per un totale di m<sup>2</sup> 408 e non esistono planimetrie catastali.

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

Aree di pertinenza della cascina per un totale di m<sup>2</sup> 6.990, di cui m<sup>2</sup> 4.340 in piena proprietà dell'esecutato e m<sup>2</sup> 2.650 in nuda proprietà.

C) - MANGIMIFICIO sito a Zurlengo via per Orzivecchi

(foglio 10 mappale 15-33-45)

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

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

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

La superficie catastale totale del complesso è di m<sup>2</sup> 27.540 ed è in parte recintata.



### 1 C) Capannoni adibiti ad allevamento

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

La superficie lorda di pavimento dei due capannoni è rispettivamente di m<sup>2</sup> 2.743 e 2.076 per un totale di m<sup>2</sup> 4.819 per le parti autorizzate e di m<sup>2</sup> 461 e 205 per un totale di m<sup>2</sup> 666 per i corpi costruiti in aderenza al capannone principale senza autorizzazione.

### 2 C) Mangimificio

Il corpo di fabbrica adibito a mangimificio è costituito dalla torre alta 13 m con SLP di m<sup>2</sup> 247, la struttura è stata realizzata con pilastri, pareti e travi del tetto a doppia pendenza in cemento armato prefabbricato, il solaio in laterocemento e la copertura in lastre di eternit.

Nella parte anteriore, a protezione della fossa di ricevimento delle materie prime, vi è il portico alto m 8 con pilastri e struttura del tetto in ferro e copertura in eternit e SLP di m<sup>2</sup> 118.

Nella parte posteriore, addossato alla torre vi è un corpo di fabbrica con struttura in ferro e pareti e copertura con lastre ondulate utilizzato come deposito e filtrazione delle materie prime della superficie di m<sup>2</sup> 116 oltre ad un essiccatoio con capacità di 5.000 q.li/giorno.

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



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

### 3 C) Alloggio custode

La palazzina adibita ad abitazione del custode con SLP di m2 144 distribuiti su unico piano, costruita nel 1979, è stata realizzata con muri perimetrali in prismi di cemento, gronde in cemento armato a vista, solaio in laterocemento, copertura con tegole in cemento, pavimenti in ceramica e serramenti esterni e oscuranti in legno. All'interno l'alloggio, che ha finiture economiche, è costituito da corridoio centrale con porte di ingresso contrapposte, una sul fronte e l'altra sul retro, su cui si affacciano tutte le seguenti stanze: le due camere da letto, il bagno, il tinello con cucina, il soggiorno e la rimessa.

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

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

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

Il complesso si presenta in cattive condizioni per la scarsa manutenzione, per l'utilizzo di materiali poveri e di scarsa qualità e con molte porzioni di fabbricati costruiti in aderenza ai corpi principale e costruiti senza autorizzazione urbanistica.

Per sanare questa situazione, in data 02.12.2008 protocollo n. 10.455, l'esecutato ha presentato domanda di permesso di costruire in sanatoria per ottenere l'autorizzazione degli immobili abusivi.





Le strutture che costituiscono il centro zootecnico sono eterogenee ed occupano una superficie coperta di m<sup>2</sup> 11.070 su un lotto della superficie catastale di m<sup>2</sup> 15.020 (mappale 47) completamente recintato e sono di seguito elencate.

49 D) Alloggio (mappale 47 sub 1)

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

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

L'unità residenziale è costituita da due vani con servizi al piano terra, con SLP di m<sup>2</sup> 63, quattro vani e servizi al piano primo con SLP di m<sup>2</sup> 94 e solaio nel sottotetto di m<sup>2</sup> 94.

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

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

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

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

Il piano di calpestio è rialzato di circa 90 cm rispetto alla quota del cortile, l'altezza interna è di m 4,20 e la SLP è di m<sup>2</sup> 230.

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

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



parto, regolarmente autorizzate.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

29 D) Sale parto

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

26 D) Gestazione

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

25 D) Sale parto

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

31-32 D) Gestazione

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



in calcestruzzo, copertura in eternit, alimentazione automatica a secco, pavimento con grigliato in cemento prefabbricato sopraelevato, divisorie con box in muratura, con SLP di m2 502 per capannone per un totale di m2 1.004.

#### 53 D) Portico

Trattasi di portico regolarmente autorizzato, utilizzato come deposito di m2 28.

#### 33 D) Gestazione

Capannone alto m 5,00, regolarmente autorizzato, costruito con muri in prismi di cemento, con pilastri e travi a doppia pendenza in calcestruzzo con struttura secondaria del tetto in legno, copertura in eternit, pavimento con grigliato in cemento prefabbricato sopraelevato, divisorie con box in muratura, con SLP di m2 936.

#### 36 D) Gestazione

Capannone alto da m 3,00 a 5,00, regolarmente autorizzato, costruito con muri in prismi di cemento, con pilastri e travi in CA con struttura del tetto non isolato in ferro, copertura in eternit, alimentazione automatica a secco, pavimento con grigliato in cemento prefabbricato sopraelevato, divisorie con gabbie in ferro zincato, con SLP di m2 792.

#### 22 D) Sale parto

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

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



#### 34 D) Gestazione

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

#### 48 D) Pesa

Locale adibito a pesa, regolarmente autorizzato, SLP m<sup>2</sup> 44.

#### 38-39-40 D) Gestazione

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

La SLP è rispettivamente di m<sup>2</sup> 140, 134, 132, per un totale di m<sup>2</sup> 406.

#### 46 D) Sale parto

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

#### 24 D) Sale parto

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

#### 30 D) Gestazione

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



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

43-37 D) Gestazione

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

42-47 D) Gestazione

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

41-54 D) Gestazione

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

50 D) Deposito

Piccolo locale abusivo adibito a deposito di m2 12.

52 D) Locale tecnico

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

Vasche stoccaggio liquame

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

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



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

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

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

La superficie catastale totale del complesso è di m<sup>2</sup> 125.620.

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

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

La superficie lorda di pavimento di ogni capannone è di m<sup>2</sup> 1960 per un totale di m<sup>2</sup> 7.840 e discreto è lo stato di manutenzione.

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

La SLP è di m<sup>2</sup> 1.960 e modesto è lo stato di manutenzione.



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

2 E) Deposito mangimi (mappale 51)

Adibito a deposito mangime e servizi vi è inoltre un edificio con SLP di m<sup>2</sup> 227, costruito nel 1997 con struttura in cemento armato prefabbricato, muri in prismi di cemento, copertura in fibrocemento, pavimento in battuto di cemento, alto m 4,50.

3 E) Vasche per lo stoccaggio liquami

Per lo stoccaggio dei reflui zootecnici l'impianto è dotato di una vasca di accumulo fuori terra circolare con pareti prefabbricate in cemento armato e di tre nuove strutture con argini in terra e impermeabilizzazione con telo in HPDE delle dimensioni di progetto di m 40,00/49,40 x 57,00/66,40 x 4,70H per un volume di accumulo di ogni singolo bacino di m<sup>3</sup> 12.962 e volume totale delle tre vasche di m<sup>3</sup> 38.886.

F) – FABBRICATO RURALE ubicato a Zurlengo in via S. Pellico

(foglio 11 mappali 80-82)

Trattasi di due modesti fabbricati rurali ubicati ai margini del nucleo storico di Zurlengo, prospicienti la via S. Pellico, abitati a residenza, che occupano una superficie catastale di m<sup>2</sup> 216.

Il corpo principale (mappale 80) si sviluppa su due livelli, con superficie lorda di circa 90 m<sup>2</sup> a piano per un totale di m<sup>2</sup> 180, lo stato di manutenzione è modesto ed attualmente è utilizzato come abitazione con contratto di comodato a titolo gratuito da un dipendente, come dichiarato dall'esecutato.

Il fabbricato, che non è stato possibile visionare, ha come pertinenza un piccolo giardino prospiciente la facciata principale, delimitato da una recinzione sui due lati liberi e sul fianco dal piccolo rustico (mappale 82) della superficie di m<sup>2</sup> 36.





L'unità immobiliare non è censita al Catasto Fabbricati.

G) - TERRENI AGRICOLI ubicati a Zurlengo

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

Trattasi di alcuni appezzamenti di aree agricole al servizio dell'azienda per lo smaltimento dei liquami prodotti dall'allevamento suinicolo per una superficie complessiva catastale di m<sup>2</sup> 84.420, così suddivisi

- m<sup>2</sup> 19.335 in piena proprietà (mappali 40-232-234-236-238);
- m<sup>2</sup> 64.450 in nuda proprietà (mappale 39);
- m<sup>2</sup> 635 in proprietà per la quota di ½ (mappali 121-158).

#### **STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

##### **IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (A)**

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

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

##### Quota esecutato di proprietà 1/2

- totale superficie lorda di pavimento alloggio: m<sup>2</sup> 499 x 100% = m<sup>2</sup> 499,00
- totale superficie lorda di pavimento portico ed androne m<sup>2</sup> 151 x 50% = m<sup>2</sup> 75,50
- totale superficie lorda di pavimento solaio m<sup>2</sup> 325 x 70% = m<sup>2</sup> 227,50
- superficie giardino m<sup>2</sup> 1.000 x 5% = m<sup>2</sup> 50,00
- totale superficie commerciale ragguagliata: m<sup>2</sup> 852,00
- valore 100% piena proprietà: m<sup>2</sup> 852,00 x euro 1.200,00 = euro 1.022.400,00
- valore quota di ½ di proprietà: 1.022.400 x ½ = euro 511.200,00



A) Totale valori

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

FABBRICATI RURALI (B – F)

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

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

Quota 100% proprietà

1 B) Residenza (mappale 47 porzione)

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

2 B) Portico (mappale 49 porzione)

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

3 B) Deposito (mappale 47 porzione)

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



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

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

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

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

5 B) Portico (mappale 46 porzione)

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

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

6 B) Rustico (mappale 49 porzione)

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

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

- totale superficie commerciale ragguagliata: m2 408,50

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

7 B) Rustico (mappale 52)

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

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

- totale superficie commerciale ragguagliata: m2 126,50

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

9 B) Capannone (mappale 19)

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

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

10 B) Capannone (mappale 20)

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

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

11 B) Residenza (mappale 53 sub2)

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



ORDINE DEGLI ARCHITETTI, INGEGNERI E GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA

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

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

- totale superficie area: m2 6.990,00

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

B) Totale valori

- totale valore immobili: euro 1.251.175,00

- totale valore di pignoramento: euro 1.251.175,00

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

Quota esecutato 100% proprietà

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

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

- totale superficie commerciale ragguagliata: m2 198,00

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

F) Totale valori

- totale valore immobili: euro 103.950,00

- totale valore di pignoramento: euro 103.950,00

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

Premesso che nella valutazione dei capannoni destinati ad allevamento dei suini sono determinanti alcuni fattori quali:

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



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

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

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

Quota esecutato 100% di proprietà

1 C) Capannoni adibiti ad allevamento

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

2 C) Mangimificio

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



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

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

#### -3 C) Alloggio custode

- totale superficie lorda di pavimento alloggio: m<sup>2</sup> 144

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

#### 4 C) Area di pertinenza

- totale area di pertinenza: m<sup>2</sup> 27.540,00

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

#### 5 C) Impianti

- valore impianti mangimificio: a corpo euro 80.000,00

- valore pesa: a corpo euro 20.000,00

- valore totale impianti euro 100.000,00

#### C) Totale valori

- totale valore immobili: euro 1.372.440,00

- totale valore di pignoramento: euro 1.372.440,00

#### D) - IMPIANTO ZOOTECNICO SUINICOLO ubicato in località Gerolanuova

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

#### Quota esecutato 100% di proprietà

#### 49 D) Alloggio

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

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

- totale superficie commerciale ragguagliata: m<sup>2</sup> 189,90

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

#### 45 D) Corpo servizi

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



The image shows a circular professional stamp of an architect. The text around the perimeter of the stamp includes "ORDINE DEGLI ARCHITETTI" and "PROF. ...". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.

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

27-28 D) Sale parto

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

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

44 D) Corsia di servizio

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

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

35 D) Gestazione

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

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

23 D) Sale parto

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

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

51D) Portico

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

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

29 D) Sale parto

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

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

26 D) Gestazione

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

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

25 D) Sale parto

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

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



31-32 D) Gestazione

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

53D) Portico

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

33 D) Gestazione

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

36 D) Gestazione

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

22 D) Sale parto

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

34 D) Gestazione

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

48 D) Pesa

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

38-39-40 D) Gestazione

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

46 D) Sale parto





- totale superficie lorda di pavimento:  $m^2 198 \times 100\% = m^2 198,00$

- valore 100% piena proprietà:  $m^2 198,00 \times \text{euro } 50,00 = \text{euro } 9.900,00$

#### 24 D) Sale parto

- totale superficie lorda di pavimento:  $m^2 148 \times 100\% = m^2 148,00$

- valore 100% piena proprietà:  $m^2 148,00 \times \text{euro } 50,00 = \text{euro } 7.400,00$

#### 30 D) Gestazione

- totale superficie lorda di pavimento:  $m^2 98 \times 100\% = m^2 98,00$

- valore 100% piena proprietà:  $m^2 98,00 \times \text{euro } 50,00 = \text{euro } 4.900,00$

#### 43-37 D) Gestazione

- totale superficie lorda di pavimento:  $m^2 587 \times 100\% = m^2 587,00$

- valore 100% piena proprietà:  $m^2 587,00 \times \text{euro } 50,00 = \text{euro } 29.350,00$

#### 42-47 D) Gestazione

- totale superficie lorda di pavimento:  $m^2 226 \times 100\% = m^2 226,00$

- valore 100% piena proprietà:  $m^2 226,00 \times \text{euro } 50,00 = \text{euro } 11.300,00$

#### 41-54 D) Gestazione

- totale superficie lorda di pavimento:  $m^2 138 \times 100\% = m^2 138,00$

- valore 100% piena proprietà:  $m^2 138,00 \times \text{euro } 50,00 = \text{euro } 6.900,00$

#### 50 D) Deposito

- totale superficie lorda di pavimento:  $m^2 12 \times 100\% = m^2 12,00$

- valore 100% piena proprietà:  $m^2 12,00 \times \text{euro } 50,00 = \text{euro } 600,00$

#### 52 D) Locale tecnico

- totale superficie lorda di pavimento:  $m^2 5 \times 100\% = m^2 5,00$

- valore 100% piena proprietà:  $m^2 5,00 \times \text{euro } 50,00 = \text{euro } 250,00$

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

- totale superficie lorda di pavimento:  $m^2 1.000 \times 100\% = m^2 1.000,00$



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

D) Totale valori

- totale valore immobili: euro 1.440.070,00

- totale valore di pignoramento: euro 1.440.070,00

E) - IMPIANTO ZOOTECNICO SUINICOLO ubicato in località Gatella in via per

Orzivecchi (foglio 10 mappali 24-25-51-52-53-58-59)

Quota esecutato 100% di proprietà

1 E) Capannoni adibiti ad allevamento

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

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

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

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

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

2 E) Deposito mangimi

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

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

3 E) vasche per lo stoccaggio liquami

- totale volume vasche: m3 38.886

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

4 E) Area di pertinenza

- totale area di pertinenza: m2 125.620,00

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

E) Totale valori

- totale valore immobili: euro 3.352.900,00

- totale valore di pignoramento: euro 3.352.900,00



## TERRENI AGRICOLI (G)

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

Il valore degli immobili pignorati dovrà essere ribassato del valore dell'usufrutto, secondo quanto stabilito dal prospetto dei coefficienti relativi ai valori dell'usufrutto e della nuda proprietà che, per i beneficiari con età compresa tra 51 e 53 anni compiuti, vista l'età dell'usufruttuaria (Ardigò Lavinia nata il 28.12.1956), ha i seguenti coefficienti:

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

G) - TERRENI AGRICOLI ubicati a Zurlengo

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

Quota esecutato 100% proprietà - 50% proprietà

Quota esecutato 100% nuda proprietà

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



103/200

G) Totale valori

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

**VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI**

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

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

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

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

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



A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "CORTA D'APPEAL DI BRESCIA" around the perimeter and "BRESCIA" at the bottom. The signature is a stylized, cursive script.

## CONCLUSIONI

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

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

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. G.Franco Cominelli

Castegnato, 17 marzo 2010



Alla presente si allega la seguente documentazione:

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

Tribunale Ordinario di Brescia  
Depositato oggi 12 MAR 2010  
il cancelliere  
102/0001/2010