

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 537/2017**

GIUDICE dell'esecuzione:  
**Ill.mo Dr. RAFFAELE DEL PORTO**

C.T.U.  
**Geometra BULGARINI SILVIO**

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**Data della valutazione**

03.03.2018

**Data del rapporto**

03.03.2018

## **Rapporto di Valutazione Immobiliare**

**Numero della pratica**

1922

**Richiedente valutazione**

TRIBUNALE DI BRESCIA

**Valutatore**

BULGARINI geom. SILVIO

**Tipo di valutazione**

Giudiziaria

**Oggetto**

Stima del valore di mercato dei seguenti immobili siti in Comune di Remedello (BS):

- Fabbricato residenziale al piano terra e primo in Via Prandaiola n. 13 e 13/a.
- Fabbricati di azienda agricola in Comune di Remedello (BS), Via Prandaiola n. 13/b.
- Terreno agricolo in Località Grillo.
- Terreno agricolo in Via Boscone, Cascina Paitoni.
- Terreno agricolo in Via del Chiese, Cascina Paitoni.
- Terreno agricolo in Via del Chiese, Cascina Speltone.
- Terreno agricolo in Via del Chiese, Cascina Parisio.

**Valore**

**€ 2.831.000 Diconsi Euro duemilioniottocentotrentunomila.**

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

Per immobili siti in Comune di Remedello (BS) individuati come segue, ovvero "Subjects", è determinato il valore di mercato alla data di stima del 03.03.2018

- Fabbricato residenziale al piano terra e primo in Via Prandaiola n. 13 e 13/a.
- Fabbricati di azienda agricola in Comune di Remedello (BS), Via Prandaiola n. 13/b.
- Terreno agricolo in Località Grillo.
- Terreno agricolo in Via Boscone, Cascina Paitoni.
- Terreno agricolo in Via del Chiese, Cascina Paitoni.
- Terreno agricolo in Via del Chiese, Cascina Speltone.
- Terreno agricolo in Via del Chiese, Cascina Parisio.

## SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	TRIBUNALE DI BRESCIA.
Valutatore	BULGARINI geometra SILVIO.

## LOTTI

Numero Lotto	Descrizione
1	Fabbricato residenziale al piano terra e primo in Via Prandaiola n. 13 e 13/a.
2	Fabbricati di azienda agricola in Comune di Remedello (BS), Via Prandaiola n. 13/b.
3	Terreno agricolo in Località Grillo.
4	Terreno agricolo in Via Boscone, Cascina Paitoni.
5	Terreno agricolo in Via del Chiese, Cascina Paitoni.
6	Terreno agricolo in Via del Chiese, Cascina Speltone.
7	Terreno agricolo in Via del Chiese, Cascina Parisio.

### FASI E OPERAZIONI PERITALI

<b>Data</b>	<b>Fase e Operazione peritale</b>
19.10.2017	Ordinanza di nomina dell'esperto per la stima.
05.12.2017	Conferimento di incarico di stima presso la cancelleria del Tribunale.
05.12.2017	Accesso al fascicolo digitale presso il portale del Processo Civile Telematico.
03.01.2018	Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizi Catastali. Estrazione di mappe N.C.T.R., visure N.C.T.R. e N.C.E.U., Elaborati Planimetrici, Elenchi Subalterni e Planimetrie N.C.E.U.
04.01.2018	Richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata di Remedello.
19.01.2018	Sopralluogo interno ed esterno agli immobili di cui al Lotto n. 2.
24.01.2018	Sopralluogo interno ed esterno agli immobili di cui al Lotto n. 1.
02.02.2018	Primo Accesso all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata di Remedello e ottenimento delle copie delle pratiche edilizie e ripresa fotografica.
02.02.2018	Accesso all'Ufficio Anagrafe di Remedello e ottenimento di certificati.
02.02.2018	Sopralluogo agli immobili di cui ai Lotti n. 3, 4, 5, 6 e 7.
05.02.2018	Accesso all'Agenzia delle Entrate di Brescia - Ufficio Territoriale di Montichiari per ricerca dei contratti d'affitto.
05.02.2018	Secondo Accesso all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata di Remedello e ottenimento delle copie delle pratiche edilizie e ripresa fotografica e per richiesta del C.D.U.
05.02.2018	Accesso all'Ufficio Anagrafe di Calvisano ed ottenimento di certificati.
14.02.2018	Terzo Accesso all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata di Remedello e ottenimento delle copie delle pratiche edilizie e ripresa fotografica e per ritiro del C.D.U.
16.02.2018	Accesso all'Agenzia delle Entrate di Brescia - Ufficio Territoriale di Montichiari per ritiro dei contratti d'affitto.
18.02.2018	Inizio stesura del Rapporto di Valutazione.
28.02.2018	Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare per verifica delle trascrizioni.
01.03.2018	Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare per verifica delle trascrizioni.
02.03.2018	Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare per la ricerca dei vincoli non aedificandi.
02.03.2018	Accesso all'Archivio Notarile per la lettura dei titoli di provenienza finalizzata alla verifica della possibile esistenza di servitù.
02.03.2018	Accesso fisico all'Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare per la lettura dei titoli di provenienza finalizzata alla verifica della possibile esistenza di servitù.
03.03.2018	Stesura finale del Rapporto di Valutazione.

## **SHEDA IMMOBILE**

### **- LOTTO n. 1 -**

**Fabbricato residenziale al piano terra e primo in Comune di Remedello (BS), Via Prandaiola n. 13 e 13/a**

### **UBICAZIONE**

Il fabbricato si trova a Est del centro abitato di Remedello di Sopra, all'inizio della campagna, confinante con una piccola zona produttiva costituita da n. 3 capannoni a destinazione artigianale/industriale.

La posizione è leggermente decentrata rispetto a tutti i servizi principali dell'abitato.

### **DESCRIZIONE**

Il fabbricato principale è un'abitazione in villa, formalmente composta da due unità abitative distinte ma di fatto unite, dotata di un ampio porticato ed un giardino di pertinenza che si estende per l'intero lotto di mq 6.080.

L'Unità Immobiliare Urbana (U.I.U.) più grande, è composta al piano terra da n. 1 ampio portico, n. 1 ingresso, n. 2 corridoi, n. 1 grande soggiorno, n. 1 cucina, n. 1 taverna, n. 2 bagni, n. 1 lavanderia e n. 1 cantina.

Il piano primo, collegato al piano sottostante per mezzo di una bella una scala in legno, si trovano n. 1 ampio corridoio/ballatoio, n. 1 corridoio, n. 1 atrio, n. 3 bagni, n. 1 guardaroba, n. 1 ripostiglio, n. 4 camere, n. 2 terrazze e n. 1 balcone.

La U.I.U. più piccola, che potrebbe definirsi come abitazione di servizio di quella grande, si sviluppa al solo piano terra ed è composta da n. 1 portico, n. 1 ingresso/soggiorno/cucina, n. 1 corridoio, n. 1 camera, n. 1 bagno e n. 1 lavanderia.

Le due abitazioni sono tra loro collegate da una porta situata tra l'ingresso/corridoio dell'abitazione principale e la cucina di quella di servizio.

Alla distanza di circa 5 m dal fabbricato principale, posizionato a Est dello stesso, è edificato un fabbricato accessorio rustico, composto al piano terra da un deposito utilizzato anche come autorimessa e da un piano primo adibito a magazzino/deposito.

Al piano terra, in aderenza al muro perimetrale Est del fabbricato accessorio si trova un portico in legno delle dimensioni di circa m 7.50 x 750.

Nel cortile, nei pressi del vertice di confine a Nord/Est, è stato realizzato un piccolo fabbricato in prismi delle dimensioni di circa m 2.50 x 2.50 e alto circa m 2.20, destinato a pollaio.

Lo stato di conservazione e il grado di finitura della villa è buono, mentre il fabbricato accessorio è al rustico, come ampiamente descritto e rappresentato nella documentazione fotografica degli esterni e degli interni allegata.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):**

**-Foglio 8, Particella 146,** Qualità Ente Urbano, Superficie mq 6.080.

**Lo stato dei luoghi NON è conforme a quanto depositato in Catasto.**

-In mappa è rappresentata la tettoia di collegamento tra l'abitazione e il deposito agricolo che, nella realtà, non è stata realizzata.

-In cartografia non sono inseriti né il portico in legno edificato in aderenza al muro ad Est del deposito agricolo, né il pollaio nei pressi del vertice di confine a Nord/Est.

**Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.):**

**-Sezione NCT, Foglio 8, Particella 146, Subalterno 1,** Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 14,5 vani, Rendita € 861,19 – intestazione:

***Lo stato dei luoghi NON è conforme a quanto depositato in Catasto.***

Pianta Piano Terra:

-Il corridoio a Nord è stato realizzato più corto rispetto a quanto rappresentato nella planimetria, ed è stata aperta una porta di collegamento con la U.I.U. adiacente distinta con Sezione NCT, Foglio 8, Particella 146, Subalterno 2.

-Nel soggiorno, il disegno indica un pilastro centrale che non esiste, l'altezza netta del muro di separazione con il portico, anziché essere m 3.80 è di m 4.70 e la zona sottostante l'ampio corridoio/ballatoio del piano primo ha un'altezza netta di m 2.55 invece dei m. 2.40 indicati nella planimetria.

-Il grafico, in cucina, non indica la presenza di una finestra nel muro a Ovest.

-La scheda riportata in taverna un'altezza netta è di m 2.70 anziché i m 2.80 reali, i gradini di collegamento con la cucina hanno una forma diversa dallo schema grafico.

-Il vano disegnato con destinazione doccia è un bagno ed il suo accesso avviene da una porta realizzata nel muro a Ovest, verso il corridoio, anziché nel muro Nord, verso la lavanderia.

-La lavanderia ha altezza netta è di m 2.80 anziché di m 2.70 indicati nella planimetria, la quale non riporta i gradini di collegamento con la cantina, che è dichiarata di altezza di m 2.70, mentre l'altezza netta reale di m 3.60.

Pianta Piano Primo:

-Nell'ampio corridoio/ballatoio, la scheda catastale riporta un pilastro centrale che nella realtà non c'è. L'altezza netta interna è indicata di m 2.70, mentre la copertura è inclinata ed ha altezza massima, a ridosso del muro di separazione con la zona notte, pari a m 3.80 e a livello della ringhiera di protezione dalle cadute, di m 3.00.

-Il grafico indica l'accesso al bagno comune per mezzo di una porta aperta in uno scacco della muratura, mentre il muro di separazione con il corridoio è stato realizzato rettilineo.

-Nell'ala Nord, il disegno raffigura un corridoio che collega due stanze di cui non è dichiarata la destinazione ma utilizzate come camere e, in quella a Nord/Ovest, è riporta l'altezza orizzontale di m 2.70, nella realtà il tetto è a capanna con altezza massima di m 2.95 e altezza minima di m 1.95.

-Nell'ala Sud, la scheda riporta l'accesso al bagno dall'atrio, attraverso una porta posizionata diversamente rispetto a quanto realizzato, inoltre la finestra verso l'esterno ha dimensioni differenti da quella grafica.

-Dall'atrio si accede a un ripostiglio del quale in planimetria non sono riportate le altezze del tetto inclinato, che sono di m 2.50 quella massima e 1.50 quella minima.

**-Sezione NCT, Foglio 8, Particella 146, Subalterno 2**, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 207,87 - intestazione:

***Lo stato dei luoghi NON è conforme a quanto depositato in Catasto.***

-Secondo i grafici, l'ingresso all'abitazione dal portico a Ovest, avviene attraverso un'ampia portafinestra ad arco larga m 2.40, mentre è stato realizzato un portoncino largo m 1.00.

-In cucina è stata aperta una porta di collegamento con l'abitazione adiacente, distinta con Sezione NCT, Foglio 8, Particella 146, Subalterno 1, che nella scheda non compare, come non compare la nicchia ricavata nella zona cottura.

-La planimetria indica nella camera n. 2 finestre, mentre ne è stata realizzata solo una.

-L'unità immobiliare ha un'altezza netta di m 2.80, invece l'elaborato grafico indica l'altezza di m 2.70.

**-Sezione NCT, Foglio 8, Particella 146, Subalterno 3**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 177 mq, Rendita € 219,39 - intestazione:

***Lo stato dei luoghi NON è conforme a quanto depositato in Catasto.***

-Al piano primo, il lato Nord è disegnato aperto, mentre è stato tamponato e sono state inserite n. 4 finestre rettangolari, oltre a ciò nel muro a Est è stata aperta una portafinestra.

-Nel fienile, al piano primo, le altezze interne sono indicate come massima m 3.75 e minima m 2.30, nella realtà tali valori sono stati aumentati di circa m 0.50.

**-Sezione NCT, Foglio 8, Particella 146, Subalterno 4**, Bene Comune Non Censibile alle U.I.U. distinte con Sezione NCT, Foglio 8, Particella 146, Subalterni 1, 2 e 3, cortile e portico.

-Al piano terra, l'elaborato planimetrico non indica, in aderenza al muro ad Est della U.I.U. distinta con Sezione NCT, Foglio 8, Particella 146, Subalterno 1, il portico in legno delle dimensioni di m 7.50 x 7.50 circa.

-Nel cortile, il grafico non rappresenta, nei pressi del vertice di confine a Nord/Est, il piccolo fabbricato delle dimensioni di circa m 2.50 x 2.50, destinato a pollaio.

-L'elaborato grafico indica una tettoia di collegamento tra le U.I.U. distinte con Sezione NCT, Foglio 8, Particella 146, Subalterni 2 e 3, tale struttura non è stata realizzata.

#### **Costi per difformità catastali**

Il costo per la regolarizzazione catastale è il seguente:

-Visure e ricerche	€ 91,00
-Tipo Mappale per aggiornamento della mappa (prestazioni € 900,00 + diritti € 109,00)	€ 1.009,00
-Docfa per aggiornamento di n. 3 planimetrie (prestazioni € 750,00 + diritti € 150,00)	€ 900,00
<b>Totale</b>	<b>€ 2.000,00</b>

#### **CONFINI**

**Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):**

-Nord: Foglio 8, Particelle 65, 182 e 67.

-Est: fosso e oltre Foglio 9, Particella 370.

-Sud: fosso e oltre Foglio 8, Particella 178.

-Ovest: Foglio 8, Particella 145, fosso e oltre Foglio 8, Particella 180.

#### **DOCUMENTAZIONE EDILIZIA**

A seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del comune di Remedello sono stati reperiti i seguenti documenti:

-Concessione Edilizia n. 70 del 24.12.1996, "Costruzione nuova casa d'abitazione rurale".

-Concessione Edilizia n. 17 del 30.03.1998, "Variante C.E. 70/96".

-Concessione Edilizia n. 10 del 04.03.2002, "Costruzione nuovo deposito agricolo con sovrastante fienile".

-Autorizzazione di Agibilità n. 21 del 05.09.2003, con riferimento alle n. 3 Concessioni Edilizie sopraccitate.

***Lo stato dei luoghi NON è conforme a quanto autorizzato dal comune.***

**-C.E. n. 70 del 24.12.1996**

Pianta Piano Terra:

-Nel corridoio a Nord, il quale è stato realizzato più corto rispetto a quanto previsto nel progetto, è stata aperta, senza autorizzazione, una porta di collegamento con il piccolo appartamento adiacente.

-Nel soggiorno non è stato realizzato il pilastro centrale, l'altezza netta del muro di separazione con il portico, anziché essere di m 3.80 è di m 4.70 e la zona sottostante l'ampio corridoio/ballatoio al piano primo, ha un'altezza netta di m 2.55 invece dei m 2.40 previsti.

-In cucina, nel muro a Ovest, è stata aperta una finestra, in difformità al progetto.

-Nella taverna, la cui altezza netta è di m 2.80 anziché i m 2.70 previsti in progetto, i gradini di collegamento con la cucina hanno una forma diversa da quella autorizzata.

-Il vano progettato con destinazione doccia è stato destinato a bagno ed il suo accesso avviene da una porta realizzata nel muro a Ovest, verso il corridoio, anziché nel muro Nord, verso la lavanderia.

-Nella lavanderia, la cui altezza netta è di m 2.80 anziché i m 2.70 previsti in progetto, è stata aperta una porta di collegamento con un stanza destinata a cantina, la quale è stata realizzata ad un piano di calpestio più basso di circa m 0.90, determinando un'altezza netta di m 3.60 al posto dei m 2.70 previsti.

Pianta Piano Primo:

-L'ampio corridoio/ballatoio è stato realizzato senza il sostegno del pilastro centrale progettato e l'altezza netta massima, rilevata a ridosso del muro di separazione con la zona notte, è di m 3.80 invece dei m 3.20 previsti in sezione.

-Era previsto che l'accesso al bagno comune avvenisse tramite una porta aperta in uno scacco della muratura, diversamente la parete di separazione con il corridoio è stata realizzata rettilinea.

-Nell'ala Nord, attraverso lo scacco nel corridoio per l'accesso al bagno sopraccitato, era previsto l'accesso a n. 2 camere, una delle quali era collegata ad un'ampia terrazza su lato Nord. Le opere realizzate hanno totalmente modificato le previsioni di progetto, è stata sfruttata la maggiore altezza dell'imposta del tetto creando un secondo corridoio di collegamento e n. 2 camere delle dimensioni più che doppie rispetto a quelle progettate, determinando una diversa forma e minor estensione della terrazza. Nel tetto della camera a Ovest è stato aperto un lucernario non previsto.

-Nell'ala Sud, il bagno ha accesso dall'atrio attraverso una porta posizionata diversamente rispetto al progetto e la finestra ha dimensioni difformi da quelle autorizzate. La terrazza è più piccola di quanto previsto e dall'atrio, come per l'ala Nord, sfruttando la maggiore altezza dell'imposta del tetto, è stato realizzato un ripostiglio/guardaroba nel cui tetto è stato aperto un lucernario non previsto.

### **C.E. n. 17 del 30.03.1998**

Pianta:

-L'ingresso all'abitazione dal portico a Ovest, in progetto doveva avvenire attraverso un'ampia portafinestra ad arco larga m 2.40, mentre è stata realizzato un portoncino largo m 1.00.

-In cucina è stata aperta una porta di collegamento con l'abitazione più grande ed è stata creata una nicchia riducendo la lunghezza del corridoio dell'appartamento confinante.

-Nella camera era prevista la realizzazione di n. 2 finestre mentre ne è stata realizzata solo una.

### **C.E. n. 10 del 04.03.2002**

Pianta Piano Terra:

-Non è stata realizzata la tettoia di collegamento tra il deposito agricolo e l'abitazione, già prevista anche nella e C.E. n. 17 del 30.03.1998, determinando il mancato rispetto della distanza tra gli edifici (distanza m 5.00 anziché m 10.00).

-I aderenza al muro ad Est, all'esterno, è stato realizzato un portico in legno delle dimensioni di m 7.50 x 7.50 circa, privo di autorizzazione.

-Nel cortile, nei pressi del vertice di confine a Nord/Est, è stato realizzato un piccolo fabbricato in prismi delle dimensioni di circa m 2.50 x 2.50 e alto circa m 2.20, destinato a pollaio, senza autorizzazione.

Pianta Piano Primo:

-Nel muro a Est è stata realizzata una portafinestra non autorizzata.

-Il lato Nord era previsto completamente aperto mentre è stato tamponato e sono state inserite n. 4 finestre rettangolari.

Sezione:

-Nel fienile al piano primo, le altezze interne sono state aumentate di circa m 0.50.

### **Costi per difformità edilizie**

L'imprenditore agricolo, per la regolarizzazione in sanatoria la posizione edilizia, deve sostenere i seguenti costi:

-Marche da bollo	€ 32,00
-Diritti di segreteria	€ 60,00
-Sanzione per la sanatoria	€ 516,00
-Oneri e costo di costruzione, circa	€ 892,00
-Prestazioni professionali per il progetto in sanatoria	€ 1.500,00
-Realizzazione tettoia di collegamento tra i due fabbricati, circa	€ 3.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 6.000,00</b>

### **URBANISTICA**

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del comune di Remedello, individua gli immobili all'interno degli "Ambiti delle aree agricole - Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica", regolati dagli articoli n. 14 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) rispettivamente "Norme generali degli ambiti delle aree destinate all'agricoltura" e "Ambito agricolo non soggetto a trasformazione urbanistica"

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Nessun Attestato di Prestazione Energetica è stato trovato presso gli archivi del Catasto Energetico di Regione Lombardia - Infrastrutture Lombarde.

### **LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

In seguito all'accesso all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Montichiari, non risultano registrati contratti di locazione intestati ai Signori Esecutati.

### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo, l'abitazione principale, individuata con Sezione NCT, Foglio 8, Particella 146, Subalterno 1, era occupata

### **RESIDENZA ANAGRAFICA**

In seguito all'accesso agli Uffici Anagrafe dei Comuni di Remedello e Calvisano risulta che:

### **STATO CIVILE**

In seguito all'accesso agli Uffici Anagrafe dei Comuni di Remedello e Calvisano risulta che:

### **PROVENIENZA E TITOLARITA'**

-Denuncia di Successione del 27.02.1996 in morte di registrata a Montichiari (BS) in data 04.09.1997 ai numeri 39/252, trascritta a Brescia il 04.12.1997 Registro Particolare n. 24956 Registro Generale n. 37065.

-Atto Notaio Calini Giovanni Battista, accettazione di eredità, del 21.03.2005 Repertorio 73808, trascritto a Brescia il 02.05.2005 Registro Particolare n. 13264 Registro Generale n. 22309.

Intestazione:

### **VINCOLI**

-Atto Notaio Giovanni Battista Calini del 19.05.1997 Repertorio n. 35770 trascritto a Brescia Registro Generale n. 17526 Registro Particolare n. 11949.

“Si vincolano le Particelle 65, 116, 146, 66, 68 e 117 del Foglio 8, le Particelle 25 e 26 del Foglio 14, le Particelle 61, 62 e 82 Foglio 5, la Particella 55 del Foglio 11 e la Particella 22 del Foglio 12. La superficie totale vincolata è pari a mq 59.237su cui verrà elevata la nuova costruzione. Sull'area vincolata le parti hanno i diritto di edificare infrastrutture per attività agricola di ulteriori mq 4.033, 18 e per abitazione rurale di ulteriori mc 766,62 per il raggiungimento del limite massimo concesso dal P.R.G. vigente. I Signori inoltre si sono impegnati a mantenere la destinazione degli immobili in essere ed in progetto al servizio dell'attività agricola, e su detta area d'istituire il vincolo di non edificabilità come di fatto costituisce la presente”

### **ISCRIZIONI TRASCRIZIONI e ANNOTAZIONI**

-ISCRIZIONE del 17/06/2000 - Registro Particolare 5469 Registro Generale 24991.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 48102 del 09/06/2000.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3551 del 19/04/2005 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 9211 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
3. Annotazione n. 1017 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE).
4. Annotazione n. 2770 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO RATE).
5. Annotazione n. 2788 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

-ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 3320 Registro Generale 15264.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 73808/19142 del 21/03/2005.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9212 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 1019 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE).
3. Annotazione n. 2772 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).
4. Annotazione n. 2786 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

-ISCRIZIONE del 14/12/2006 - Registro Particolare 15804 Registro Generale 67409.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 80867/22296 del 11/12/2006.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9213 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 1018 del 10/02/2012 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE RATE).
3. Annotazione n. 2771 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).
4. Annotazione n. 2787 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

-ISCRIZIONE del 05/01/2009 - Registro Particolare 21 Registro Generale 225.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 86605/25970 del 29/12/2008.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-ISCRIZIONE del 21/05/2010 - Registro Particolare 5286 Registro Generale 21376.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 89800/28052 del 17/05/2010.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-ISCRIZIONE del 08/08/2014 - Registro Particolare 4712 Registro Generale 27194.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1369/13 del 23/01/2013.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

-ISCRIZIONE del 15/09/2014 - Registro Particolare 5028 Registro Generale 29654.

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1595/2214 del 09/09/2014.

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

-TRASCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 14980 Registro Generale 24859.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5287 del 21/04/2017.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

-TRASCRIZIONE del 23/01/2018 - Registro Particolare 1889 Registro Generale 2787.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15559 del 30/12/2017.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

## **VALUTAZIONE**

### **Area**

Il "Listino dei Valori degli Immobili" sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia n. 2 - Anno XXII - Aprile/Ottobre 2017, individua il Comune di Remedello nella "Regione Agraria 14 C" in cui i terreni agricoli hanno un valore minimo di € 60.000/ettaro ed un valore massimo di € 90.000/ettaro, pertanto si è ritenuto adeguato utilizzare il valore medio, pari a € 75.000/ettaro, equivalente a €/mq 7,50.

La superficie del lotto di pertinenza è stato desunto dalla visura catastale.

### Fabbricati

Il “Listino dei Valori degli Immobili” sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia n. 2 - Anno XXII - Aprile/Ottobre 2017, per immobili a destinazione residenziale recenti (vetustà 10-20 anni), nel Comune di Remedello, individua un valore minimo di € 955 €/mq ed un valore massimo di € 1.230 €/mq, pertanto viste le caratteristiche del fabbricato, si è ritenuto adeguato utilizzare il valore massimo.

Le superfici dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie catastali.

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Destinazione	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
F	8	146	1	T	Abitazione	207	1,00	€ 1.230	€ 254.610
F	8	146	1	T	Portico	151	0,35	€ 1.230	€ 65.006
F	8	146	1	1	Abitazione	213	1,00	€ 1.230	€ 261.990
F	8	146	1	1	Terrazzo	14	0,25	€ 1.230	€ 4.305
F	8	146	1	1	Balcone	7	0,25	€ 1.230	€ 2.153
F	8	146	1	1	Terrazzo	12	0,25	€ 1.230	€ 3.690
F	8	146	2	T	Abitazione	88	1,00	€ 1.230	€ 108.240
F	8	146	2	T	Portico	16	0,35	€ 1.230	€ 6.888
F	8	146	3	T	Deposito	95	0,50	€ 1.230	€ 58.425
F	8	146	3	1	Fienile	95	0,50	€ 1.230	€ 58.425
T	8	146	4	T	Area	6.080	1,00	€ 7,5	€ 45.600
<b>Valore</b>									<b>€ 869.331</b>
<b>Costi difformità catastali</b>									<b>€ 2.000</b>
<b>Costi difformità edilizie</b>									<b>€ 6.000</b>
<b>Valore totale</b>									<b>€ 861.331</b>
<b>Valore arrotondato</b>									<b>€ 861.000</b>

## **SHEDA IMMOBILE**

**- LOTTO n. 2 -**

**Fabbricati di azienda agricola in Comune di Remedello (BS), Via Prandaiola n. 13/b**

### **UBICAZIONE**

I fabbricati si trovano a Est del centro abitato di Remedello di Sopra, all'inizio della campagna, confinante con una piccola zona produttiva costituita da n. 3 capannoni a destinazione artigianale/industriale.

La posizione è leggermente decentrata rispetto a tutti i servizi principali dell'abitato.

### **DESCRIZIONE**

L'azienda agricola si sviluppa su una superficie complessiva di circa mq 18.530 ed è composta da tre fabbricati principali.

La prima costruzione è un'ampia struttura in cemento armato prefabbricato costituita da pilastri, tamponamenti su tre lati e copertura a due falde, priva di pavimentazione, edificata tra il 1998 e il 2002 che si sviluppa in direzione Nord/Sud, destinata a deposito e ricovero dei macchinari agricoli.

In aderenza al lato Nord di questo primo edificio, si trova una struttura zootecnica per la protezione dei bovini, realizzata in metallo, e una concimaia interrata in cemento, costruite nel 2005.

Il secondo immobile è costituito da una stalla per bovini edificata anteriormente al 1967, che si sviluppa in direzione Est/Ovest, costituita da pilastri e travi a sostegno della copertura a due falde in cemento armato prefabbricato, tamponamenti in prismi di cemento, tetto in latero-cemento, pavimentazione in battuto di cemento e portoni in metallo.

In aderenza al lato Ovest di questo secondo edificio, si trova un deposito di modeste dimensioni, realizzato tra il 1997 e il 2002, costituito da pilastri, travi e copertura piana in cemento armato prefabbricato, tamponamenti in prismi di cemento, pavimentazione in battuto di cemento e portone in metallo.

Il terzo fabbricato è più articolato, composto da tre parti, e si sviluppa anch'esso in direzione Est/Ovest, a Sud e in adiacenza al secondo immobile.

La prima parte è stata costruita tra il 1983 e il 1985, ampliata nel 1994 ed è costituita da pilastri e travi a sostegno della copertura a due falde in cemento armato prefabbricato, tamponamenti in prismi di cemento, tetto in latero-cemento, pavimentazione in battuto di cemento e portoni in metallo.

Questa porzione è collegata al secondo immobile per mezzo di una tettoia metallica ed è composta da n. 1 stalla per bovini, n. 1 sala mungitura, n. 1 sala latte, n. 1 anti-bagno, n. 1 bagno e n. 1 spogliatoio.

La seconda parte è costituita da n. 2 tettoie in metallo con pavimentazione in battuto di cemento edificate nel 1999, che si sviluppano tra loro parallele in direzione Est/Ovest e, quella più lunga, è in aderenza con il lato Sud della stalla sopraccitata.

La terza parte è l'ampliamento di un fabbricato di modeste dimensioni antecedente al 1967, effettuato tra il 2005 e il 2006.

La parte più datata è costituita da muratura in laterizio, solai in legno e latero-cemento e tetto in struttura lignea, la parte ampliata e più estesa, è realizzata in struttura metallica e pannelli sandwich.

Al piano terra, composto da n. 2 vani macello, n. 1 vano lavorazione carne, n. 1 andito/corridoio, n. 2 depositi, n. 1 anti-w.c., n. 3 w.c., n. 1 doccia, n. 8 celle frigorifere, n. 1 caseificio, n. 1 spaccio e n. 1 portico, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti ed i soffitti sono costituiti dai pannelli sandwich a vista e i serramenti sono in alluminio e vetro.

Al piano primo, costituito dalla parte più datata del fabbricato e al quale si accede per mezzo di una scala esterna in metallo, si trovano n. 2 vani adibiti ad ufficio, n. 1 locale caldaia/deposito e n. 1 ripostiglio, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, i serramenti sono in alluminio e vetro, mentre il tetto è in legno.

Lo stato di conservazione e il grado di finitura delle stalle e delle tettoie è sufficiente, il macello/spaccio/caseificio e il deposito macchinari agricoli con adiacente la struttura zootecnica per la protezione dei bovini è buona, come ampiamente descritto e rappresentato nella documentazione fotografica degli esterni e degli interni allegata.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):**

**-Foglio 8, Particella 67,** Qualità Ente Urbano, Superficie mq 4.520.

***Lo stato dei luoghi NON è conforme a quanto depositato in Catasto.***

-In mappa il silos a trincea orizzontale fuori terra è indicato delle dimensioni di m 16.00 x 8.50, mentre le reali dimensioni derivano dall'unione di due diverse sezioni adiacenti, le cui misure sono 8.50 x 16.00 e 10.50 x 32.00 circa.

-In cartografia non è indicata la vasca liquami circolare del raggio di circa m 8.00, posta nei pressi dello spigolo Nord/Est della stalla più grande.

**-Foglio 8, Particella 182,** Qualità Ente Urbano, Superficie mq 2.440.

***Lo stato dei luoghi NON è conforme a quanto depositato in Catasto.***

-In mappa non sono rappresentate né la piattaforma in cemento delle dimensioni di circa m 6.00 x 6.70 a confine con il mp. 67, né le n. 2 vasche di accumulo con la concimaia e il piccolo vano tecnologico a esse adiacenti, posti in prossimità del confine Nord

**-Foglio 8, Particella 65,** Qualità Seminativo Irriguo, Classe 1, Superficie mq 2.630, Deduzioni I10A, Reddito Dominicale € 28,93, Reddito Agrario € 27,17 - intestazione:

***Lo stato dei luoghi NON è conforme a quanto depositato in Catasto.***

-La particella non è coltivata ma di fatto è pertinenza dei fabbricati agricoli, pertanto non può essere censita quale Ente Terreni ma deve essere passata in Partita 1, Ente Urbano.

**-Foglio 8, Particella 180,** Qualità Ente Urbano, Superficie mq 4.290.

***Lo stato dei luoghi NON è conforme a quanto depositato in Catasto.***

-In cartografia non è rappresentata la porzione di paddock edificata in aderenza al lato Nord del fabbricato presente in mappa.

**-Foglio 8, Particella 181,** Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie mq 9.300, Reddito Dominicale € 88,86, Reddito Agrario € 76,85 - intestazione:

***Lo stato dei luoghi NON è conforme a quanto depositato in Catasto.***

-La particella, per circa metà della sua estensione, è occupata da una porzione di paddock e da una concimaia, quindi deve essere oggetto di Tipo di Frazionamento e, la zona edificata, deve essere passata in Partita 1, Ente Urbano.

#### **Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.):**

**-Sezione NCT, Foglio 8, Particella 67, Subalterno 3,** Categoria D/10, Rendita € 1.088,00 - intestazione:

***Lo stato dei luoghi NON è conforme a quanto depositato in Catasto.***

-Nella planimetria è indicata un'unica altezza di m 3.50, mentre le altezze nette interne dei vari vani variano dai m 2.50 a 2.80.

**-Sezione NCT, Foglio 8, Particella 67, Subalterno 4**, Categoria D/10, Rendita € 5.540,00 - intestazione:

***Lo stato dei luoghi NON è conforme a quanto depositato in Catasto.***

-Nella planimetria è dichiarata la scala di rappresentazione di 1:200, mentre il grafico corrisponde alla scala di 1:500

-Il silos a trincea orizzontale fuori terra è indicato nel disegno, delle dimensioni di m 16.00 x 8.50, mentre ne sono state realizzate due sezioni adiacenti ed in continuità, la porzione Sud/Est ha dimensioni di 8.50 x 16.00 circa, mentre la porzione Nord/Ovest ha dimensioni di circa 10.50 x 32.00.

-Nel grafico, la tettoia tra le due stalle riporta un'altezza massima di m 4.50 ed un'altezza minima di m 4.00, invece le altezze reali sono rispettivamente m 5.30 e m 4.90.

-La scheda, nella stalla dalle dimensioni maggiori, è indica un'unica altezza di m 4.40, differentemente la copertura è a capanna la cui altezza massima è di m 6.10 e l'altezza minima è di m 5.10.

-Nella tettoia a Sud, adiacente alla stalla grande, sono indicati n. 21 pilastri di sostegno al posto dei n. 8 realizzati e le altezze massima e minima sono riportate di m 4.50 e 3.20, diversamente le altezze reali sono rispettivamente di 4.90 e 3.60.

-La tettoia isolata, a Sud, riporta n. 16 pilastri di sostegno, mentre ne sono stati realizzati n. 11 e le altezze massima e minima sono indicate di m 4.00 e 3.20, le altezze reali sono rispettivamente di 4.10 e 3.60.

-Nella sala mungitura, il disegno indicata un'unica altezza di m 4.40, mentre le altezze sono le medesime della stalla ad essa adiacente. Il muro a Nord è rappresentato cieco, differentemente sono state ricavate n. 2 finestre ed una porta. Il muro a Sud riporta n. 2 finestre ed una porta, diversamente è stata realizzata una sola finestra nella posizione della porta.

-La planimetria, nella sala latte, il muro a Ovest indica una porta ed una finestra, nella realtà le aperture hanno posizione invertita.

-Nella grafica della corte non è indicata la presenza della vasca liquami circolare del raggio di circa m 8.00, posta nei pressi dello spigolo Nord/Est della stalla più grande.

-Nella scheda catastale, al piano primo del fabbricato più datato, è segnata un'unica altezza di m 2.70, in realtà nel ripostiglio a Est, utilizzato come ufficio, il tetto è inclinato con altezza massima di m 3.35 e altezza minima di m. 2.20, il ripostiglio centrale è alto m 2.60, come il locale caldaia che è sormontato parzialmente da un piccolo soppalco le cui altezze massima e minima sono rispettivamente di circa m 2.00 e m 1.00. Il piccolo ripostiglio a Nord/Est è alto m 1.80.

**-Sezione NCT, Foglio 8, Particella 182**, Categoria D/10, Rendita € 2.028,00 - intestazione:

***Lo stato dei luoghi NON è conforme a quanto depositato in Catasto.***

-Nella planimetria, nel muro a Sud dello spaccio, non è indicata la presenza di n. 3 finestre.

-Nei n. 2 w.c. e nella doccia, la scheda indica la presenza di totali n. 3 finestre che si aprono sulle celle frigorifere, tali finestre non sono state realizzate.

-Nel cortile esclusivo, il grafico non rappresenta, a ridosso del portone d'ingresso della U.I.U. distinta con Sezione NCT, Foglio 8, Particella 67, Subalterno 4, la piattaforma in cemento delle dimensioni di circa m

6.00 x 6.70. Nella corte, in prossimità del confine Nord, non sono rappresentate le n. 2 vasche di accumulo, la concimaia e il piccolo vano tecnologico a esse adiacenti. Sempre nel cortine non risulta rappresentata la pesa a ponte delle dimensioni di m 8.00 x 3.00.

**-Sezione NCT, Foglio 8, Particella 180, Subalterno 1**, Categoria D/10, Rendita € 2.250,00 - intestazione:

***Lo stato dei luoghi NON è conforme a quanto depositato in Catasto.***

Nella scheda catastale è rappresentata come corte, l'area occupata dalla porzione di paddock accatastati d'ufficio dal Catasto alla fine del 2011, nelle more del censimento dei fabbricati "fantasma".

**-Sezione NCT, Foglio 8, Particella 180, Subalterno 2** Categoria D/1, Rendita € 748,80 - intestazione: CONTI

***Lo stato dei luoghi NON è conforme a quanto depositato in Catasto.***

L'unità immobiliare corrisponde alla porzione di paddock edificato su parte della corte esclusiva dell'U.I.U sopraccitata e a sessa in aderenza a Nord, essendo stata costituita d'ufficio dal Catasto alla fine del 2011, nelle more del censimento dei fabbricati "fantasma", non è rappresentata graficamente.

**-Sezione NCT, Foglio 8, Particella 185, Subalterno 1** Categoria D/1, Rendita € 624,00 - intestazione:

***Lo stato dei luoghi NON è conforme a quanto depositato in Catasto.***

L'unità immobiliare corrisponde alla porzione di paddock ed alle concimaia edificati sul parte della particella ancora censita al N.C.T.R. e individuata con foglio 8 particella 181, essendo stata costituita d'ufficio dal Catasto alla fine del 2011, nelle more del censimento dei fabbricati "fantasma", non è rappresentata graficamente.

#### **Costi per difformità catastali**

Il costo per la regolarizzazione catastale è il seguente:

-Visure e ricerche	€ 73,00
-N. 3 Tipi Mappali per aggiornamento della mappa (prestazioni € 3.000,00 + diritti € 327,00)	€ 3.327,00
-Docfa per aggiornamento di n. 6 schede categoria D (prestazioni € 3.000,00 + diritti € 600,00)	€ 3.600,00
<b>Totale</b>	<b>€ 7.000,00</b>

#### **CONFINI**

**Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):**

- Nord: fosso e oltre Foglio 8, Particelle 52, 53, 54, 55 e 56.
- Est: fosso e oltre Foglio 9, Particella 310.
- Sud: Foglio 8, Particella 146, fosso e oltre Foglio 8 Particella 145.
- Ovest: fosso, strada e oltre Foglio 8, Particelle 102 e 120.

#### **DOCUMENTAZIONE EDILIZIA**

A seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del comune di Remedello sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Concessione gratuita per opere Edilizie n. 50/83 del 19.01.1984, "Nuova costruzione ad uso rustico per attrezzi agricoli e formazione di silos a trincea".
- Concessione gratuita per opere Edilizie n. 60 del 04.09.1985, "Formazione di stalla in variante alla concessione n. 50/83".
- Concessione gratuita per opere Edilizie n. 85/88 del 23.02.1989, "Nuova costruzione vano per servizio igienici".

- Concessione gratuita per opere Edilizie n. 8 del 13.04.1994.
- Concessione Edilizia n. 15 del 14.04.1997, "Nuova costruzione portico per deposito derrate agricole".
- Concessione Edilizia n. 79 del 14.12.1999, "Nuova costruzione paddock con tettoia".
- Concessione Edilizia n. 02 del 04.03.2002, "Nuova costruzione porticato per deposito derrate agricole".
- Autorizzazione di Agibilità n. 12 del 04.06.2003, con riferimento alla C.E. n. 15/1997 e alla C.E. n. 02/2002.
- Permesso di Costruire n. 43 del 13.10.2005, "Costruzione nuovo caseificio con annesso spaccio".
- Denuncia di Inizio Attività n. 492 del 24.01.2006. "Costruzione di due nuove celle frigorifere nel caseificio, demolizione di alcune tramezze e la costruzione di nuove, modifica dell'andamento del tetto rispetto a quello autorizzato".
- Autorizzazione di Agibilità n. 07 del 06.03.2006, con riferimento alla C.E. n. 43/2005 e alla D.I.A. n. 492/2006.
- Concessione Edilizia n. 16 del 24.04.1998, "Nuova costruzione barchessa".
- Concessione Edilizia n. 03 del 04.03.2002, "Nuova costruzione barchessa".
- Autorizzazione di Agibilità n. 11 del 04.06.2003, con riferimento alla C.E. n. 16/1998 e al P.D.C. n. 03/2002.
- Permesso di Costruire n. 15 del 18.04.2005, "Nuova costruzione paddock".

***Lo stato dei luoghi NON è conforme a quanto autorizzato dal comune.***

**C.E. n. 50/83 del 19.01.1984 e relativa variante n. 60 del 04.09.1985**

**Planimetria:**

- Adiacente alla stalla in progetto, alla distanza di m 1,00 dal muro di tamponamento posto a Nord, era prevista la realizzazione di una concimaia a forma di trapezio con lati di dimensioni di m 5.00, 6.90, 8.60, 3.25 e 5.20. La concimaia è stata realizzata a forma circolare con diametro di circa m 8.00.
- A circa m 10.00 dal lato Nord della stalla edificata anteriormente al 1967, in progetto era prevista la realizzazione di un silos a trincea orizzontale fuori terra, a forma di trapezio delle dimensioni di m 21.00, 8.50, 16.50 e 9.80; entrambi i lati corti e aperti prevedevano la continuazione della pavimentazione in battuto di cemento (m 5.00 per il lato Sud/Est e m 10.00 per il lato Nord/Ovest). Il silos è stato realizzato in due sezioni adiacenti ed in continuità, la porzione Sud/Est ha dimensioni di m 8.50 x 16.00 circa, mentre la porzione Nord/Ovest ha dimensioni di m 10.50 x 32.00 circa.

**C.E. n. 8 del 13.04.1994**

**Planimetria:**

- A ridosso delle due vasche di accumulo adiacenti, a Sud/Ovest delle stesse, sono stati realizzati senza autorizzazione, una concimaia interrata rettangolare di dimensioni m 4.20 x 3.60 circa e un piccolo vano tecnologico in prismi a forma rettangolare alto circa m 2.50.
- Nell'aia è stata installata una pesa a ponte delle dimensioni m 8.00 x m 3.00, di cui non è stata reperita autorizzazione alla posa.

**Pianta:**

- All'interno della stalla, a Sud, tra la seconda fila di pilastri e il portico, corrente per tutta la sua lunghezza, parallelo ai pilastri e da essi distante 2.00, doveva essere realizzato un muretto alto m 1.00. Il muretto non è stato realizzato, unendo senza soluzione di continuità la stalla e il portico a Sud
- All'interno, nel muro a Nord che separa la sala mungitura dalla stalla, ai lati della porta di collegamento prevista nel progetto, sono state realizzate, n. 2 finestre prive di autorizzazione.
- All'esterno della stalla, adiacente allo spigolo Nord/Est, era prevista la realizzazione di un vano motori delle dimensioni di m 2.00 x 3.00. Il manufatto in progetto non è stato realizzato.

**Prospetto Ovest:**

-Il progetto prevedeva la realizzazione in sequenza di n. 5 finestre rettangolari, n. 1 porta e n. 1 finestra rettangolare. Sono state realizzate in sequenza, n. 5 finestre quadrate, n. 1 piccola finestra rettangolare e n. 1 porta.

Prospetto Est:

-Sotto il portico, a sinistra, doveva essere realizzato un muretto alto m 1.00, è stato realizzato alto circa m 2.50.

-In progetto erano previste due aperture carraie alte m 3.00 e larghe rispettivamente m 2.50, quella di destra e m 3.30, quella di sinistra. Il tamponamento in muratura era previsto sino all'altezza di m 3.80, per lasciare posto ad una apertura a nastro alta m 1.00, che sormontava il tamponamento per tutta la sua lunghezza. Le aperture carraie sono state realizzate di un'altezza sino all'intradosso della trave in cemento armato prefabbricato, il muro di tamponamento è stato realizzato solo tra le due aperture carraie fino alla trave sopraccitata e l'apertura a nastro non è stata realizzata.

Fianco Sud:

-il comignolo di areazione, secondo il progetto, doveva essere realizzato per tutta la lunghezza della stalla. Tale struttura è stato realizzato parzialmente, non è stata realizzata in corrispondenza della prima e dell'ultima campata dei pilastri.

#### **C.E. n. 15 del 14.04.1997**

Prospetto Ovest:

-Il portone d'ingresso è stato realizzato alto circa m 4.00 mentre era previsto di un'altezza di m 3.00.

-In progetto il prospetto doveva essere tamponato in muratura, ad eccezione della parte in alto a sinistra, che doveva essere chiusa con del plexiglass delle dimensioni di m 5.80 x 2.80. Il tamponamento è stato realizzato in muratura di prismi per l'altezza di circa m 4.00, la restante porzione di prospetto, per tutta la lunghezza e per l'altezza di circa m 1.80, è aperta, senza alcun tamponamento.

-A ridosso del portone d'ingresso è stata realizzata, senza autorizzazione, una piattaforma in cemento, delle dimensioni di circa m 6.00 x 6.70, alta circa m 0.50 da terra.

Prospetto Nord:

-In progetto l'intero prospetto doveva essere tamponato in muratura per un'altezza di m 3.00 e la restante parte superiore era prevista chiusa con del plexiglass alto m 2.80. Il tamponamento è stato realizzato in muratura di prismi per l'altezza di circa m 4.00, la restante porzione di prospetto, per tutta la lunghezza e per l'altezza di circa m 1.80, è aperta, senza alcun tamponamento.

Sezione A-A:

-Il collegamento tra il tetto della stalla edificata anteriormente al 1967, e la copertura del deposito, più alto, in progetto era previsto con due tamponamenti di forma triangolare in plexiglass. Non è stato realizzato alcun tamponamento.

#### **C.E. n. 79 del 14.12.1999**

Sezione:

-La tettoia è stata autorizzata con un'unica pendenza continua, avente altezza massima m 4.485 e altezza minima m 3.185. E' stata realizzata con due pendenze opposte di cui la più lunga, sostenuta da n. 6 dei n. 8 pilastri in metallo e che si sviluppa da Est verso Ovest, ha altezza massima di m 4.90 e altezza minima m 3.60.

Pianta:

-Della seconda tettoia, posta a Sud di quella descritta precedentemente, con sviluppo parallelo e distante circa m 4.00 dalla stessa, non è stata reperita l'autorizzazione, ma è dichiarata come esistente nella planimetria a corredo della concessione di cui sopra.

### **D.I.A. n. 492 del 24.01.2006**

Pianta:

-Lo spazio tra la sala mungitura e il caseificio, a Nord e delle dimensioni di m 3.50 x 5.00 circa, è stato coperto creando un portico, senza la necessaria autorizzazione edilizia.

-Sulla parete Est del caseificio, che confina con il portico sopraccitato, era prevista la realizzazione di una porta ed una finestra, in realtà la finestra non è stata realizzata.

Sezione:

-I vani a adiacenti allo spaccio e al caseificio, posti a Est rispetto a essi (deposito, andito, spogliatoio, lavorazione carni, macello e deposito) anziché avere l'altezza netta di m 2.70 di progetto, hanno altezze che variano dai m 2.50 ai 2.80.

-Delle stanze poste al piano primo, sovrastanti i vani citati al punto precedente, essendo parte di un vecchio fabbricato antecedente al 1967, mai ristrutturato, non è stata reperita l'autorizzazione edilizia.

Prospetto Sud:

-Partendo da destra, dopo le prime n. 3 finestre, le successive n. 3 sono state realizzate ad un'altezza da terra inferiore da quella in progetto e le n. 2 porte successive, sono state realizzate con un'altezza inferiore a quella prevista e autorizzata.

Prospetto Est:

-Questo prospetto è completamente errato da un punto di vista grafico, pertanto non po' essere preso in considerazione.

### **C.E. n. 16 del 24.03.1998 e successiva C.E. n. 3 del 04.03.2002**

Quanto realizzato è conforme a quanto autorizzato.

### **P.D.C. n. 15 del 18.04.2005**

Pianta:

-Le corsia di pulizia Nord e Sud sono state realizzate larghe m 5.00, rispetto ai m. 3.70 autorizzati.

-La corsia centrale di alimentazione è stata realizza larga m 6.00, rispetto ai m. 5.00 previsti ed i pilastri in metallo, anziché essere posizionati a ridosso del lato Nord del fabbricato di cui alla C.E. n. 16 del 24.03.1998 e successiva C.E. n. 3 del 04.03.2002, da esso distano circa m 0.60.

-I Box a Sud sono stati realizzati con una larghezza di m 7.50, rispetto ai m 6.30 di progetto.

-Adiacente alla corsia di pulizia Sud è stata costruita, nell'angolo Sud/Ovest, una concimaia interrata delle dimensioni di m 5.00 x 3.00 circa, senza la necessaria autorizzazione edilizia.

Sezione:

-In progetto erano previste le altezze di 3.68, 5.19, 4.42 e 3.68, mentre le altezze realizzate sono rispettivamente 4.45, 6.50, 5.35 e 4.60.

### **Costi per difformità edilizie**

L'imprenditore agricolo, per la regolarizzazione in sanatoria la posizione edilizia, deve sostenere i seguenti costi:

-Marche da bollo	€ 32,00
-Diritti di segreteria	€ 60,00
-Sanzione per la sanatoria	€ 516,00
-Oneri e costo di costruzione, circa	€ 1.392,00
-Prestazioni professionali per il progetto in sanatoria	<u>€ 5.000,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€ 6.000,00</b>

### **URBANISTICA**

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del comune di Remedello, individua gli immobili all'interno degli "Ambiti delle aree agricole - Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica", regolati dagli articoli n. 14 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) rispettivamente "Norme generali degli ambiti delle aree destinate all'agricoltura" e "Ambito agricolo non soggetto a trasformazione urbanistica"  
Parte della particella 181 è regolata anche dall'articolo n. 23 del N.T.A. "Fasce di rispetto stradale e ferroviario"

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Nessun Attestato di Prestazione Energetica è stato trovato presso gli archivi del Catasto Energetico di Regione Lombardia - Infrastrutture Lombarde.

### **LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

In seguito all'accesso all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Montichiari, non risultano registrati contratti di locazione intestati ai Signori Esecutati.

### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo, sebbene non vi fosse la presenza di alcun animale da carne e/o da latte e nemmeno attività di macello, di caseificazione e di vendita, i fabbricati apparivano occupati dall'attività agricola del Signor .

### **RESIDENZA ANAGRAFICA**

In seguito all'accesso agli Uffici Anagrafe dei Comuni di Remedello e Calvisano risulta che:

### **STATO CIVILE**

In seguito all'accesso agli Uffici Anagrafe dei Comuni di Remedello e Calvisano risulta che:

### **PROVENIENZA E TITOLARITA'**

#### **N.C.E.U.: Sezione NCT, Foglio 8, Particella 67, Subalterni 3 e 4.**

-Atto Notaio V. Della Pina del 25.05.1976 Repertorio 19788, trascritto a Brescia il 23.06.1976 Registro Particolare n. 8745 Registro Generale n. 10910.

-Atto Notaio Calini Giovanni Battista del 30.09.1996 Repertorio 33363, trascritto a Brescia il 04.10.1996 Registro Particolare n. 18646 Registro Generale n. 28894.

-Denuncia di Successione del 27.02.1996 in morte di registrata a Montichiari (BS) in data 04.09.1997 ai numeri 39/252, trascritta a Brescia il 04.12.1997 Registro Particolare n. 24956 Registro Generale n. 37065.

-Atto Notaio Calini Giovanni Battista, accettazione di eredità, del 21.03.2005 Repertorio 73808, trascritto a Brescia il 02.05.2005 Registro Particolare n. 13264 Registro Generale n. 22309.

Intestazione:

**N.C.T.R.: Foglio 8, Particella 65**

**N.C.E.U.: Sezione NCT, Foglio 8, Particella 182.**

-Denuncia di Successione del 27.02.1996 in morte di  
registrata a Montichiari (BS) in data 04.09.1997 ai numeri 39/252, trascritta a Brescia il 04.12.1997 Registro Particolare n. 24956 Registro Generale n. 37065.

-Atto Notaio Calini Giovanni Battista, accettazione di eredità, del 21.03.2005 Repertorio 73808, trascritto a Brescia il 02.05.2005 Registro Particolare n. 13264 Registro Generale n. 22309.

Intestazione:

**N.C.T.R.: Foglio 8, Particella 181**

**N.C.E.U.: Sezione NCT, Foglio 8, Particella 180, Subalterni 1 e 2.**

-Atto Notaio Lechi Luigi del 18.01.1988 Repertorio 48224, trascritto a Brescia il 11.02.1988 Registro Particolare n. 2584 Registro Generale n. 3934.

-Atto Notaio Lechi Luigi del 19.05.1998 Repertorio 92643, trascritto a Brescia il 09.06.1998 Registro Particolare n. 12801 Registro Generale n. 18393.

Intestazione:

**VINCOLI**

-Atto Notaio Giovanni Battista Calini del 19.05.1997 Repertorio n. 35770 trascritto a Brescia Registro Generale n. 17526 Registro Particolare n. 11949.

“Si vincolano le Particelle 65, 116, 146, 66, 68 e 117 del Foglio 8, le Particelle 25 e 26 del Foglio 14, le Particelle 61, 62 e 82 Foglio 5, la Particella 55 del Foglio 11 e la Particella 22 del Foglio 12. La superficie totale vincolata è pari a mq 59.237 su cui verrà elevata la nuova costruzione. Sull’area vincolata le parti hanno il diritto di edificare infrastrutture per attività agricola di ulteriori mq 4.033, 18 e per abitazione rurale di ulteriori mc 766,62 per il raggiungimento del limite massimo concesso dal P.R.G. vigente. I Signori inoltre si sono impegnati a mantenere la destinazione degli immobili in essere ed in progetto al servizio dell’attività agricola, e su detta area d’istituire il vincolo di non edificabilità come di fatto costituisce la presente”

-Atto Notaio Lechi Luigi del 15.05.1998 Repertorio n. 92463 trascritto a Brescia Registro Generale n. 18394 Registro Particolare n. 12802.

“La Particella 64 (ora 180 e 181) del Foglio 8 veniva vincolata per l’edificazione di infrastrutture per attività agricola e per abitazione rurale, fino al raggiungimento del limite concesso dal P.R.G. vigente del Comune di Remedello. La signora Conti Claudia si impegnava a mantenere la destinazione delle infrastrutture a servizio dell’attività agricola in conformità a quanto stabilito dall’articolo n. 3 Punto n. 2A della legge n. 93/80”

**ISCRIZIONI TRASCRIZIONI e ANNOTAZIONI**

**N.C.E.U.: Sezione NCT, Foglio 8, Particella 67, Subalterni 3 e 4.**

-ISCRIZIONE del 28/04/1998 - Registro Particolare 2348 Registro Generale 13206  
Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA CALINI Repertorio 39148 del 20/04/1998  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

-ISCRIZIONE del 17/06/2000 - Registro Particolare 5469 Registro Generale 24991  
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 48102 del 09/06/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3551 del 19/04/2005 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)
2. Annotazione n. 9211 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)
3. Annotazione n. 1017 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE)
4. Annotazione n. 2770 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO RATE)
5. Annotazione n. 2788 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE)

-ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 3320 Registro Generale 15264.  
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 73808/19142 del 21/03/2005.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9212 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 1019 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE).
3. Annotazione n. 2772 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).
4. Annotazione n. 2786 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

- ISCRIZIONE del 14/12/2006 - Registro Particolare 15804 Registro Generale 67409.  
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 80867/22296 del 11/12/2006.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9213 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 1018 del 10/02/2012 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE RATE).
3. Annotazione n. 2771 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).
4. Annotazione n. 2787 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

-ISCRIZIONE del 05/01/2009 - Registro Particolare 21 Registro Generale 225.  
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 86605/25970 del 29/12/2008.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-ISCRIZIONE del 21/05/2010 - Registro Particolare 5286 Registro Generale 21376.  
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 89800/28052 del 17/05/2010.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-ISCRIZIONE del 08/08/2014 - Registro Particolare 4712 Registro Generale 27194.  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1369/13 del 23/01/2013.  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

-ISCRIZIONE del 15/09/2014 - Registro Particolare 5028 Registro Generale 29654.  
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1595/2214 del 09/09/2014.  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

-TRASCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 14980 Registro Generale 24859.  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5287 del 21/04/2017.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

-TRASCRIZIONE del 23/01/2018 - Registro Particolare 1889 Registro Generale 2787.  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15559 del 30/12/2017.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**N.C.E.U.: Sezione NCT, Foglio 8, Particella 182.**

-ISCRIZIONE del 28/04/1998 - Registro Particolare 2348 Registro Generale 13206  
Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA CALINI Repertorio 39148 del 20/04/1998  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

-ISCRIZIONE del 17/06/2000 - Registro Particolare 5469 Registro Generale 24991  
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 48102 del 09/06/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3551 del 19/04/2005 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)
2. Annotazione n. 9211 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)
3. Annotazione n. 1017 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE)
4. Annotazione n. 2770 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO RATE)
5. Annotazione n. 2788 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE)

-ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 3320 Registro Generale 15264.  
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 73808/19142 del 21/03/2005.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9212 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 1019 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE).
3. Annotazione n. 2772 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).
4. Annotazione n. 2786 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

- ISCRIZIONE del 14/12/2006 - Registro Particolare 15804 Registro Generale 67409.  
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 80867/22296 del 11/12/2006.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9213 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 1018 del 10/02/2012 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE RATE).
3. Annotazione n. 2771 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).
4. Annotazione n. 2787 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

-ISCRIZIONE del 05/01/2009 - Registro Particolare 21 Registro Generale 225.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 86605/25970 del 29/12/2008.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-ISCRIZIONE del 21/05/2010 - Registro Particolare 5286 Registro Generale 21376.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 89800/28052 del 17/05/2010.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-ISCRIZIONE del 08/08/2014 - Registro Particolare 4712 Registro Generale 27194.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1369/13 del 23/01/2013.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

-ISCRIZIONE del 15/09/2014 - Registro Particolare 5028 Registro Generale 29654.

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1595/2214 del 09/09/2014.

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

-TRASCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 14980 Registro Generale 24859.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5287 del 21/04/2017.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

-TRASCRIZIONE del 23/01/2018 - Registro Particolare 1889 Registro Generale 2787.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15559 del 30/12/2017.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**N.C.T.R.: Foglio 8, Particella 65**

-ISCRIZIONE del 28/04/1998 - Registro Particolare 2348 Registro Generale 13206

Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA CALINI Repertorio 39148 del 20/04/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

-ISCRIZIONE del 17/06/2000 - Registro Particolare 5469 Registro Generale 24991

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 48102 del 09/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3551 del 19/04/2005 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)

2. Annotazione n. 9211 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)

3. Annotazione n. 1017 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON  
SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE)

4. Annotazione n. 2770 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON  
SOSPENSIONE DI PAGAMENTO RATE)

5. Annotazione n. 2788 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI  
PAGAMENTO DI RATE)

-ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 3320 Registro Generale 15264.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 73808/19142 del 21/03/2005.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9212 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).

2. Annotazione n. 1019 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE  
PAGAMENTO RATE).

3. Annotazione n. 2772 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON  
SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

4. Annotazione n. 2786 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI  
PAGAMENTO DI RATE).

- ISCRIZIONE del 14/12/2006 - Registro Particolare 15804 Registro Generale 67409.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 80867/22296 del 11/12/2006.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9213 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 1018 del 10/02/2012 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE RATE).
3. Annotazione n. 2771 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).
4. Annotazione n. 2787 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

-ISCRIZIONE del 05/01/2009 - Registro Particolare 21 Registro Generale 225.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 86605/25970 del 29/12/2008.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-ISCRIZIONE del 21/05/2010 - Registro Particolare 5286 Registro Generale 21376.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 89800/28052 del 17/05/2010.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-ISCRIZIONE del 08/08/2014 - Registro Particolare 4712 Registro Generale 27194.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1369/13 del 23/01/2013.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

-TRASCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 14980 Registro Generale 24859.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5287 del 21/04/2017.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

-TRASCRIZIONE del 23/01/2018 - Registro Particolare 1889 Registro Generale 2787.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15559 del 30/12/2017.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

**N.C.E.U.: Sezione NCT, Foglio 8, Particella 180, Subalterni 1 e 2.**

**N.C.T.R.: Foglio 8, Particella 181**

-ISCRIZIONE del 17/06/2000 - Registro Particolare 5469 Registro Generale 24991

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 48102 del 09/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3551 del 19/04/2005 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)
2. Annotazione n. 9211 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)
3. Annotazione n. 1017 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE)
4. Annotazione n. 2770 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO RATE)
5. Annotazione n. 2788 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE)

-ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 3320 Registro Generale 15264.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 73808/19142 del 21/03/2005.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9212 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 1019 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE).
3. Annotazione n. 2772 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).
4. Annotazione n. 2786 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

- ISCRIZIONE del 14/12/2006 - Registro Particolare 15804 Registro Generale 67409.  
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 80867/22296 del 11/12/2006.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9213 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 1018 del 10/02/2012 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE RATE).
3. Annotazione n. 2771 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).
4. Annotazione n. 2787 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

-ISCRIZIONE del 05/01/2009 - Registro Particolare 21 Registro Generale 225.  
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 86605/25970 del 29/12/2008.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-ISCRIZIONE del 21/05/2010 - Registro Particolare 5286 Registro Generale 21376.  
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 89800/28052 del 17/05/2010.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-ISCRIZIONE del 08/08/2014 - Registro Particolare 4712 Registro Generale 27194.  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1369/13 del 23/01/2013.  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

-TRASCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 14980 Registro Generale 24859.  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5287 del 21/04/2017.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

-TRASCRIZIONE del 23/01/2018 - Registro Particolare 1889 Registro Generale 2787.  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15559 del 30/12/2017.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

## **VALUTAZIONE**

### **Area**

Il “Listino dei Valori degli Immobili” sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia n. 2 - Anno XXII - Aprile/Ottobre 2017, individua il Comune di Remedello nella “Regione Agraria 14 C” in cui i terreni agricoli hanno un valore minimo di € 60.000/ettaro ed un valore massimo di € 90.000/ettaro, pertanto si è ritenuto adeguato utilizzare il valore medio, pari a € 75.000/ettaro, equivalente a €/mq 7,50.

Le superfici delle aree sono state desunte dalle visure catastali.

### **Fabbricati e manufatti**

Non riportando la pubblicazione sopraccitata i valori dei fabbricati e dei manufatti oggetto della presente valutazione, si è proceduto eseguendo un’indagine di mercato intervistando telefonicamente delle ditte specializzate nella realizzazione di tali opere.

Le superfici dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie catastali e, per i manufatti in esse non rappresentati, si è eseguito un rilievo speditivo.

AREA							
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Tipologia	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
T	8	67		Area	4.520		
T	8	182		Area	2.440		
T	8	65		Area	2.630		
T	8	180		Area	4.290		
T	8	181		Area	9.300		
<b>Valore Area</b>					23.180	€ 7,50	<b>€ 173.850</b>

FABBRICATI e MANUFATTI							
Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Tipologia	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
F	8	67	3	Macello-Lavor.-Spogl.-Dep.	118	€ 850	€ 100.300
F	8	67	3	Caseificio-Spaccio	10	€ 700	€ 7.000
F	8	67	3	Portico	16	€ 50	€ 800
F	8	67	4	Stalla-Mung.-Latte-Spogl.	886	€ 250	€ 221.500
F	8	67	4	Stalla	406	€ 250	€ 101.500
F	8	67	4	Deposito	128	€ 400	€ 51.200
F	8	67	4	Tettoia	240	€ 75	€ 18.000
F	8	67	4	Tettoia	250	€ 75	€ 18.750
F	8	67	4	Tettoia	150	€ 75	€ 11.250
F	8	67	4	Uffici-Ripostigli al P.1	85	€ 400	€ 34.000
F	8	67	4	Concimaia interrata	55	€ 150	€ 8.250
F	8	67	4	Silos a trincea	455	€ 200	€ 91.000
F	8	182		Caseificio-Spaccio	228	€ 700	€ 159.600
F	8	182		Portico	4	€ 50	€ 200
F	8	182		Vasca di accumulo	125	€ 300	€ 37.500
F	8	182		Vasca di accumulo	125	€ 300	€ 37.500
F	8	182		Concimaia interrata	15	€ 150	€ 2.250
F	8	180	1 e 2	Deposito	1.065	€ 400	€ 426.000
F	8	185	1	Struttura zootecnica	710	€ 85	€ 60.350
F	8	185	1	Concimaia interrata	15	€ 150	€ 2.250
<b>Valore Fabbricati</b>							<b>€ 1.389.200</b>

<b>Valore Area e Fabbricati</b>		<b>€ 1.563.050</b>
<b>Costi per difformità catastali</b>		<b>€ 7.000</b>
<b>Costi per difformità edilizie</b>		<b>€ 6.000</b>
<b>Valore totale</b>		<b>€ 1.550.050</b>
<b>Valore totale arrotondato</b>		<b>€ 1.550.000</b>

**SHEDA IMMOBILE**

**- LOTTO n. 3 -**

**Terreno agricolo in Comune di Remedello (BS), Località Grillo**

**UBICAZIONE**

Gli immobili si trovano a Est del centro abitato di Remedello di Sopra, in aperta campagna, a Sud della Località Grillo e vi si accede dal una strada sterrata che si stacca di Via Ponte Asolana, verso Sud.

**DESCRIZIONE**

Il terreno è piano, facilmente coltivabile, comodamente raggiungibile e delimitato a Est, Sud e Ovest da dei fossi.

Nei pressi del confine Nord, in posizione centrale rispetto all'estensione della linea di delimitazione, è presente il rudere di un piccolo fabbricato in mattoni di cemento di circa mq 27, del quale il tetto i cui è completamente crollato.

Al momento del sopralluogo l'apezzamento era destinato a prato e ben mantenuto.

Il tutto come ampiamente descritto e rappresentato nella documentazione fotografica allegata.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):**

**-Foglio 14, Particella 25**, Fabbricato Rurale, Superficie mq 27 - intestazione:

***Lo stato dei luoghi NON è conforme a quanto risulta in Catasto.***

-Il termine di legge per accatastare gli ex Fabbricati Rurali è scaduto il 30.11.2012, pertanto deve essere presentato al N.C.T.R. Tipo Mappale di convalida topografica per passare la particella in Partita 1, Ente Urbano e presentare la pratica Docfa al N.C.E.U. per censire il fabbricato quale U.I.U. collabente (Categoria F/2).

**-Foglio 14, Particella 26**, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 2, Superficie mq 11.320, Deduzioni I10A, Reddito Dominicale € 121,60, Reddito Agrario € 111,08 - intestazione:

***Lo stato dei luoghi è conforme a quanto risulta in Catasto.***

**Costi per difformità catastali**

Il costo per la regolarizzazione catastale è il seguente:

-Visure e ricerche	€ 9,00
-Tipi Mappale per convalida topografica (prestazioni € 250,00 + diritti € 109,00)	€ 359,00
-Docfa per unità collabente (prestazioni € 250,00 + diritti € 50,00)	€ 300,00
-Sanzioni per ritardato accatastamento	€ 1.032,00
<b>Totale</b>	<b>€ 1.700,00</b>

**CONFINI**

**Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):**

-Nord: Foglio 14, Particella 277.

-Est: fosso e oltre Foglio 14, Particella 27.

-Sud: fosso e oltre Foglio 14, Particelle 220, 30 e 57.

-Ovest: fosso e oltre Foglio 14, Particella 29.

### **URBANISTICA**

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del comune di Remedello, individua gli immobili all'interno degli "Ambiti delle aree agricole - Ambito delle aree ad elevata produttività", regolati dagli articoli n. 14 e 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) rispettivamente "Norme generali degli ambiti delle aree destinate all'agricoltura" e "Ambito agricolo ad elevata produttività"

### **LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

In seguito all'accesso all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Montichiari, non risultano registrati contratti di locazione intestati ai Signori Esecutati.

### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo il terreno era libero da persone e cose.

### **RESIDENZA ANAGRAFICA**

In seguito all'accesso agli Uffici Anagrafe del Comune di Remedello risulta che:

### **STATO CIVILE**

In seguito all'accesso agli Uffici Anagrafe del Comune di Remedello risulta che:

### **PROVENIENZA E TITOLARITA'**

-Atto di divisione Notaio Rossi Giuseppe del 20.07.1993 Repertorio 89992, trascritto a Brescia il 12.08.1993 Registro Particolare n. 15655 Registro Generale n. 21551.

Intestazione:

### **VINCOLI**

-Atto Notaio Giovanni Battista Calini del 19.05.1997 Repertorio n. 35770 trascritto a Brescia Registro Generale n. 17526 Registro Particolare n. 11949.

"Si vincolano le Particelle 65, 116, 146, 66, 68 e 117 del Foglio 8, le Particelle 25 e 26 del Foglio 14, le Particelle 61, 62 e 82 Foglio 5, la Particella 55 del Foglio 11 e la Particella 22 del Foglio 12. La superficie totale vincolata è pari a mq 59.237 su cui verrà elevata la nuova costruzione. Sull'area vincolata le parti hanno il diritto di edificare infrastrutture per attività agricola di ulteriori mq 4.033, 18 e per abitazione rurale di ulteriori mc 766,62 per il raggiungimento del limite massimo concesso dal P.R.G. vigente. I Signori inoltre si sono impegnati a mantenere la destinazione degli immobili in essere ed in progetto al servizio dell'attività agricola, e su detta area d'istituire il vincolo di non edificabilità come di fatto costituisce la presente"

### **ISCRIZIONI TRASCRIZIONI e ANNOTAZIONI**

-ISCRIZIONE del 17/06/2000 - Registro Particolare 5469 Registro Generale 24991

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 48102 del 09/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3551 del 19/04/2005 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)

2. Annotazione n. 9211 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)
3. Annotazione n. 1017 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE)
4. Annotazione n. 2770 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO RATE)
5. Annotazione n. 2788 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE)

-ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 3320 Registro Generale 15264.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 73808/19142 del 21/03/2005.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9212 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 1019 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE).
3. Annotazione n. 2772 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).
4. Annotazione n. 2786 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

- ISCRIZIONE del 14/12/2006 - Registro Particolare 15804 Registro Generale 67409.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 80867/22296 del 11/12/2006.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9213 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 1018 del 10/02/2012 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE RATE).
3. Annotazione n. 2771 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).
4. Annotazione n. 2787 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

-ISCRIZIONE del 05/01/2009 - Registro Particolare 21 Registro Generale 225.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 86605/25970 del 29/12/2008.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-ISCRIZIONE del 21/05/2010 - Registro Particolare 5286 Registro Generale 21376.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 89800/28052 del 17/05/2010.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-ISCRIZIONE del 08/08/2014 - Registro Particolare 4712 Registro Generale 27194.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1369/13 del 23/01/2013.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

-TRASCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 14980 Registro Generale 24859.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5287 del 21/04/2017.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

-TRASCRIZIONE del 23/01/2018 - Registro Particolare 1889 Registro Generale 2787.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15559 del 30/12/2017.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**VALUTAZIONE**

Il “Listino dei Valori degli Immobili” sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia n. 2 - Anno XXII - Aprile/Ottobre 2017, individua il Comune di Remedello nella “Regione Agraria 14 C” in cui i terreni agricoli hanno un valore minimo di € 60.000/ettaro ed un valore massimo di € 90.000/ettaro, pertanto si è ritenuto adeguato utilizzare il valore medio, pari a € 75.000/ettaro, equivalente a €/mq 7,50.

Le superfici delle aree sono state desunte dalle visure catastali.

Catasto	Foglio	Particella	Destinazione	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
T	14	25	Rudere	27	€ 7,50	€ 202,50
T	14	26	Campo	11.320	€ 7,50	€ 84.900,00
Superficie complessiva (mq)				11.347		
<b>Valore</b>						<b>€ 85.102,50</b>
<b>Costi difformità catastali</b>						<b>€ 1.700,00</b>
<b>Valore totale</b>						<b>€ 83.402,50</b>
<b>Valore arrotondato</b>						<b>€ 83.000</b>

## **SHEDA IMMOBILE**

**- LOTTO n. 4 -**

**Terreno agricolo in Comune di Remedello (BS), Via Boscone, Cascina Paitoni**

### **UBICAZIONE**

L'immobile si trovano a Nord/Est del centro abitato di Remedello di Sopra, in aperta campagna, nei pressi della Cascina Paitoni e del Fiume Chiese, vi si accede comodamente dal una strada sterrata denominata Via Boscone, catastalmente indicata come Strada vicinale Polesine.

### **DESCRIZIONE**

Il terreno è piano, facilmente coltivabile, comodamente raggiungibile e delimitato a Est, Ovest, Sud/parte da dei fossi e a Nord dalla strada d'accesso sopraccitata.

Al momento del sopralluogo l'appezzamento era incolto, dando l'impressione di essere in stato di abbandono.

Il tutto come ampiamente descritto e rappresentato nella documentazione fotografica allegata.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):**

**-Foglio 5, Particella 82**, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 2, Superficie mq 6.010, Deduzioni I10A, Reddito Dominicale € 59,91, Reddito Agrario € 55,87 - intestazione:

***Lo stato dei luoghi è conforme a quanto risulta in Catasto.***

### **CONFINI**

**Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):**

-Nord: strada e oltre Foglio 5, Particella 55.

-Est: fosso e oltre Foglio 5, Particella 85.

-Sud: fosso e oltre Foglio 5, Particella 84 e Foglio 5, Particella 85.

-Ovest: fosso e oltre Foglio 5, Particella 199.

### **URBANISTICA**

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del comune di Remedello, individua gli immobili all'interno degli "Ambiti delle aree agricole - Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica - Area ad elevata valenza ambientale - Parco locale di interesse sovracomunale", regolati dagli articoli n. 14, 20, 17 e 16 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) rispettivamente "Norme generali degli ambiti delle aree destinate all'agricoltura", "Ambito agricolo non soggetto a trasformazione urbanistica", "Ambito agricolo ad elevata valenza ambientale", "Ambito agricolo del parco locale di interesse sovracomunale"

### **LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

In seguito all'accesso all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Montichiari, non risultano registrati contratti di locazione intestati ai Signori Esecutati.

### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo il terreno era libero da persone e cose.

### **RESIDENZA ANAGRAFICA**

In seguito all'accesso agli Uffici Anagrafe dei Comuni di Calvisano risulta che:

### **STATO CIVILE**

In seguito all'accesso agli Uffici Anagrafe dei Comuni di Calvisano risulta che:

### **PROVENIENZA E TITOLARITA'**

-Atto di donazione Notaio Rinaldo Arici del 07.06.1988 Repertorio 55763, trascritto a Brescia il 05.07.1988 Registro Particolare n. 12851 Registro Generale n. 18935.

-Atto Notaio Giovanni Battista Calini del 24.11.1997 Repertorio 37357, trascritto a Brescia il 04.12.1997 Registro Particolare n. 24859 Registro Generale n. 36927.

Intestazione:

### **VINCOLI**

-Atto Notaio Giovanni Battista Calini del 19.05.1997 Repertorio n. 35770 trascritto a Brescia Registro Generale n. 17526 Registro Particolare n. 11949.

“Si vincolano le Particelle 65, 116, 146, 66, 68 e 117 del Foglio 8, le Particelle 25 e 26 del Foglio 14, le Particelle 61, 62 e 82 Foglio 5, la Particella 55 del Foglio 11 e la Particella 22 del Foglio 12. La superficie totale vincolata è pari a mq 59.237su cui verrà elevata la nuova costruzione. Sull'area vincolata le parti hanno i diritto di edificare infrastrutture per attività agricola di ulteriori mq 4.033, 18 e per abitazione rurale di ulteriori mc 766,62 per il raggiungimento del limite massimo concesso dal P.R.G. vigente. I Signori inoltre si sono impegnati a mantenere la destinazione degli immobili in essere ed in progetto al servizio dell'attività agricola, e su detta area d'istituire il vincolo di non edificabilità come di fatto costituisce la presente”

### **ISCRIZIONI TRASCRIZIONI e ANNOTAZIONI**

-ISCRIZIONE del 28/04/1998 - Registro Particolare 2348 Registro Generale 13206

Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA CALINI Repertorio 39148 del 20/04/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

-ISCRIZIONE del 17/06/2000 - Registro Particolare 5469 Registro Generale 24991

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 48102 del 09/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3551 del 19/04/2005 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)

2. Annotazione n. 9211 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)

3. Annotazione n. 1017 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE)

4. Annotazione n. 2770 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO RATE)

5. Annotazione n. 2788 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE)

-ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 3320 Registro Generale 15264.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 73808/19142 del 21/03/2005.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9212 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 1019 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE).
3. Annotazione n. 2772 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).
4. Annotazione n. 2786 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

- ISCRIZIONE del 14/12/2006 - Registro Particolare 15804 Registro Generale 67409.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 80867/22296 del 11/12/2006.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9213 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 1018 del 10/02/2012 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE RATE).
3. Annotazione n. 2771 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).
4. Annotazione n. 2787 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

- ISCRIZIONE del 05/01/2009 - Registro Particolare 21 Registro Generale 225.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 86605/25970 del 29/12/2008.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

- ISCRIZIONE del 21/05/2010 - Registro Particolare 5286 Registro Generale 21376.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 89800/28052 del 17/05/2010.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

- ISCRIZIONE del 08/08/2014 - Registro Particolare 4712 Registro Generale 27194.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1369/13 del 23/01/2013.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

- TRASCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 14980 Registro Generale 24859.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5287 del 21/04/2017.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- TRASCRIZIONE del 23/01/2018 - Registro Particolare 1889 Registro Generale 2787.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15559 del 30/12/2017.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

### **VALUTAZIONE**

Il “Listino dei Valori degli Immobili” sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia n. 2 - Anno XXII - Aprile/Ottobre 2017, individua il Comune di Remedello nella “Regione Agraria 14 C” in cui i terreni agricoli hanno un valore minimo di € 60.000/ettaro ed un valore massimo di € 90.000/ettaro, pertanto si è ritenuto adeguato utilizzare il valore medio, pari a € 75.000/ettaro, equivalente a €/mq 7,50.

Le superfici delle aree sono state desunte dalle visure catastali.

Catasto	Foglio	Particella	Destinazione	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
T	5	82	Campo	6.010	€ 7,50	€ 45.075,00
<b>Valore</b>						<b>€ 45.075,00</b>
<b>Valore arrotondato</b>						<b>€ 45.000</b>

## **SHEDA IMMOBILE**

**- LOTTO n. 5 -**

**Terreno agricolo in Comune di Remedello (BS), Via del Chiese, Cascina Paitoni**

### **UBICAZIONE**

Gli immobili si trovano a Nord/Est del centro abitato di Remedello di Sopra, in aperta campagna, nei pressi della Cascina Paitoni e del Fiume Chiese, vi si accede comodamente da una strada sterrata che si stacca verso Nord da Via del Chiese, catastalmente indicata come Strada comunale Remedello Acquafredda.

### **DESCRIZIONE**

Il terreno è piano, facilmente coltivabile, comodamente raggiungibile e delimitato a Nord e Est da un fosso. Al momento del sopralluogo l'appezzamento era destinato a prato e ben mantenuto.

Il tutto come ampiamente descritto e rappresentato nella documentazione fotografica allegata.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):**

**-Foglio 5, Particella 61,** Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie mq 740, Reddito Dominicale € 5,54, Reddito Agrario € 4,97 - intestazione:

**-Foglio 5, Particella 62,** Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie mq 11.220, Reddito Dominicale € 84,02, Reddito Agrario € 75,33 - intestazione:

***Lo stato dei luoghi, per entrambe le particelle, NON è conforme a quanto risulta in Catasto.***

La vista aerea evidenzia che i confini, rispettivamente Sud e Sud/Est delle due particelle, siano stati modificati e resi rettilinei creando una "compensazione" con i terreni finitimi di altra proprietà, individuati con Foglio, Particelle 90 e 92.

### **CONFINI**

**Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):**

-Nord: Foglio 5, Particella 58.

-Nord/Est: fosso e oltre Foglio 5, Particelle 143 e 144.

-Est: fosso e Foglio 5, Particella 144.

-Sud: Foglio 5, Particelle 92 e 90.

-Sud/Ovest: Foglio 5, Particella 90.

-Ovest: Foglio 5, Particella 90 e 60.

### **URBANISTICA**

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del comune di Remedello, individua gli immobili all'interno degli "Ambiti delle aree agricole - Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica - Area ad elevata valenza ambientale - Parco locale di interesse sovracomunale", regolati dagli articoli n. 14, 20, 17 e 16 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) rispettivamente "Norme generali degli ambiti delle aree destinate all'agricoltura", "Ambito agricolo non soggetto a trasformazione urbanistica", "Ambito agricolo ad elevata valenza ambientale", "Ambito agricolo del parco locale di interesse sovracomunale"

Parte della particella 62 si trova all'interno della fascia di rispetto del Fiume Chiese, regolata dall'articolo n. 146 del Testo Unico dei Beni Culturali e Ambientali"

### **LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

In seguito all'accesso all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Montichiari, non risultano registrati contratti di locazione intestati ai Signori Esecutati.

### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo il terreno era libero da persone e cose.

### **RESIDENZA ANAGRAFICA**

In seguito all'accesso agli Uffici Anagrafe dei Comuni di Calvisano risulta che:

### **STATO CIVILE**

In seguito all'accesso agli Uffici Anagrafe dei Comuni di Calvisano risulta che:

### **PROVENIENZA E TITOLARITA'**

-Atto di donazione Notaio Rinaldo Arici del 07.06.1988 Repertorio 55763, trascritto a Brescia il 05.07.1988 Registro Particolare n. 12851 Registro Generale n. 18935.

-Atto Notaio Giovanni Battista Calini del 24.11.1997 Repertorio 37357, trascritto a Brescia il 04.12.1997 Registro Particolare n. 24859 Registro Generale n. 36927.

Intestazione:

### **VINCOLI**

-Atto Notaio Giovanni Battista Calini del 19.05.1997 Repertorio n. 35770 trascritto a Brescia Registro Generale n. 17526 Registro Particolare n. 11949.

“Si vincolano le Particelle 65, 116, 146, 66, 68 e 117 del Foglio 8, le Particelle 25 e 26 del Foglio 14, le Particelle 61, 62 e 82 Foglio 5, la Particella 55 del Foglio 11 e la Particella 22 del Foglio 12. La superficie totale vincolata è pari a mq 59.237 su cui verrà elevata la nuova costruzione. Sull'area vincolata le parti hanno il diritto di edificare infrastrutture per attività agricola di ulteriori mq 4.033, 18 e per abitazione rurale di ulteriori mc 766,62 per il raggiungimento del limite massimo concesso dal P.R.G. vigente. I Signori inoltre si sono impegnati a mantenere la destinazione degli immobili in essere ed in progetto al servizio dell'attività agricola, e su detta area d'istituire il vincolo di non edificabilità come di fatto costituisce la presente”

### **ISCRIZIONI TRASCRIZIONI e ANNOTAZIONI**

-ISCRIZIONE del 28/04/1998 - Registro Particolare 2348 Registro Generale 13206 Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA CALINI Repertorio 39148 del 20/04/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

-ISCRIZIONE del 17/06/2000 - Registro Particolare 5469 Registro Generale 24991

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 48102 del 09/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3551 del 19/04/2005 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)

2. Annotazione n. 9211 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)
3. Annotazione n. 1017 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE)
4. Annotazione n. 2770 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO RATE)
5. Annotazione n. 2788 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE)

-ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 3320 Registro Generale 15264.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 73808/19142 del 21/03/2005.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9212 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 1019 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE).
3. Annotazione n. 2772 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).
4. Annotazione n. 2786 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

- ISCRIZIONE del 14/12/2006 - Registro Particolare 15804 Registro Generale 67409.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 80867/22296 del 11/12/2006.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9213 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 1018 del 10/02/2012 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE RATE).
3. Annotazione n. 2771 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).
4. Annotazione n. 2787 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

-ISCRIZIONE del 05/01/2009 - Registro Particolare 21 Registro Generale 225.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 86605/25970 del 29/12/2008.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-ISCRIZIONE del 21/05/2010 - Registro Particolare 5286 Registro Generale 21376.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 89800/28052 del 17/05/2010.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-ISCRIZIONE del 08/08/2014 - Registro Particolare 4712 Registro Generale 27194.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1369/13 del 23/01/2013.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

-TRASCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 14980 Registro Generale 24859.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5287 del 21/04/2017.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

-TRASCRIZIONE del 23/01/2018 - Registro Particolare 1889 Registro Generale 2787.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15559 del 30/12/2017.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

### **VALUTAZIONE**

Il “Listino dei Valori degli Immobili” sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia n. 2 - Anno XXII - Aprile/Ottobre 2017, individua il Comune di Remedello nella “Regione Agraria 14 C” in cui i terreni agricoli hanno un valore minimo di € 60.000/ettaro ed un valore massimo di € 90.000/ettaro, pertanto si è ritenuto adeguato utilizzare il valore medio, pari a € 75.000/ettaro, equivalente a €/mq 7,50.

Le superfici delle aree sono state desunte dalle visure catastali.

Catasto	Foglio	Particella	Destinazione	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
T	5	61	Campo	740	€ 7,50	€ 5.550,00
T	5	62	Campo	11.220	€ 7,50	€ 84.150,00
Superficie complessiva (mq)				11.960		
<b>Valore</b>						<b>€ 89.700,00</b>
<b>Valore arrotondato</b>						<b>€ 90.000</b>

## **SHEDA IMMOBILE**

**- LOTTO n. 6 -**

**Terreno agricolo in Comune di Remedello (BS), Via del Chiese, Cascina Speltone**

### **UBICAZIONE**

Gli immobili si trovano a Nord/Est del centro abitato di Remedello di Sopra, in aperta campagna, nei pressi della Cascina Speltone e del Fiume Chiese, vi si accede comodamente da una strada sterrata che si stacca verso Nord da Via del Chiese, catastalmente indicata come Strada comunale Remedello Acquafredda.

### **DESCRIZIONE**

Il terreno è piano, facilmente coltivabile, comodamente raggiungibile e delimitato a Nord dalla strada e a Est, Sud e Ovest da un fosso.

Al momento del sopralluogo l'appezzamento era destinato a prato e ben mantenuto.

Il tutto come ampiamente descritto e rappresentato nella documentazione fotografica allegata.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):**

**-Foglio 11, Particella 55**, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 2, Superficie mq 14.170, Deduzioni I10A, Reddito Dominicale € 141,24, Reddito Agrario € 131,73 - intestazione:

***Lo stato dei luoghi è conforme a quanto risulta in Catasto.***

### **CONFINI**

**Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):**

-Nord: strada e oltre Foglio 5, Particelle 95, 96, 97 e 130.

-Est-Sud/Est-Sud: fosso e oltre Foglio 12, Particelle 22, 21, 19, 18, 17, 108, 109, 123 e 110.

-Sud-Sud/Ovest: fosso e oltre Foglio 11, Particelle 56, 54 e 52.

### **URBANISTICA**

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del comune di Remedello, individua gli immobili all'interno degli "Ambiti delle aree agricole - Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica - Area ad elevata valenza ambientale - Parco locale di interesse sovracomunale", regolati dagli articoli n. 14, 20, 17 e 16 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) rispettivamente "Norme generali degli ambiti delle aree destinate all'agricoltura", "Ambito agricolo non soggetto a trasformazione urbanistica", "Ambito agricolo ad elevata valenza ambientale", "Ambito agricolo del parco locale di interesse sovracomunale"

Parte della particella si trova all'interno della fascia di rispetto del Fiume Chiese, regolata dall'articolo n. 146 del Testo Unico dei Beni Culturali e Ambientali"

### **LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

In seguito all'accesso all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Montichiari, non risultano registrati contratti di locazione intestati ai Signori Esecutati.

### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo il terreno era libero da persone e cose.

### **RESIDENZA ANAGRAFICA**

In seguito all'accesso agli Uffici Anagrafe dei Comuni di Calvisano risulta che:

### **STATO CIVILE**

In seguito all'accesso agli Uffici Anagrafe dei Comuni di Calvisano risulta che:

### **PROVENIENZA E TITOLARITA'**

-Atto di donazione Notaio Rinaldo Arici del 07.06.1988 Repertorio 55763, trascritto a Brescia il 05.07.1988 Registro Particolare n. 12851 Registro Generale n. 18935.

-Atto Notaio Giovanni Battista Calini del 24.11.1997 Repertorio 37357, trascritto a Brescia il 04.12.1997 Registro Particolare n. 24859 Registro Generale n. 36927.

Intestazione:

### **VINCOLI**

-Atto Notaio Giovanni Battista Calini del 19.05.1997 Repertorio n. 35770 trascritto a Brescia Registro Generale n. 17526 Registro Particolare n. 11949.

“Si vincolano le Particelle 65, 116, 146, 66, 68 e 117 del Foglio 8, le Particelle 25 e 26 del Foglio 14, le Particelle 61, 62 e 82 Foglio 5, la Particella 55 del Foglio 11 e la Particella 22 del Foglio 12. La superficie totale vincolata è pari a mq 59.237 su cui verrà elevata la nuova costruzione. Sull'area vincolata le parti hanno il diritto di edificare infrastrutture per attività agricola di ulteriori mq 4.033, 18 e per abitazione rurale di ulteriori mc 766,62 per il raggiungimento del limite massimo concesso dal P.R.G. vigente. I Signori inoltre si sono impegnati a mantenere la destinazione degli immobili in essere ed in progetto al servizio dell'attività agricola, e su detta area d'istituire il vincolo di non edificabilità come di fatto costituisce la presente”

### **ISCRIZIONI TRASCRIZIONI e ANNOTAZIONI**

-ISCRIZIONE del 28/04/1998 - Registro Particolare 2348 Registro Generale 13206

Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA CALINI Repertorio 39148 del 20/04/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

-ISCRIZIONE del 17/06/2000 - Registro Particolare 5469 Registro Generale 24991

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 48102 del 09/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3551 del 19/04/2005 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)

2. Annotazione n. 9211 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)

3. Annotazione n. 1017 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE)

4. Annotazione n. 2770 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO RATE)

5. Annotazione n. 2788 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE)

-ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 3320 Registro Generale 15264.  
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 73808/19142 del 21/03/2005.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9212 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 1019 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE).
3. Annotazione n. 2772 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).
4. Annotazione n. 2786 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

-ISCRIZIONE del 14/12/2006 - Registro Particolare 15804 Registro Generale 67409.  
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 80867/22296 del 11/12/2006.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9213 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 1018 del 10/02/2012 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE RATE).
3. Annotazione n. 2771 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).
4. Annotazione n. 2787 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

-ISCRIZIONE del 05/01/2009 - Registro Particolare 21 Registro Generale 225.  
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 86605/25970 del 29/12/2008.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-ISCRIZIONE del 21/05/2010 - Registro Particolare 5286 Registro Generale 21376.  
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 89800/28052 del 17/05/2010.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-ISCRIZIONE del 08/08/2014 - Registro Particolare 4712 Registro Generale 27194.  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1369/13 del 23/01/2013.  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

-TRASCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 14980 Registro Generale 24859.  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5287 del 21/04/2017.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

-TRASCRIZIONE del 23/01/2018 - Registro Particolare 1889 Registro Generale 2787.  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15559 del 30/12/2017.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

### **VALUTAZIONE**

Il “Listino dei Valori degli Immobili” sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia n. 2 - Anno XXII - Aprile/Ottobre 2017, individua il Comune di Remedello nella “Regione Agraria 14 C” in cui i terreni agricoli hanno un valore minimo di € 60.000/ettaro ed un valore massimo di € 90.000/ettaro, pertanto si è ritenuto adeguato utilizzare il valore medio, pari a € 75.000/ettaro, equivalente a €/mq 7,50.

Le superfici delle aree sono state desunte dalle visure catastali.

Catasto	Foglio	Particella	Destinazione	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
T	11	55	Campo	14.170	€ 7,50	€ 106.275,00
<b>Valore</b>						<b>€ 106.275,00</b>
<b>Valore arrotondato</b>						<b>€ 106.000</b>

## SHEDA IMMOBILE

- LOTTO n. 7 -

**Terreno agricolo in Comune di Remedello (BS), Via del Chiese, Cascina Parisio**

### UBICAZIONE

Gli immobili si trovano a Nord/Est del centro abitato di Remedello di Sopra, in aperta campagna, nei pressi della Cascina Parisio e del Fiume Chiese, vi si accede comodamente da una strada sterrata che si stacca verso Nord da Via del Chiese, catastalmente indicata come Strada comunale Remedello Acquafredda e anche da una successiva capezzagna che attraversa il la Particella 55, Foglio 12 e lambisce a Nord le Particelle 109, 123 e 108, Foglio 12.

### DESCRIZIONE

Il terreno è piano, facilmente coltivabile, comodamente raggiungibile e delimitato Sud, Ovest, Nord/Ovest e a Nord, quasi completamente, da un fosso.

Al momento del sopralluogo l'appezzamento era incolto, dando l'impressione di essere in stato di abbandono.

Il tutto come ampiamente descritto e rappresentato nella documentazione fotografica allegata.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):**

**-Foglio 12, Particella 17,** Qualità Ente Urbano, Superficie mq 230.

***Lo stato dei luoghi NON è conforme a quanto risulta in Catasto.***

-Il fabbricato che insiste sulla Particella è stato demolito.

-Alla Particella, pur essendo già in Partita 1, Ente Urbano, non corrisponde alcuna U.I.U. al N.C.E.U.

**Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):**

**-Foglio 12, Particella 18,** Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie mq 6.280, Deduzioni I10A, Reddito Dominicale € 60,97, Reddito Agrario € 55,14 - intestazione:

***Lo stato dei luoghi è conforme a quanto risulta in Catasto.***

**Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):**

**-Foglio 12, Particella 19,** Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie mq 3.070, Deduzioni I10A, Reddito Dominicale € 29.81, Reddito Agrario € 26.95 - intestazione:

***Lo stato dei luoghi è conforme a quanto risulta in Catasto***

**Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):**

**-Foglio 12, Particella 20,** Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie mq 2.900, Deduzioni I10A, Reddito Dominicale € 28,16, Reddito Agrario € 25,46 - intestazione:

***Lo stato dei luoghi è conforme a quanto risulta in Catasto***

**Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):**

**-Foglio 12, Particella 21,** Qualità Bosco Misto, Classe U, Superficie mq 120, Reddito Dominicale € 0,31, Reddito Agrario € 0,04 - intestazione:

***Lo stato dei luoghi è conforme a quanto risulta in Catasto***

**Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):**

**-Foglio 12, Particella 22**, Qualità Bosco Misto, Classe U, Superficie mq 300, Reddito Dominicale € 0,77, Reddito Agrario € 0,09 - intestazione:

***Lo stato dei luoghi è conforme a quanto risulta in Catasto***

**Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):**

**-Foglio 12, Particella 23**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie mq 3.300, Deduzioni I10A, Reddito Dominicale € 32,04, Reddito Agrario € 28,97 - intestazione:

***Lo stato dei luoghi è conforme a quanto risulta in Catasto***

**Costi per difformità catastali**

Il costo per la regolarizzazione catastale è il seguente:

-Visure e ricerche	€ 25,00
-Tipi Mappale demolizione di fabbricato (prestazioni € 250,00 + diritti € 109,00)	€ 359,00
-Istanza, Mod. 26, per ripristina al N.C.T.R. (prestazioni € 150,00 + diritti € 16,00)	€ 166,00
<b>Totale</b>	<b>€ 550,00</b>

**CONFINI**

**Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):**

- Nord: fosso e Foglio 12, Particella 13.
- Est: Foglio 12, Particella 24.
- Sud: fosso e oltre Foglio 12, Particella 51.
- Ovest: fosso e oltre Foglio 12, Particella 108.
- Nord/Ovest: fosso e oltre Foglio 11, Particella 55.

**URBANISTICA**

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del comune di Remedello, individua gli immobili all'interno degli "Ambiti delle aree agricole - Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica - Parco locale di interesse sovracomunale", regolati dagli articoli n. 14, 20 e 16 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) rispettivamente "Norme generali degli ambiti delle aree destinate all'agricoltura", "Ambito agricolo non soggetto a trasformazione urbanistica" e "Ambito agricolo del parco locale di interesse sovracomunale".

**LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

In seguito all'accesso all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Montichiari, non risultano registrati contratti di locazione intestati ai Signori Esecutati.

**OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo il terreno era libero da persone e cose.

**RESIDENZA ANAGRAFICA**

In seguito all'accesso agli Uffici Anagrafe dei Comuni di Calvisano risulta che:

### **STATO CIVILE**

In seguito all'accesso agli Uffici Anagrafe dei Comuni di Calvisano risulta che:

### **PROVENIENZA E TITOLARITA'**

#### **Foglio 12, Particelle 17, 18, 20 e 21**

-Atto Notaio Angela Pedone del 12.01.1998 Repertorio 80639, trascritto a Brescia il 07.02.1988 Registro Particolare n. 2632 Registro Generale n. 3534.

Intestazione:

#### **Foglio 12, Particella 19**

-Atto Notaio Giovanni Battista Calini del 10.03.1997 Repertorio 34867, trascritto a Brescia il 21.03.1997 Registro Particolare n. 6205 Registro Generale n. 9041.

Intestazione:

#### **Foglio 12, Particella 22**

-Atto di donazione Notaio Rinaldo Arici del 07.06.1988 Repertorio 55763, trascritto a Brescia il 05.07.1988 Registro Particolare n. 12851 Registro Generale n. 18935.

-Atto Notaio Giovanni Battista Calini del 24.11.1997 Repertorio 37357, trascritto a Brescia il 04.12.1997 Registro Particolare n. 24859 Registro Generale n. 36927.

Intestazione:

#### **Foglio 12, Particella 23**

-Atto Notaio Angela Pedone del 12.01.1998 Repertorio 80639, trascritto a Brescia il 07.02.1988 Registro Particolare n. 2633 Registro Generale n. 3535.

Intestazione:

### **VINCOLI**

#### **Foglio 12, Particella 22**

-Atto Notaio Giovanni Battista Calini del 19.05.1997 Repertorio n. 35770 trascritto a Brescia Registro Generale n. 17526 Registro Particolare n. 11949.

“Si vincolano le Particelle 65, 116, 146, 66, 68 e 117 del Foglio 8, le Particelle 25 e 26 del Foglio 14, le Particelle 61, 62 e 82 Foglio 5, la Particella 55 del Foglio 11 e la Particella 22 del Foglio 12. La superficie totale vincolata è pari a mq 59.237su cui verrà elevata la nuova costruzione. Sull'area vincolata le parti hanno i diritto di edificare infrastrutture per attività agricola di ulteriori mq 4.033, 18 e per abitazione rurale di ulteriori mc 766,62 per il raggiungimento del limite massimo concesso dal P.R.G. vigente. I Signori inoltre si sono impegnati a mantenere la destinazione degli immobili in essere ed in progetto al servizio dell'attività agricola, e su detta area d'istituire il vincolo di non edificabilità come di fatto costituisce la presente”

### **ISCRIZIONI TRASCRIZIONI e ANNOTAZIONI**

#### **Foglio 12, Particella 17**

**-ISCRIZIONE** del 28/04/1998 - Registro Particolare 2348 Registro Generale 13206  
Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA CALINI Repertorio 39148 del 20/04/1998

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

**-ISCRIZIONE** del 17/06/2000 - Registro Particolare 5469 Registro Generale 24991

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 48102 del 09/06/2000

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3551 del 19/04/2005 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)
2. Annotazione n. 9211 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)
3. Annotazione n. 1017 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE)
4. Annotazione n. 2770 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO RATE)
5. Annotazione n. 2788 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE)

**-ISCRIZIONE** del 24/03/2005 - Registro Particolare 3320 Registro Generale 15264.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 73808/19142 del 21/03/2005.

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9212 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 1019 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE).
3. Annotazione n. 2772 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).
4. Annotazione n. 2786 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

**- ISCRIZIONE** del 14/12/2006 - Registro Particolare 15804 Registro Generale 67409.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 80867/22296 del 11/12/2006.

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9213 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 1018 del 10/02/2012 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE RATE).
3. Annotazione n. 2771 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).
4. Annotazione n. 2787 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

**-ISCRIZIONE** del 05/01/2009 - Registro Particolare 21 Registro Generale 225.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 86605/25970 del 29/12/2008.

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**.

**-ISCRIZIONE** del 21/05/2010 - Registro Particolare 5286 Registro Generale 21376.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 89800/28052 del 17/05/2010.

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**.

**-ISCRIZIONE** del 08/08/2014 - Registro Particolare 4712 Registro Generale 27194.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1369/13 del 23/01/2013.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

-TRASCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 14980 Registro Generale 24859.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5287 del 21/04/2017.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**Foglio 12, Particelle 18, 20, 21 e 23**

-ISCRIZIONE del 28/04/1998 - Registro Particolare 2348 Registro Generale 13206

Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA CALINI Repertorio 39148 del 20/04/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

-ISCRIZIONE del 17/06/2000 - Registro Particolare 5469 Registro Generale 24991

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 48102 del 09/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3551 del 19/04/2005 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)
2. Annotazione n. 9211 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)
3. Annotazione n. 1017 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE)
4. Annotazione n. 2770 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO RATE)
5. Annotazione n. 2788 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE)

-ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 3320 Registro Generale 15264.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 73808/19142 del 21/03/2005.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9212 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 1019 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE).
3. Annotazione n. 2772 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).
4. Annotazione n. 2786 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

- ISCRIZIONE del 14/12/2006 - Registro Particolare 15804 Registro Generale 67409.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 80867/22296 del 11/12/2006.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9213 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).
2. Annotazione n. 1018 del 10/02/2012 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE RATE).
3. Annotazione n. 2771 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).
4. Annotazione n. 2787 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

-ISCRIZIONE del 05/01/2009 - Registro Particolare 21 Registro Generale 225.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 86605/25970 del 29/12/2008.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-ISCRIZIONE del 21/05/2010 - Registro Particolare 5286 Registro Generale 21376.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 89800/28052 del 17/05/2010.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

-TRASCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 14980 Registro Generale 24859.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5287 del 21/04/2017.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

-TRASCRIZIONE del 23/01/2018 - Registro Particolare 1889 Registro Generale 2787.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15559 del 30/12/2017.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**Foglio 12, Particelle 19 e 22**

-ISCRIZIONE del 28/04/1998 - Registro Particolare 2348 Registro Generale 13206

Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA CALINI Repertorio 39148 del 20/04/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

-ISCRIZIONE del 17/06/2000 - Registro Particolare 5469 Registro Generale 24991

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 48102 del 09/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3551 del 19/04/2005 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)

2. Annotazione n. 9211 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO)

3. Annotazione n. 1017 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE)

4. Annotazione n. 2770 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO RATE)

5. Annotazione n. 2788 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE)

-ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 3320 Registro Generale 15264.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 73808/19142 del 21/03/2005.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9212 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).

2. Annotazione n. 1019 del 10/02/2012 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO RATE).

3. Annotazione n. 2772 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

4. Annotazione n. 2786 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

-ISCRIZIONE del 14/12/2006 - Registro Particolare 15804 Registro Generale 67409.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 80867/22296 del 11/12/2006.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9213 del 25/11/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO IPOTECARIO).

2. Annotazione n. 1018 del 10/02/2012 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE RATE).

3. Annotazione n. 2771 del 25/05/2012 (CONFERMA DI MODIFICAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

4. Annotazione n. 2787 del 13/06/2013 (MODIFICA DI MUTUO IPOTECARIO CON SOSPENSIONE DI PAGAMENTO DI RATE).

-ISCRIZIONE del 05/01/2009 - Registro Particolare 21 Registro Generale 225.

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 86605/25970 del 29/12/2008.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-ISCRIZIONE del 21/05/2010 - Registro Particolare 5286 Registro Generale 21376.  
 Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 89800/28052 del 17/05/2010.  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.  
-ISCRIZIONE del 08/08/2014 - Registro Particolare 4712 Registro Generale 27194.  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1369/13 del 23/01/2013.  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.  
-TRASCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 14980 Registro Generale 24859.  
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5287 del 21/04/2017.  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
-TRASCRIZIONE del 23/01/2018 - Registro Particolare 1889 Registro Generale 2787.  
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15559 del 30/12/2017.  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

### VALUTAZIONE

Il “Listino dei Valori degli Immobili” sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia n. 2 - Anno XXII - Aprile/Ottobre 2017, individua il Comune di Remedello nella “Regione Agraria 14 C” in cui i terreni agricoli hanno un valore minimo di € 60.000/ettaro ed un valore massimo di € 90.000/ettaro, pertanto si è ritenuto adeguato utilizzare il valore medio, pari a € 75.000/ettaro, equivalente a €/mq 7,50.

Le superfici delle aree sono state desunte dalle visure catastali.

Catasto	Foglio	Particella	Destinazione	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
T	12	17	Campo	230	€ 7,50	€ 1.725,00
T	12	18	Campo	6.280	€ 7,50	€ 47.100,00
T	12	19	Campo	3.070	€ 7,50	€ 23.025,00
T	12	20	Campo	2.900	€ 7,50	€ 21.750,00
T	12	21	Campo	120	€ 7,50	€ 900,00
T	12	22	Campo	300	€ 7,50	€ 2.250,00
Superficie complessiva (mq)				12.900		
					<b>Valore</b>	<b>€ 96.750,00</b>
					<b>Costi difformità catastali</b>	<b>€ 550,00</b>
					<b>Valore totale</b>	<b>€ 96.200,00</b>
					<b>Valore arrotondato</b>	<b>€ 96.000</b>

### **Dichiarazione di Rispondenza**

Con la presente dichiaro:

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

Desenzano del Garda (BS), 03.03.2018.

Bulgarini geom. Silvio.



The image shows a circular blue ink stamp of the Collegio Geometri di Brescia, number 4094, with the name 'Geom. BULGARINI SILVIO' around the perimeter. Below the stamp is a handwritten signature in blue ink.

## DOCUMENTI ALLEGATI - Lotto n. 1

### Fotografia aerea

Provenienza: Google Maps

### Documentazione Catastale

Provenienza: Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizi catastali

- Estratto mappa Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.) fg. 8 mp. 146
- Visura N.C.T.R. fg. 8 mp. 146
- Elenco subalterni N.C.E.U. sez. NCT fg. 8 mp. 146
- Elaborato planimetrico Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) sez. NCT fg. 8 mp. 146
- Planimetria N.C.E.U. sez. NCT fg. 8 mp. 146 sub. 1
- Planimetria N.C.E.U. sez. NCT fg. 8 mp. 146 sub. 2
- Planimetria N.C.E.U. sez. NCT fg. 8 mp. 146 sub. 3
- Visura N.C.E.U. sez. NCT fg. 8 mp. 146 sub. 1
- Visura N.C.E.U. sez. NCT fg. 8 mp. 146 sub. 2
- Visura N.C.E.U. sez. NCT fg. 8 mp. 146 sub. 3

### Documentazione Edilizia

Provenienza: Ufficio Tecnico - Edilizia Privata - Comune di Remedello (BS)

- Schema delle autorizzazioni edilizie (redatto dal valutatore)
- Concessione Edilizia (C.E.) n. 70 del 24.12.1996
- C.E. n. 17 del 30.03.1998
- C.E. n. 10 del 04.03.2002
- Autorizzazione di agibilità n. 21 del 05.09.2003

### Documentazione Urbanistica

Provenienza: Sito Web - Comune di Remedello (BS)

- Estratto Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)
- Legenda P.G.T.

### Documentazione Fotografica

Provenienza: Valutatore

- Planimetria dei punti di ripresa esterni
- Fotografie esterne dalla n. 1 alla n. 12
- Planimetria dei punti di ripresa interni al Piano Terra
- Fotografie interne dalla n. 13 alla n. 35
- Planimetria dei punti di ripresa interni al Piano Primo
- Fotografie interne dalla n. 36 alla n. 52

## DOCUMENTI ALLEGATI - Lotto n. 2

### Fotografia aerea

Provenienza: Google Maps

### Documentazione Catastale

Provenienza: Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizi catastali

- Estratto mappa N.C.T.R. fg. 8 mp. 65, 67, 180, 181 e 182
- Visura N.C.T.R. fg. 8 mp. 65
- Visura N.C.T.R. fg. 8 mp. 67
- Visura N.C.T.R. fg. 8 mp. 180
- Visura N.C.T.R. fg. 8 mp. 181
- Visura N.C.T.R. fg. 8 mp. 182
- Elaborato planimetrico N.C.E.U. sez. NCT fg. 8 mp. 67

- Elenco subalterni N.C.E.U. sez. NCT fg. 8 mp. 67
- Planimetria N.C.E.U. sez. NCT fg. 8 mp. 67 sub. 3
- Planimetria N.C.E.U. sez. NCT fg. 8 mp. 67 sub. 4
- Planimetria N.C.E.U. sez. NCT fg. 8 mp. 182
- Planimetria N.C.E.U. sez. NCT fg. 8 mp. 180 sub. 1
- Planimetria N.C.E.U. sez. NCT fg. 8 mp. 180 sub. 2
- Planimetria N.C.E.U. sez. NCT fg. 8 mp. 185 sub. 1
- Visura N.C.E.U. sez. NCT fg. 8 mp. 67 sub. 3
- Visura N.C.E.U. sez. NCT fg. 8 mp. 67 sub. 4
- Visura N.C.E.U. sez. NCT fg. 8 mp. 182
- Visura N.C.E.U. sez. NCT fg. 8 mp. 180 sub. 1
- Visura N.C.E.U. sez. NCT fg. 8 mp. 180 sub. 2
- Visura N.C.E.U. sez. NCT fg. 8 mp. 185 sub. 1

#### **Documentazione Edilizia**

Provenienza: Ufficio Tecnico - Edilizia Privata - Comune di Remedello (BS)

- Schema delle autorizzazioni edilizie (redatto dal valutatore)

Portico e Paddock:

- C.E. n. 16 del 24.03.1998
- C.E. n. 3 del 04.03.2002
- P.D.C. n. 15 del 18.04.2005
- Autorizzazione di agibilità n. 11 del 04.06.2003 (per il portico)

Stalle e Caseificio:

- C.E. n. 60 del 04.09.1985
- C.E. n. 8 del 13.04.1994
- C.E. n. 15 del 14.04.1997
- C.E. n. 79 del 14.12.1999
- C.E. n. 02 del 04.03.2002
- P.D.C. n. 43 del 13.10.2005
- D.I.A. n. 492 del 24.01.2006
- Autorizzazione di agibilità n. 12 del 04.06.2003 (portico in aderenza alla stalla ante 1967)
- Autorizzazione di agibilità n. 7 del 06.03.2006 (caseificio e spaccio)

#### **Documentazione Urbanistica**

Provenienza: Sito Web - Comune di Remedello (BS)

- Estratto Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)
- Legenda P.G.T.

#### **Documentazione Fotografica**

Provenienza: Valutatore

- Planimetria dei punti di ripresa esterni
- Fotografie esterne dalla n. 53 alla n. 77
- Planimetria dei punti di ripresa interni al Piano Terra
- Fotografie interne dalla n. 78 alla n. 109
- Planimetria dei punti di ripresa interni al Piano Primo
- Fotografie interne dalla n. 110 alla n. 113

### **DOCUMENTI ALLEGATI - Lotto n. 3**

#### **Fotografia aerea**

Provenienza: Google Maps

### **Documentazione Catastale**

Provenienza: Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizi catastali

-Estratto mappa N.C.T.R. fg. 14 mp. 25 e 26

-Visura N.C.T.R. fg. 14 mp. 25

-Visura N.C.T.R. fg. 14 mp. 26

### **Documentazione Urbanistica**

Provenienza: Sito Web - Comune di Remedello (BS)

-Estratto Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

-Legenda P.G.T.

### **Documentazione Fotografica**

Provenienza: Valutatore

-Planimetria dei punti di ripresa

-Fotografie dalla n. 114 alla n. 121

## **DOCUMENTI ALLEGATI - Lotto n. 4**

### **Fotografia aerea**

Provenienza: Google Maps

### **Documentazione Catastale**

Provenienza: Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizi catastali

-Estratto mappa N.C.T.R. fg. 5 mp. 82

-Visura N.C.T.R. fg. 5 mp. 82

### **Documentazione Urbanistica**

Provenienza: Sito Web - Comune di Remedello (BS)

-Estratto Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

-Legenda P.G.T.

### **Documentazione Fotografica**

Provenienza: Valutatore

-Planimetria dei punti di ripresa

-Fotografie dalla n. 122 alla n. 130

## **DOCUMENTI ALLEGATI - Lotto n. 5**

### **Fotografia aerea**

Provenienza: Google Maps

### **Documentazione Catastale**

Provenienza: Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizi catastali

-Estratto mappa N.C.T.R. fg. 5 mp. 61 e 62

-Visura N.C.T.R. fg. 5 mp. 61 e 62

### **Documentazione Urbanistica**

Provenienza: Sito Web - Comune di Remedello (BS)

-Estratto Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

-Legenda P.G.T.

### **Documentazione Fotografica**

Provenienza: Valutatore

-Planimetria dei punti di ripresa

-Fotografie dalla n. 131 alla n. 136

#### DOCUMENTI ALLEGATI - Lotto n. 6

##### **Fotografia aerea**

Provenienza: Google Maps

##### **Documentazione Catastale**

Provenienza: Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizi catastali

-Estratto mappa N.C.T.R. fg. 11 mp. 55

-Visura N.C.T.R. fg. 11 mp. 55

##### **Documentazione Urbanistica**

Provenienza: Sito Web - Comune di Remedello (BS)

-Estratto Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

-Legenda P.G.T.

##### **Documentazione Fotografica**

Provenienza: Valutatore

-Planimetria dei punti di ripresa

-Fotografie dalla n. 137 alla n. 146

#### DOCUMENTI ALLEGATI - Lotto n. 7

##### **Fotografia aerea**

Provenienza: Google Maps

##### **Documentazione Catastale**

Provenienza: Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizi catastali

-Estratto mappa N.C.T.R. fg. 12 mp. 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23

-Visura N.C.T.R. fg. 12 mp. 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23

##### **Documentazione Urbanistica**

Provenienza: Sito Web - Comune di Remedello (BS)

-Estratto Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

-Legenda P.G.T.

##### **Documentazione Fotografica**

Provenienza: Valutatore

-Planimetria dei punti di ripresa

-Fotografie dalla n. 147 alla n. 152

#### DOCUMENTI ALLEGATI - Generali

##### **Documentazione Urbanistica**

Provenienza: Valutatore

-Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)

Provenienza: Ufficio Tecnico - Edilizia Privata - Comune di Remedello (BS)

-Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)

Provenienza: Sito Web - Comune di Remedello (BS)

-Estratto Norme Tecniche Attuative (N.T.A.) del P.G.T.

##### **Contratti di locazione**

Provenienza: Valutatore

-Richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione in essere

Provenienza: Agenzia delle Entrate di Brescia - Ufficio Territoriale di Montichiari

-Richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione in essere

-Dichiarazione assenza di contratti di locazione in essere

##### **Certificati anagrafici**

**BULGARINI Geom. SILVIO** - Via Aldo Cantarini n. 32, 25015 Desenzano del Garda (BS)  
Tel. 030/9906075 cell. 335/6560969 e-mail: sbulgarini@topografia2007.it  
C.f. BLG SLV 72L21 D284P – p. I.V.A. 01871510986

Provenienza: Ufficio Anagrafe - Comune di Remedello (BS)

-Certificato di

-Certificato di

-Estratto per riassunto del registro degli atti di

Provenienza: Ufficio Anagrafe - Comune di Calvisano (BS)

-Estratto per riassunto del registro degli atti di

-Certificato di

-Certificato di

**Conservatoria dei Registri Immobiliari**

Provenienza: Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare

-Verifica vincoli non aedificandi