

# TRIBUNALE DI BRESCIA

Procedura di liquidazione del patrimonio nel procedimento per  
la composizione della crisi da sovraindebitamento n. 47/2015  
a carico della

**Società Agricola (.....omissis)**

Giudice Delegato: Dott. Gianni Sabbadini

Liquidatore: Dott.ssa Roberta Tegoletti

Perito: Riccardo Crea dottore agronomo



Comune censuario: Azzano Mella NCT foglio 08 mappale 278  
sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

Complesso edilizio denominato  
**LA BIOLCHERIA**  
via S. Maria n° 2

Committente  
**dott.ssa Roberta Tegoletti**  
Via S. Giovanni Bosco 1/e – Brescia

**Ottobre 2016 - Maggio 2017**

---

STIMA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' INDIVISA DEI SIGNORI (.....omissis) 1  
DI PERTINENZA DELLA PROCEDURA  
Unità immobiliari e pertinenze situate in via s. Maria n° 2 ad Azzano Mella (Bs)

## SOMMARIO

- premessa e quesito ..... pag. 03
- accertare e individuare i beni immobili..... pag. 04
- relazione catastale storica ventennale..... pag. 06
- precisazioni ex D.I. n. 78 del 31.05.2012 art.19 comma 14..... pag. 07
- coerenze..... pag. 08
- titoli di provenienza..... pag. 08
- determinare il valore corrente di mercato..... pag. 08
- certificazione energetica..... pag. 09
- stima del valore di mercato..... pag. 10
- successione cronologica delle iscrizioni  
e trascrizioni pregiudizievoli..... pag. 13
- stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica..... pag. 14
- eventuale esistenza di contratti di locazione..... pag. 14
- documentazione per la vendita (ICI-IMU)..... pag. 14
- ricostruzione storica con estensione al ventennio  
delle provenienze..... pag. 15
- conclusioni ..... pag. 15
- elenco allegati..... pag. 16

## Premessa e quesito

Con Provvedimento del Giudice Dott. Gianni Sabbadini del Tribunale di Brescia in data 8/4/2016, depositato in cancelleria il successivo 11/4/2016, è stata omologata la procedura di accordo di composizione della crisi in oggetto, come da proposta di accordo presentata dalla Società Agricola (.....omissis) e dai signori (.....omissis) ed è stata nominata Liquidatore la dott.ssa Roberta Tegoletti, con studio in Brescia, via San Giovanni Bosco 1/E.

La liquidatrice, ai fini dell'attività di realizzo dei beni immobili, prevista nell'accordo omologato ha incaricato il sottoscritto dottore agronomo Riccardo Crea, libero professionista, indifferente, con studio in Brescia in Via Triumplina 140, iscritto all'Ordine degli Dottori Agronomi e Forestali di Brescia al n.166 e all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.30 della Categoria IV AGRICOLA, di predisporre una perizia di stima sugli immobili di proprietà indivisa dei signori (.....omissis), nell'ambito della messa all'asta di parte del patrimonio di proprietà dei signori (.....omissis)

La dott.ssa Tegoletti, in qualità di O.C.C. assegnava al sottoscritto perito il compito di adempiere al seguente incarico:

- **accertare e individuare i beni immobili di proprietà del debitore (.....omissis), acquisendo i documenti catastali ed i titoli di provenienza, relativamente alle unità immobiliari situate ad Azzano Mella in via S. Maria n° 2, complesso edilizio "La Biolcheria"**
- **determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede esecutiva;**
- **descrivere in ordine di successione cronologica tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili di proprietà della procedura in epigrafe;**
- **accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente;**
- **verificare lo stato dell'immobile, e l'eventuale esistenza di contratti di locazione o altro titolo detentivo;**
- **procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo delle imposte sugli immobili, ad es. ICI e IMU, coerenze);**
- **ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data di inizio della procedura, la situazione catastale e la provenienza.**

-----  
Il sottoscritto, in esecuzione dell'incarico, ha ricercato e acquisito la documentazione di tipo ipotecario – catastale presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Brescia, quella urbanistica ed edilizia presso gli uffici del Comune di Azzano Mella; per le provenienze

presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare di Brescia; ispezionava gli immobili e attingeva alle fonti documentali per la stima dei beni. In sede di verificata preliminare ho potuto rilevare la rispondenza della situazione catastale dell'immobile urbano nel suo complesso.

### **Sopralluoghi**

Sono stati effettuati più sopralluoghi nelle date:

- 3 agosto – 4 agosto – 16 settembre 2016

Al sopralluogo del 04 agosto 2016 era presente anche la dott.ssa Tegoletti.

Completate tutte le operazioni preliminari si è ora in grado di relazionare quanto segue in esecuzione dell'incarico assegnato dall'O.C.C. dott.ssa Tegoletti Roberta.

**Accertare e individuare i beni immobili di proprietà del debitore, acquisendo i documenti catastali ed i titoli di provenienza**

### **individuazione catastale IMMOBILI IN AZZANO MELLA situati in via Santa Maria n°2 con diversi identificativi catastali**

Gli immobili risultano ad oggi catastalmente individuati come segue:

**Comune di Azzano Mella – Codice A529 – Provincia di Brescia**

#### **Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT foglio 8**

· **particella 278 sub 1 bene comune non censibile;**

Trattasi di Ingresso/Portico e corte dal sub. 5 al sub. 12 a piano terra.

· **particella 278 sub 2 bene comune non censibile; Portico dal sub. 6 al sub. 10;**

Trattasi di Portico dal sub. 6 al sub. 10 a piano terra.

· **particella 278 sub 3 bene comune non censibile;**

Trattasi di Scala ai Sub. 6-7-8-9; a piano terra., piano primo e piano secondo.

· **particella 278 sub 4 bene comune non censibile**

Trattasi di Portico ai sub. 11-12.

· **particella 278 sub 5 cat. C/2 - classe 1 – consistenza 184 mq. Superficie catastale totale: 132 mq. Rendita: € 171,05**

**via Santa Maria n° 2**

Trattasi di locali di deposito al piano terra e al primo piano.

La planimetria catastale dell'unità corrisponde allo stato dei luoghi.

· **particella 278 sub 6 cat. A/4 - classe 1 – consistenza 2,5 vani; superficie catastale 60 mq; totale escluse aree scoperte: 60 mq.: Rendita: € 47,77**

**via Santa Maria n° 2**

Trattasi di abitazione di tipo popolare posta a piano terra e al piano secondo (solaio).

La planimetria catastale dell'unità corrisponde allo stato dei luoghi.

· **particella 278 sub 7** cat. **A/4 - classe 1** – **consistenza 2,5 vani; superficie catastale 52 mq: totale escluse aree scoperte: 52 mq.: Rendita: € 47,77;**  
**via Santa Maria n° 2**

Trattasi di abitazione di tipo popolare posta a piano terra.

La planimetria catastale dell'unità corrisponde allo stato dei luoghi.

· **particella 278 sub 8** cat. **C/6 - classe 1** – **consistenza 170 mq.; superficie catastale 121 mq.: Rendita: € 228,27;**  
**via Santa Maria n° 2**

Trattasi di stalla posta a piano terra e fienile posto al piano primo

La planimetria catastale dell'unità corrisponde allo stato dei luoghi.

· **particella 278 sub 9** cat. **A/4 - classe 1** – **consistenza 3,5 vani; superficie catastale 60 mq: totale escluse aree scoperte: 60 mq.: Rendita: € 66,88;**  
**via Santa Maria n° 2**

Trattasi di abitazione di tipo popolare posta a piano primo e al piano secondo (solaio).

La planimetria catastale dell'unità corrisponde allo stato dei luoghi.

· **particella 278 sub 10** at. **A/4 - classe 1** – **consistenza 2,5 vani; superficie catastale 57 mq: totale escluse aree scoperte: 57 mq.: Rendita: € 47,77;**  
**via Santa Maria n° 2**

Trattasi di abitazione di tipo popolare posta a piano primo e al piano secondo (solaio).

La planimetria catastale dell'unità corrisponde allo stato dei luoghi.

· **particella 278 sub 11** cat. **C/6 - classe 1** – **consistenza 417 mq.; superficie catastale 306 mq.: Rendita: € 559,94;**  
**via Santa Maria n° 2**

Trattasi di stalla posta a piano terra e fienile posto al piano primo.

La planimetria catastale dell'unità corrisponde allo stato dei luoghi.

· **particella 278 sub 12**

**cat. A/4 - classe 1** – **consistenza 4,5 vani; superficie catastale 107 mq: totale escluse aree scoperte: 107 mq.: Rendita: € 85,99;**

**via Santa Maria n° 2**

Trattasi di abitazione di tipo popolare. posta a piano terra e al piano primo.

Tutte le particelle sopra descritte sono intestate alle seguenti persone:

(.....omissis)



## Relazione catastale storica ventennale

### **N.C.T. foglio 8 mappale 278 sub. 1 – bene comune non censibile dal 01/10/2014**

dati identificativi derivanti da

- COSTITUZIONE del 01/10/2014 protocollo n. BS0240756 in atti dal 01/10/2014 COSTITUZIONE (n. 2038.1/2014);

### **N.C.T. foglio 8 mappale 278 sub. 2 – bene comune non censibile dal 01/10/2014**

dati identificativi derivanti da

- COSTITUZIONE del 01/10/2014 protocollo n. BS0240756 in atti dal 01/10/2014 COSTITUZIONE (n. 2038.1/2014);

### **N.C.T. foglio 8 mappale 278 sub. 3 – bene comune non censibile dal 01/10/2014**

dati identificativi derivanti da

- COSTITUZIONE del 01/10/2014 protocollo n. BS0240756 in atti dal 01/10/2014 COSTITUZIONE (n. 2038.1/2014);

### **N.C.T. foglio 8 mappale 278 sub. 4 – bene comune non censibile dal 01/10/2014**

dati identificativi derivanti da

- COSTITUZIONE del 01/10/2014 protocollo n. BS0240756 in atti dal 01/10/2014 COSTITUZIONE (n. 2038.1/2014);

### **N.C.T. foglio 8 mappale 278 sub. 5 – Unità immobiliare dal 09/11/2015**

dati identificativi derivanti da

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.  
- Variazione di classamento del 01/10/2015 protocollo n. BS0247988 in atti dal 01/10/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.122668.1/2015);  
- Costituzione del 01/10/2014 protocollo n. BS0240756 in atti dal 01/10/2014 COSTITUZIONE (n.2038.1/2014).

### **N.C.T. foglio 8 mappale 278 sub. 6 – Unità immobiliare dal 09/11/2015**

dati identificativi derivanti da

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.  
- Variazione di classamento del 01/10/2015 protocollo n. BS0247988 in atti dal 01/10/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.122668.1/2015);  
- Costituzione del 01/10/2014 protocollo n. BS0240756 in atti dal 01/10/2014 COSTITUZIONE (n.2038.1/2014).

### **N.C.T. foglio 8 mappale 278 sub. 7 – Unità immobiliare dal 09/11/2015**

dati identificativi derivanti da

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.  
- Variazione di classamento del 01/10/2015 protocollo n. BS0247988 in atti dal 01/10/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.122668.1/2015);  
- Costituzione del 01/10/2014 protocollo n. BS0240756 in atti dal 01/10/2014 COSTITUZIONE (n.2038.1/2014).

### **N.C.T. foglio 8 mappale 278 sub. 8 – Unità immobiliare dal 09/11/2015**

dati identificativi derivanti da

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.  
- Variazione di classamento del 01/10/2015 protocollo n. BS0247988 in atti dal 01/10/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.122668.1/2015);  
- Costituzione del 01/10/2014 protocollo n. BS0240756 in atti dal 01/10/2014 COSTITUZIONE (n.2038.1/2014).

**N.C.T. foglio 8 mappale 278 sub. 9 – Unità immobiliare dal 09/11/2015**

dati identificativi derivanti da

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione di classamento del 01/10/2015 protocollo n. BS0247988 in atti dal 01/10/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.122668.1/2015);
- Costituzione del 01/10/2014 protocollo n. BS0240756 in atti dal 01/10/2014 COSTITUZIONE (n.2038.1/2014).

**N.C.T. foglio 8 mappale 278 sub. 10 – Unità immobiliare dal 09/11/2015**

dati identificativi derivanti da

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione di classamento del 01/10/2015 protocollo n. BS0247988 in atti dal 01/10/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.122668.1/2015);
- Costituzione del 01/10/2014 protocollo n. BS0240756 in atti dal 01/10/2014 COSTITUZIONE (n.2038.1/2014).

**N.C.T. foglio 8 mappale 278 sub. 11 – Unità immobiliare dal 09/11/2015**

dati identificativi derivanti da

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione di classamento del 01/10/2015 protocollo n. BS0247988 in atti dal 01/10/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.122668.1/2015);
- Costituzione del 01/10/2014 protocollo n. BS0240756 in atti dal 01/10/2014 COSTITUZIONE (n.2038.1/2014).

**N.C.T. foglio 8 mappale 278 sub. 12 – Unità immobiliare dal 09/11/2015**

dati identificativi derivanti da

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione di classamento del 01/10/2015 protocollo n. BS0247988 in atti dal 01/10/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.122668.1/2015);
- Costituzione del 01/10/2014 protocollo n. BS0240756 in atti dal 01/10/2014 COSTITUZIONE (n.2038.1/2014).

Dai dati sopra riportati risulta verificato il ventennio antecedente la data della presente procedura giudiziaria.

**Precisazioni ex D.I. n. 78 del 31.05.2012 art. 19 comma 14, coordinato  
con la legge di conversione 30.07.2010 n. 122  
circolari dell’Agenzia del territorio n. 2/T del 09.07.2012 e n. 3 del 10.08.2010**

Con riferimento al D.I. in oggetto e alle istruzioni degli uffici, il sottoscritto perito, fornito dei requisiti prescritti dalla normativa vigente di tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, rilascia la seguente attestazione di conformità delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi e agli elementi in banca dati catastale e ipotecaria.

Le planimetrie catastali, consistenti in N° 8 schede (mapp. 278 sub 5-6-7-8-9-10-11-12) di proprietà per la quota di 1/6 della (.....omissis), per la quota di 1/6 del signor (.....omissis), per la quota di 1/3 del signor (.....omissis) e per la quota di 1/3 del signor (.....omissis), depositate presso gli Uffici dell’Agenzia del Territorio di Brescia nella data sopra riportata, corrispondono al reale stato degli immobili e rappresentano graficamente in maniera fedele le u.i. in oggetto

Dalle indagini svolte presso gli uffici della Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Brescia, è stata accertata anche l' esatta corrispondenza fra il soggetto intestato in banca dati catastale e quello risultante nei pubblici registri immobiliari.

### Coerenze

#### IMMOBILI IN AZZANO MELLA

- **fabbricati agricoli sia ad uso produttivo che residenziale, identificati nel mappale 278 foglio 8 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12:**  
**a Nord:** terreno di altra proprietà mappale 270 foglio 8  
**a Est:** via Santa Maria;  
**a Sud:** strada pertinenziale di altra proprietà su mappale 276 foglio 8;  
**a Ovest:** strada pertinenziale di altra proprietà su mappale 276 foglio 8 e fabbricato corrispondente.

### Titoli di provenienza

- (.....omissis)

***Determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede esecutiva***

#### **IMMOBILE IN AZZANO MELLA** sintetica descrizione degli immobili

### **Immobile chiamato "Biolcheria" situato ad Azzano Mella**

#### DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE

Il complesso edilizio oggetto della stima è ubicato ad Azzano Mella, in zona centrale, ed attualmente risulta dismesso e non utilizzato.

L'identificazione catastale del complesso edilizio è la seguente (riepilogo):

#### DATI CATASTALI (vedi visura allegata)

I dati catastali delle U.I. in comune censuario di Azzano Mella sono i seguenti:

<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons. Cat. (mq)</b>	<b>Rendita (€)</b>
8	278	1	Bene comune non censibile			



8	278	2	Bene comune non censibile			
8	278	3	Bene comune non censibile			
8	278	4	Bene comune non censibile			
8	278	5	C/2	1	184	171,05
8	278	6	A/4	1	60	47,77
8	278	7	A/4	1	52	47,77
8	278	8	C/6	1	121	228,27
8	278	9	A/4	1	60	66,88
8	278	10	A/4	1	57	47,77
8	278	11	C/6	1	306	599,94
8	278	12	A/4	1	107	85,99
Superficie catastale complessiva					947	

### **CONSISTENZA**

L'U.I. ha una complessa consistenza catastale. Infatti la superficie catastale è indicata in mq. 671,00 di fabbricati non destinati alla residenza, mentre 276,00 metri quadrati sono indicati ad abitazioni di tipo popolare.

La superficie reale è maggiore, ed è possibile suddividerla nel seguente modo, esclusi i porticati:

A1:	corpo nord piano terra e piano primo	circa	mq.	1008,00
A2:	corpo sud	circa	mq.	416,00
A3:	cortile comune	circa	mq.	700,00

### **Certificazione energetica**

Si fa presente che ai sensi del Decreto dirigente unità organizzativa 30 luglio 2015 n. 6480 della Regione Lombardia, in BURL Serie Ordinaria 19.08.2015, al punto 3.4 lettera c) *l'Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.*

Tale principio è stato riconfermato da successiva integrazione in Allegato al BURL Serie Ordinaria n. 3 del 22.01.2016 al punto 1, *l'Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di prestazione Energetica è escluso per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali.*

Alla luce di ciò, il futuro trasferimento del complesso immobiliare oggetto di relazione non comporterà l'obbligo di redazione e allegazione dell'APE per i fabbricati.

### **Stima del valore di mercato**

Si è tenuto conto delle caratteristiche oggettive del complesso di cui trattasi, della localizzazione, della destinazione d'uso, degli accessi e di tutto quanto viene riferito nella presente relazione; si sono considerate le valutazioni medie correnti in zona per immobili consimili e i dati estimativi desunti dalla pubblicistica di settore, con riguardo alle seguenti fonti:

- a) Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da ProBrixia c/o C.C.I.A. di Brescia - 2° semestre 2016 (aprile-ottobre) Comune di Azzano Mella;
- b) Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate anno 2016 semestre 1 Comune di Azzano Mella, fascia /zona: centrale/Centro abitato; codice zona B1, microzona catastale 1, destinazione residenziale;
- c) annunci di vendite immobiliari dal Web di complessi consimili a quello oggetto di stima;
- d) dirette sul posto.

### DESCRIZIONE

Si tratta di un originale complesso edilizio di natura rurale, comprendente due stalle, magazzini e abitazioni per i salariati.

L'ingresso al complesso edilizio avviene da via Santa Maria, in lato est, a fianco del muro di cinta in mattoni e pietra.

Dall'ingresso si accede ad un porticato che presenta sul lato destro un primo fabbricato (porzione indicata come A1) nel quale identifichiamo progressivamente un deposito (sia a piano terra che al primo piano – subalterno n° 5), a seguire una abitazione (parte a piano terra e parte al secondo piano -solaio- identificata con il subalterno n° 6).

A seguire troviamo il vano scala, oltre il quale si trova un'altra abitazione (subalterno n° 7 posto a piano terra), con sovrastante altra unità ad uso abitazione posta al primo ed al secondo piano-solaio (identificata dal subalterno n° 10).

Proseguendo sempre lungo il portico troviamo un'altra stalla, con sovrastante fienile (identificata dal subalterno n° 8).

Attraversato il cortile comune si raggiunge l'altro fabbricato (porzione indicata come A2), all'interno del quale possiamo individuare un ampio porticato, alla fine del quale è collocata una unità immobiliare ad uso abitazione posta sia a piano terra che al primo piano (subalterno n° 12).

A sud del porticato si trova a piano terra la stalla, mentre al primo piano il fienile (identificati dal subalterno n°11).

La superficie complessiva occupata dal complesso della Biolcheria è di circa 1.600,00 metri quadrati.

Dal punto di vista edilizio il complesso presenta caratteristiche costruttive proprie delle cascine della bassa bresciana, con pilastri dei portici in mattoni a vista, tetti formati da coppi, strutture portanti piuttosto semplici.

L'epoca di costruzione, ai fini della conformità edilizia, è da datarsi ai primi del '900.

L'impianto edilizio è rimasto lo stesso e non ha subito alcuna trasformazione e/o ampliamento.

L'unica modifica avvenuta riguarda il crollo di parte di un porticato, successivamente demolito perchè pericolante, posto lungo il muro di cinta in lato est. Il crollo parziale e la successiva demolizione sono avvenuti in un periodo compreso fra il 1957 e il 1959.

La struttura del fabbricato è stata realizzata principalmente in pietra, con solai piani in legno. Tutte le opere di finitura (pavimenti in legno, serramenti di porte e di finestre, intonaci, tinteggiature, ecc, nonché tutta l'impiantistica) risultano completamente degradate ed in disuso con totale abbandono.

Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente, e solo una parte della copertura è in buone condizioni.

Non va sottaciuto che in caso di intervento edilizio finalizzato al nuovo utilizzo dei corpi di fabbrica, questi dovranno essere sottoposti ad opere di totale ed integrale ristrutturazione, con eventuale redistribuzione degli spazi interni, adeguamento alle norme antisismiche delle parti strutturali, nonché rifacimento totale delle opere di finitura.

Anche l'intera impiantistica dovrà risultare conforme alle norme vigenti.

### **VALUTAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO "LA BIOLCHERIA"**

L' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel comune di Azzano Mella in zona centrale, in stato conservativo normale e destinazione ad abitazioni di tipo civile, prevede un valore compreso da un minimo di € 1.150,00 ad un massimo di € 1.300,00 per metro quadrato di superficie lorda.

Tali valori, a parere del sottoscritto, non sono assolutamente riferibili alle condizioni di conservazione e di manutenzione del fabbricato chiamato "Biolcheria", che ha un valore mercantile assolutamente inferiore.

Si tratta, riprendendo le precedenti affermazioni sopra riportate, di un complesso edilizio storicamente destinato alla attività agricola, utilizzato sia per il ricovero degli animali, che per la abitazione dei salariati agricoli.

Il fabbricato si presenta abbandonato, con strutture del tutto fuori norma, privo di adeguati impianti, con una distribuzione degli spazi inadatta ad un semplice intervento di manutenzione e di adeguamento.

L'intervento di recupero edilizio del complesso nella sua interezza avrà un proprio e specifico iter autorizzativo e dovrà necessariamente prevedere il completo adeguamento delle strutture e una profonda redistribuzione degli spazi per renderlo idoneo alle moderne esigenze dell'abitare. Ovviamente il complesso edilizio non può più in alcun modo essere utilizzato per attività di natura zootecnica, nè risulta, nelle condizioni attuali, impiegabile per attività di deposito e/o di magazzino.

La quantificazione del valore di mercato dei fabbricati avviene tenendo conto delle s.l.p. (superficie lorda di pavimento) di piano e cioè con muri perimetrali compresi, applicando debiti coefficienti correttivi in funzione della diversa destinazione d'uso, in modo da ottenere le superfici commerciali alle quali verrà applicato il valore unitario.

Valore unitario al mq. di superficie commerciale: **€. 250,00**

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

#### **A1: corpo nord piano terra**

Subalterni 5-8	Locali p.t.	mq. 160 circa x coeff.	1,00 = 160,00 mq.
Subalterni 6-7	Locali p.t.	mq. 120 circa x coeff.	1,00 = 120,00 mq.
Subalterni 1-2	Portico p.t.	mq. 160 circa x coeff.	0,20 = 32,00 mq.

#### **A1: corpo nord piano primo**

Subalterni 5-8	fienile p.p.	mq. 156 circa x coeff.	0,20 = 39,00 mq.
Subalterni 9-10	locali p.p.	mq. 120 circa x coeff.	0,75 = 90,00 mq.

**A1: corpo nord piano secondo**

Subalterni 6-9-10	Locali p.s.	mq. 120 circa x coeff.	0,75 = 90,00 mq.
Subalterno 3	Disimp.p.s.	mq. 36 circa x coeff.	0,75 = 27,00 mq.

**A2: corpo sud piano terra**

Subalterno 11	fienile p.p.	mq. 300 circa x coeff.	0,20 = 60,00 mq.
Subalterno 12	Locali p.t.	mq. 53 circa x coeff.	1,00 = 53,00 mq.

**A2: corpo sud piano primo**

Subalterno 11	Stalla p.t.	mq. 300 circa x coeff.	0,40 = 120,00 mq.
Subalterno 12	Locali p.t.	mq. 53 circa x coeff.	0,75 = 53,00 mq.

**A3: cortile comune**

Subalterno 1	Corte	mq. 700 circa x coeff.	0,015 = 10,50 mq.
--------------	-------	------------------------	-------------------

**TOTALE COMPLESSIVO SUPERFICIE COMMERCIALE = Mq. 854,50**

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE

Superficie commerciale mq. 854,50 x €. 250,00 = €. 213.625,00 arr. **213.600,00**

Si conferma che sulla base dello stato di conservazione e di manutenzione del complesso edilizio, della tipologia edilizia e costruttiva che lo caratterizza, della obsolescenza delle strutture e degli impianti, si attribuisce ai fabbricati un valore di stima pari a 250,00 euro/mq. di superficie commerciale.

Il valore di mercato, così stimato, viene deprezzato del 20% in quanto proprietà indivisa.

Deprezzamento 20% perchè trattasi di bene in comproprietà: 42.720,00 euro

**VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: 213.600 – 42.720,00 = €. 170.880,00**

**Quota indivisa (1/3) di proprietà dei signori (.....omissis): 170.880,00/3 =**

**56.960,00 (cinquantaseimilanovecentosessanta/00) euro**

**Descrivere in ordine di successione cronologico tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili di proprietà della procedura in epigrafe**

I beni oggetto della relazione risultano intestati nel seguente modo:  
.....(omissis)

I beni immobiliari in oggetto risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

- Iscrizione R.G. 19155 R.P. 12862 Presentazione n. 147 del 17/06/2014  
Atto giudiziario del 09/06/2014 : numero di repertorio 7529/2014  
Tribunale di Brescia Codice Fiscale 80052730175  
Atto esecutivo o cautelare: descrizione 732 Ordinanza di sequestro conservativo  
Richiedente: Fallimento FI.SVI.srl in liquidazione- viale Stazione n.11 a Brescia  
contro .....
  
- Iscrizione R.G. n. 3455 del 19/06/2015  
Ipoteca giudiziale a favore di Guarneri Pierluigi nato a Brescia il 30.10.1969, Patelli Antonio, Appiani Arrigo, Bonventre Damiano, Embryovet Studio Veterinario Associato Guarneri, Patelli, Appiani e Bonventre in Verolanuova  
contro .....  
Capitale: € 60.306,65  
Somma iscritta: € 67.000,00  
colpisce il cespite oggetto della presente perizia ed altri beni immobiliari
  
- Iscrizione R.G. 3884 del 6/7/2015  
Ipoteca giudiziale a favore di Serotti Giuliano nato a Capriano-Azzano il 02/08/1939  
contro ..... con sede ad .....  
Capitale: € 75.410,39  
Somma iscritta: € 100.000,00  
colpisce il cespite oggetto della presente perizia ed altri beni immobiliari oltre a beni di altra ditta
  
- Iscrizione R.G. n. 6192 del 15/10/2015  
Ipoteca giudiziale a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa  
contro .....con sede ad .....  
Capitale: € 144.154,10  
Somma iscritta: € 190.000,00  
colpisce il cespite oggetto della presente perizia ed altri beni immobiliari oltre a beni di altra ditta
  
- Iscrizione R.G. n. 6310 del 20/10/2015

Ipoteca giudiziale a favore di Ferrero Mangimi Spa – Farigliano (Cn)

contro .....

Capitale: € 164.973,28

Somma iscritta: € 250.000,00

colpisce il cespite oggetto della presente perizia ed altri beni immobiliari oltre a beni di altra ditta

**Accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente**

**Immobile in Azzano Mella**

**inquadramento urbanistico**

Con deliberazione di Consiglio Comunale 59/2012 del 22 dicembre 2012 è stato adottato il nuovo P.G.T. del Comune di Azzano Mella.

Nel vigente PGT di Azzano Mella l'immobile nel suo complesso è inserito quale Nucleo di Antica Formazione, sulla base della cartografia del P.G.T..

Nelle norme tecniche di attuazione del piano (N.T.A.) del Piano delle Regole (P.2.9-S.7-R.4) l'immobile oggetto della presente perizia è inserito nei NUCLEI di ANTICA FORMAZIONE.

Dal punto di vista urbanistico qualsiasi intervento edilizio è finalizzato alla conservazione dei fabbricati dal punto di vista tipologico e architettonico.

Si allegano le norme di piano relative all'articolo 4.8 del vigente P.G.T.

**Verificare lo stato dell'immobile, e l'eventuale esistenza di contratti di locazione o altro titolo detentivo**

Per lo stato dell'immobile si rinvia alla descrizione di cui al precedente capitolo sulla stima del valore di mercato. Dalle indagini svolte la proprietà immobiliare non è utilizzata da nessuno dei comproprietari e a nessuno è stato concesso in uso, anche alla luce delle scadenti condizioni di conservazione e di manutenzione dei fabbricati stessi.

**Procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo delle imposte sugli immobili, ad esempio ICI e IMU, coerenze)**

La documentazione necessaria per la vendita viene fornita in allegato alla presente relazione e i dati identificativi e censuari sono riportati al primo capitolo, come pure le coerenze. Per il calcolo delle imposte si riferisce quanto segue:

<b>AZZANO MELLA – NCT</b>		<b>sub.</b>	<b>Rendita</b>	
foglio 8	particella 278		05	€. 171,05
foglio 8	particella 278		06	€. 47,77
foglio 8	particella 278		07	€. 47,77



foglio 8	particella 278	08	€.	228,27
foglio 8	particella 278	09	€.	66,88
foglio 8	particella 278	10	€.	47,77
foglio 8	particella 278	11	€.	559,94
foglio 8	particella 278	12	€.	85,99
<b>Rendita complessiva:</b>			<b>€.</b>	<b>1.255,44</b>

**ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data di inizio della procedura, la situazione catastale e la provenienza**

Per la ricostruzione catastale storica ventennale si rimanda a quanto esposto al precedente capitolo sull'individuazione dei beni.

Si specifica che nell'atto di passaggio di proprietà redatto dal Notaio (.....omissis), come di seguito indicato, il mappale identificativo della " Biolcheria" era il numero (.....omissis) della partita (.....omissis) in comune di Azzano Mella, intestato a (.....omissis).

**Relazione storica sulle provenienze**

- (.....omissis)

Per la cronistoria delle proprietà di cui sopra si rinvia anche agli atti che si allegano; sulla scorta di tali documenti risultano riscontrati come regolari i passaggi di proprietà avvenuti anteriormente alla data della presente procedura giudiziaria e risulta altresì rispettata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.

**Conclusioni**

Ringraziando per la fiducia accordata, si rimette la presente relazione nelle mani della dott.ssa Tegoletti Roberta, O.C.C. della procedura in oggetto, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia, 23 maggio 2017

In fede  
il perito incaricato

Riccardo Crea  
dottore agronomo



**ELENCO ALLEGATI**

(.....omissis)