TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 781/2017 (riunita alla 442/2015)

Giudice Delegato: Dott. Raffaele del Porto

****

Creditrice procedente:

AMBRA S.P.V. S.R.L. (CREDITORE EX BANCA POPOLARE DI VICENZA) con sede a Roma Via Piemonte n. 38 (C.F. – P.IVA 13984791007) difesa e rappresentata dall'Avvocato Emanuele Cirillo con studio in Monza Via Vittorio Emanuele II n. 36 (tel. 039/2301890, pec: emanuele.cirillo@monza.pecavvocati.it) e dall'Avvocato Stefano Cuzzetti con studio in Brescia in Via Solferino n. 17 (tel. 030/3753078, pec: stefano.cuzzetti@brescia.pecavvocati.it)

****

Debitori esecutati:

****

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Stima dei beni immobili pignorati nei Comuni di Quinzano d'Oglio (BS) e Verolavecchia (BS)

LOTTO 7: *immobile ubicato in Quinzano d'Oglio (BS), zona "Cascina Dosso", terreno intestato al Signor*

LOTTO 8: *immobile ubicato in Quinzano d'Oglio zona "Convento-Via Santa Maria", terreno intestato al Signor*

LOTTO 9: *immobili ubicati in Quinzano d'Oglio presso "Cascina Molesine", Strada per Verolavecchia, Comune di Quinzano d'Oglio (BS), appezzamento di terreni intestati al Signor*

LOTTO 10: *immobili ubicati in Quinzano d'Oglio a sud di "Cascina Cristina", Via Verolavecchia, appezzamento di terreni intestati al Signor*

****

****

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

Nomina Esperto: 08/01/2018

Giuramento Esperto: 13/02/2018

Data Rapporto di Valutazione: 11/04/2018

Udienza Comparizione Parti per determinazione modalità di vendita: 01/06/2018 - ore 9.00

****

Perito incaricato:

Dott. Ing. Paolo Filippini

Albo CTU Tribunale di Brescia Cat. II° n. 775

Via Pasubio n. 7 – 25128 Brescia

Tel/Fax 030/391044

e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

C.F.: FLP PLA 82R02 B157Z - P.IVA: 02740450982

****

****

Identificazione dei lotti

LOTTO 7

Descrizione sintetica	terreno agricolo irriguo e coltivabile
Ubicazione	Quinzano d'Oglio (BS), Zona Cascina Dosso
Identificativi catastali	Catasto Terreni: NCT Foglio 11, Particella 7
Quota	(1/1) intera, in favore del Signor
Diritto	proprietà
Divisibilità dell'immobile	non divisibile

Più probabile valore dell'intera proprietà
in libero mercato (con gravami) a corpo **€ 71.000,00**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà
in condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta) a corpo **€ 65.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità del bene immobile:
buona *commerciabilità del terreno coltivabile a imprenditori del settore agricolo, anche confinanti; peraltro il terreno, in vista della sua alienazione,*

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d6640f32e6c41b5

gode come tutti i terreni agricoli di diritto di prelazione agraria in favore di società agricole confinanti con soci coltivatori diretti e/o coltivatori diretti confinanti.

Audit documentale e Due Diligence
Conformità urbanistica immobili **SI** (vedere in seguito)
Conformità catastale immobili **SI** (vedere in seguito)
Conformità titolarità immobili **SI** (vedere in seguito)

****

LOTTO 8

Descrizione sintetica terreno adibito a ripa, non coltivabile (ex filare di gelsi dismesso a confine di terreni agricoli di altra proprietà)

Ubicazione Quinzano d'Oglio (BS), zona Cascina Convento – via Santa Maria

Identificativi catastali Catasto Terreni: NCT, Foglio 11 Particella 23

Quota (1/1) intera, in favore del Signor

Diritto proprietà

Divisibilità dell'immobile non divisibile

Più probabile valore dell'intera proprietà
in libero mercato (con gravami) a corpo **€ 450,00**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà
in condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta) a corpo **€ 414,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:
scarsa *commerciabilità dei beni immobili appetibili solo a confinanti che peraltro godono di diritto di prelazione agraria*

Audit documentale e Due Diligence
Conformità urbanistica immobili **SI** (vedere in seguito)
Conformità catastale immobili **SI** (vedere in seguito)
Conformità titolarità immobili **SI** (vedere in seguito)

****

LOTTO 9

Descrizione sintetica appezzamento di terreni agricoli irrigui e coltivabili ubicati in Strada Per Verolavecchia e Via Verolavecchia, Cascina Molesine

Ubicazione Quinzano d'Oglio (BS), Strada per Verolavecchia e Via Verolavecchia

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

Identificativi catastali 1. Terreni: NCT, Foglio 14, Particelle 14, 15 ,16

Quota (1/1) intera, in favore del Signor

Diritto proprietà

Divisibilità degli immoli divisibili

Più probabile valore dell'intera proprietà
in libero mercato (con gravami) a corpo **€ 270.000,00**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà
in condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta) a corpo **€ 250.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili:
buona *commerciabilità dei terreni irrigui coltivabili a imprenditori del settore agricolo, anche confinanti; peraltro i terreni, in vista della loro alienazione, godono come tutti i terreni agricoli di diritto di prelazione agraria in favore di società agricole confinanti con soci coltivatori diretti e/o coltivatori diretti confinanti.*

Audit documentale e Due Diligence
Conformità urbanistica immobili **SI** (vedere in seguito)
Conformità catastale immobili **SI** (vedere in seguito)
Conformità titolarità immobili **SI** (vedere in seguito)

****

LOTTO 10

Descrizione sintetica appezzamento di terreni seminativi irrigui e coltivabili

Ubicazione Quinzano d'Oglio (BS), Via Verolavecchia a sud di Cascina Cristina

Identificativi catastali 1.Terreni: NCT, Foglio 14, Particelle 58 e 59

Quota (1/1) intera, in favore del Sig.

Diritto proprietà

Divisibilità degli immobili divisibili

Più probabile valore dell'intera proprietà
in libero mercato (con gravami) a corpo **€ 158.000,00**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà
in condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta) a corpo **€ 145.000,00**

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:
buona *commerciabilità dei terreni irrigui coltivabili a imprenditori del settore agricolo, anche confinanti; peraltro i terreni, in vista della loro alienazione, godono come tutti i terreni agricoli di diritto di prelazione agraria in favore di società agricole confinanti con soci coltivatori diretti e/o coltivatori diretti confinanti.*

Audit documentale e Due Diligence	
Conformità edilizia immobili	**SI** (vedere in seguito)
Conformità catastale immobili	**SI** (vedere in seguito)
Conformità titolarità immobili	**SI** (vedere in seguito)

****

Verifica della completezza dei documenti di cui all'Art. 567 C.P.C.

1) Il sottoscritto verificava la presenza nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare n. 781/2017 (riunita alla n. 442/2015):

- della dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale dei beni immobili degli esecutati;
- della nota di iscrizione di ipoteca volontaria;
- degli atti di precetto;
- dell'atto di pignoramento immobiliare con relativa nota di trascrizione.

****

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA e RICHIAMO ALLE PRECEDENTI ESECUZIONI IMMOBILIARI

I beni immobili oggetto della presente stima colpiti dalla nuova procedura esecutiva immobiliare n. 781/2017 contro i Signori e sono stati suddivisi in maniera progressiva tenendo conto delle precedenti suddivisioni in lotti già effettuate e indicate nelle perizie di stima redatte dal sottoscritto, la prima perizia dell'11/01/2016 circa l'esecuzione immobiliare n. 442/2015 promossa contro la Società Agricola e i Signori (lotti 1, 2, 3, 4, 5 e 6) e la successiva, seconda, perizia (sommaria) del 19/01/2017 inerente l'esecuzione immobiliare n. 355/2016 (lotto 1b). In virtù delle precedenti perizie e suddivisioni, allo stato attuale, i lotti relativi ai beni immobili staggiti sono i seguenti:

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

LOTTO 1: *immobili ubicati presso Cascina Castelletto Palazzo, Comune di Quinzano d'Oglio (BS), appezzamento di terreni e fabbricati a destinazione d'uso residenziale agricola e produttiva agricola (allevamento suinicolo) intestati alla Società Agricola* ***descrizione e stima contenute nella perizia in atti del 11/01/2016, Esecuzione Immobiliare n. 442/2015)***

LOTTO 1b: *immobili ubicati presso Cascina Castelletto Palazzo, Comune di Quinzano d'Oglio (BS), fabbricato a destinazione d'uso produttiva agricola (allevamento suinicolo) e terreno attiguo intestati alla Società Agricola* *in liquidazione* ***(descrizione e stima contenute nella perizia sommaria in atti del 19/01/2017 Esecuzione Immobiliare n. 355/2016, beni immobili peraltro già colpiti dal primo pignoramento e già descritti e stimati all'interno del LOTTO 1 nella perizia di stima in atti del 11/01/2016, Esecuzione Immobiliare n. 442/2015)***

LOTTO 2: *immobili ubicati a nord-ovest di Cascina Castelletto Palazzo in Strada per i Castelletti, Comune di Quinzano d'Oglio (BS), appezzamento di terreni intestati alla Società Agricola Fappani* ***(descrizione e stima contenute nella perizia in atti del 11/01/2016, Esecuzione Immobiliare n. 442/2015)***

LOTTO 3: *immobili ubicati tra Cascina Cristina (di proprietà Augusto-Valerio Fappani e Rosa Brunelli) e Cascina Molesine Valotti (altra proprietà), Via Verolavecchia, Comune di Quinzano d'Oglio (BS), appezzamento di terreni intestati alla Società Agricola* ***(descrizione e stima contenute nella perizia in atti del 11/01/2016, Esecuzione Immobiliare n. 442/2015)***

LOTTO 4: *immobili ubicati a ridosso della SP IX Brescia-Quinzano, Comune di Verolavecchia (BS, appezzamento di terreni e fabbricati a destinazione d'uso produttiva agricola (allevamento suinicolo Fiorita) intestati al Signor* ***(descrizione e stima contenute nella perizia in atti del 11/01/2016, Esecuzione Immobiliare n. 442/2015)***

LOTTO 5: *immobile ubicato a sud-ovest di Cascina Cristina, Via Verolavecchia, Comune di Quinzano d'Oglio (BS), terreno intestato al Signor*

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d6640f32e6c41b5

(descrizione e stima contenute nella perizia in atti del 11/01/2016, Esecuzione Immobiliare n. 442/2015)

LOTTO 6: *immobili ubicati presso Cascina Cristina, Via Verolavecchia n. 32, Comune di Quinzano d'Oglio (BS), appezzamento di terreni e fabbricati a destinazione d'uso residenziale agricola e produttiva agricola (allevamento suinicolo) intestati al Signor*

(descrizione e stima contenute nella perizia in atti del 11/01/2016, Esecuzione Immobiliare n. 442/2015)

Circa i predetti lotti il sottoscritto conferma peraltro le valutazioni in atti.

Nuovi lotti (Esecuzione immobiliare n. 781/2017):

LOTTO 7: *immobile ubicato in Quinzano d'Oglio (BS), zona "Cascina Dosso", terreno intestato al Signor*

LOTTO 8: *immobile ubicato in Quinzano d'Oglio zona "Convento-Via Santa Maria", terreno intestato al Signor*

LOTTO 9: *immobili ubicati in Quinzano d'Oglio presso "Cascina Molesine", Strada per Verolavecchia, Comune di Quinzano d'Oglio (BS), appezzamento di terreni intestati al Signor*

LOTTO 10: *immobili ubicati in Quinzano d'Oglio a sud di "Cascina Cristina", Via Verolavecchia, appezzamento di terreni intestati al Signor*

Tale suddivisione in dieci lotti totali dei beni immobili pignorati dalle tre procedure, tutte riunite nella n. 442/2015, risulta logica in funzione della collocazione geografica degli stessi beni ubicati anche in diverse zone dei Comuni di Quinzano d'Oglio e Verolavecchia e funzionale in relazione alle vendite giudiziarie alle quali i cespiti immobiliari saranno soggetti.

****

****

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

Mappa Geografica 1 – segnati in rosso i lotti oggetto delle precedenti procedure esecutive e in giallo i lotti oggetto della procedura esecutiva 781/2017

Seguono ora i rapporti di valutazione dei nuovi lotti 7, 8, 9, 10, i rapporti di valutazione dei lotti già periziati (1 e 1b, 2, 3, 4, 5 e 6) sono consultabili nelle perizie in atti e sono da intendersi come valevoli anche alla data odierna.

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d6640f32e6c41b5

LOTTO 7

Immobile ubicato in Quinzano d'Oglio (BS), zona "Cascina Dosso", terreno intestato al Signor

Mappa Geografica – contornato in giallo il lotto 7 oggetto di stima

Il lotto 7 oggetto di stima si trova nella parte occidentale del Comune di Quinzano d'Oglio (BS), in una zona agricola e periferica e a pochi metri da "Cascina Dosso" e dalla SP64, strada provinciale che collega Quinzano d'Oglio (BS) a Borgo S. Giacomo (BS). Il bene è costituito da un terreno seminativo irriguo e coltivabile. Dopo l'individuazione del lotto oggetto di stima, il sottoscritto procedeva in data 28/02/2018 alla ricognizione e a un sommario rilievo del terreno al fine di accertarne l'ubicazione, la qualità e le caratteristiche.

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI IMMOBILI LOTTO 7

Dati Catastali

L'immobile oggetto di stima è censito nella Sezione Urbana NCT del Comune di Quinzano d'Oglio (BS) al Foglio 11 – Particella 7.

Il Signor è proprietario (1/1) del suddetto bene immobile identificato nel Comune di Quinzano d'Oglio (BS) così come segue:

	Dati identificativi			Dati di classamento				
Sez.Urb.	Zona Cens.	Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Deduz.	Redd. Dominic.	Redd. Agr.
NCT	-	11	7	SEMIN IRRIG	14.260 mq	I23A	€ 128,88	€ 139,93

Confini

Per quanto concerne i confini del terreno mappale 7 foglio 11 in un sol corpo, partendo da nord e proseguendo in senso orario lo stesso confina con la strada vicinale Cascina Dosso e Cascina Brede Lunghe, con un canale drenante la falda a confine con il mappale 8 e con il mappale 11 del medesimo foglio 11 e con il mappale 6 del medesimo foglio 11, tutti di altra proprietà. Il terreno seminativo irriguo gode di proprio accesso.

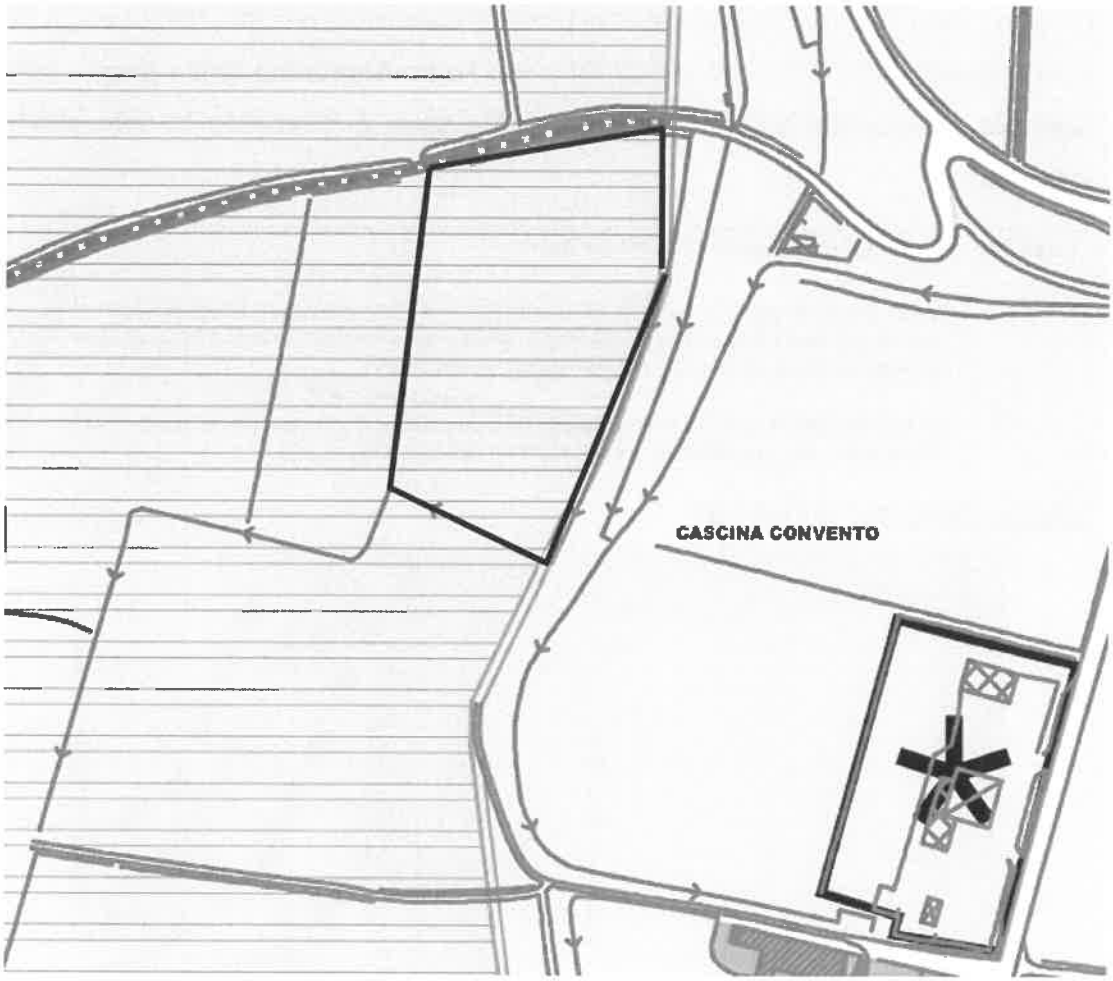
****

****

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

Destinazione urbanistica – Estratto Piano delle Regole PGT



zone agricole prima fascia di tutela

zone agricole seconda fascia di tutela

strade di valore paesistico (sterrati)

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

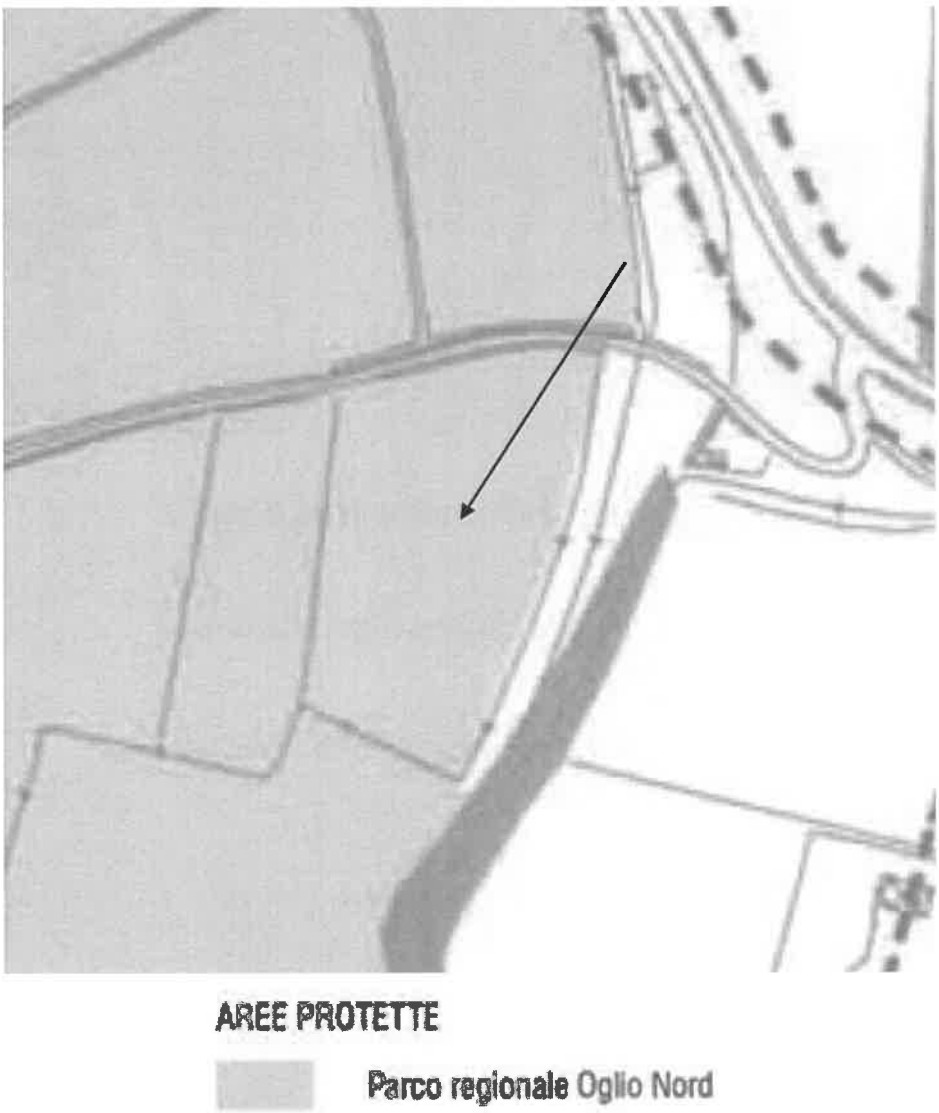
Il lotto 7 oggetto di descrizione è classificato dal PIANO DELLE REGOLE del PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO del Comune di Quinzano d'Oglio (BS), approvato con delibera C.C. n° 52 del 16/12/2014, nel **Parco Regionale Oglio Nord – zone agricole di seconda fascia di tutela. In tale zona è ammessa la sola attività agricola.**

Art. 22	**Parco naturale regionale dell'Oglio Nord**

Nelle tavole di piano è individuata la parte di territorio comunale ricadente entro il confine del Parco Naturale regionale Oglio Nord e sono riportate le destinazioni di zona del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

In tale ambito si applicano le disposizioni contenute nella normativa di detto Piano Territoriale, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

Estratto Carta dei Vincoli PGT



Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI IMMOBILI LOTTO 7

Lo scrivente Tecnico Esperto per descrivere il bene immobile oggetto di pignoramento si avvale dei dati desunti dalle visure catastali e dagli estratti di mappa e dal rilievo svolto in sito.

Il lotto 7 è costituito da un **terreno seminativo irriguo censito nel Comune di Quinzano d'Oglio al NCT Foglio 11, Particella 7.** Il terreno, coltivato e locato, si trova immediatamente a sud della provinciale che collega Quinzano a Borgo San Giacomo, è raggiungibile da una strada vicinale sterrata che collega Cascina Dosso a Cascina Brede Lunghe e fa parte della Regione Agraria n. 13 della Provincia di Brescia che comprende il Comune di Quinzano d'Oglio. Il terreno ha una superficie pari a catastali mq 14.260,00. La giacitura del terreno è pianeggiante e la conformazione è regolare, tipica degli appezzamenti terrieri della Pianura Padana, di tipo alluvionale, di medio impasto, profondo e fresco, fertile e caratterizzato dalla presenza ai confini di canali e corsi di acqua ottimali per l'irrigazione. L'ordinamento colturale è cerealicolo-foraggero ad indirizzo zootecnico e la superficie produttiva dei terreni è tutta destinata a seminativo ed è anche funzionale allo spandimento dei reflui della produzione zootecnica. La rete di strade poderali e vicinali sterrate è efficiente e consente l'accesso ai campi in ogni stagione dell'anno consentendo una completa meccanizzazione delle operazioni colturali, riducendo al massimo il bisogno di manodopera.

****

****

****

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI IMMOBILI LOTTO 7

Come correttamente certifica la relazione notarile dell'01/08/2017 del Notaio Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), documento allegato al fascicolo relativo all'Esecuzione Immobiliare in oggetto, risulta che il terreno lotto 7 censito nel Comune di Quinzano d'Oglio al **NCT Foglio 11, Particella 7**

A) Fg.11 part.7

* Al suddetto) (per la piena proprietà, bene personale) l'immobile era così pervenuto:

- In parte giusto atto di successione per legge in morte di o nato in e deceduto in data 03/05/1974, den.61 vol.4 Ufficio de Registro Verolanuova, trascritto 28/05/1976 ai nn.9210/7365

NB: risulta il 02/07/1981 ai nn.15426/11613 atto d'accettazione tacita di eredità dei beni del de cuius) da parte degli eredi) in atti del Not.Luigi Dognini (in nota non ci sono altri dati)

NB: la sig.ra sufruttuaria in parte in virtù della successione sopracitata è deceduta 05/01/1989 con la riunione d'usufrutto al bene.

- ed in parte giusto atto di assegnazione a stralcio con scrittura privata autenticata del 16/10/1974 Rep.n.18436 Not.Antonio Codignol, trascritto 25/10/1974 ai nn.18909/15062, da potere di) il) nata a) il Fappani

La visura catastale in atti non è aggiornata essendo ancora presente tra gli intestatari del bene per la quota di usufrutto di un terzo la madre defunta del Signor .

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI LOTTO 7

Il terreno del lotto 7 risulta locato dal proprietario contitolare della Società Agricola

e residente a

alla nipote

e residente a

Tale contratto di locazione (allegato alla presente) registrato presso l'Agenzia delle Entrate è della durata di anni nove con decorrenza dal 17/12/2014 al 30/11/2023, è stato stipulato dalle parti ai sensi dell'Art. 45 Legge 203/1982 e prevede la locazione dei beni immobili del lotto 7, del lotto 8 e del lotto 5 (quest'ultimo così come già indicato nella prima perizia del gennaio 2016). Il canone annuo di affitto complessivo degli immobili lotti 7, 8 e 5 è fissato tra le parti nella somma di € 18.597,60 (diciottomilacinquecentonovantasette/60). Il terreno agricolo invece risulta coltivato e gode di tutti i diritti, degli accessori, delle pertinenze, nonché delle servitù attive e passive e dei diritti di acqua di irrigazione come sino ad oggi praticato.

****

****

****

****

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI LOTTO 7

Nel merito del bene immobile del lotto 7 intestato al signor in seguito a ispezione ipotecaria sono presenti le seguenti formalità:

ISCRIZIONE N.1403/264 del 15/01/2010 nascente da atto di mutuo del 13/01/2010

Rep.n.139130/14559 Not.Tufano Gianni

A favore: Banca Popolare di Milano – Soc.Coop. a r.l. con sede Milano (MI) codice fiscale 00715120150 (domicilio eletto in Milano, Piazza Meda n.4)

Contro: con sede

codice fiscale

codice fiscale

codice fiscale

codice fiscale

- capitale di euro 1.500.000,00 – durata 20 anni - ipoteca di euro 3.000.000,00, su diversi immobili dei predetti, fra i quali di proprietà di

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.1.42.60, in catasto fg.11 part.7

ISCRIZIONE N.20407/3444 del 26/06/2014 nascente da decreto ingiuntivo del 23/06/2014 rep.4879/2014 Tribunale di Brescia

A favore: FA.MA.VIT S.p.A. con sede Pompiano (BS) codice fiscale 00285730172 (domicilio eletto c/o Avv.Roberto Gorlo, Via Moretto n.67 – Brescia)

Contro: e Società Agricola con sede

codice fiscale

codice fiscale

codice fiscale

- sorte capitale di euro 604.773,42 - ipoteca di euro 802.000,00, su diversi immobili

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

dei predetti, fra i quali di proprietà di

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di are 1,50, in catasto fg.11 part.23

ISCRIZIONE N.32959/5655 del 15/10/2014 nascente da decreto ingiuntivo del 23/09/2014 rep.2162/2014 Tribunale Civile di Ravenna

A favore: Unipol Banca S.p.A. con sede Bologna (BO) codice fiscale 03719580379 (domicilio eletto c/o Via XX Settembre n.42/46 – Brescia)

Contro: Società Agricola con sede (BS) codice fiscale nato a

ato a

odice fiscale

- sorte capitale di euro 405.360,01 ipoteca di euro 530.000,00, su diversi immobili dei predetti, fra i quali di proprietà di

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di are 1,50, in catasto fg.11 part.23

ISCRIZIONE N.1464/156 del 19/01/2015 nascente da decreto ingiuntivo del 09/01/2015 Tribunale di Vicenza

A favore: Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a. con sede Vicenza codice fiscale 00204010243 (domicilio eletto non citato, richiedente Studio C.E.D.I. snc per Banca Pop. Vicenza, sede Contrà Canove Buove n.19 – Vicenza)

Contro: e Società Agricola con sede codice fiscale ato a

il odice fiscale e to a

codice fiscale

- sorte capitale di euro 893.349,26 - ipoteca di euro 1.000.000,00, su diversi immobili dei predetti, fra i quali di proprietà di

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha 1.42.60, in catasto fg.11 part.7

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di are 1,50, in catasto fg.11 part.23

TRASCRIZIONE N.31579/18969 del 13/07/2017 nascente da verbale di pignoramento Rep.n. 8071 614 del 19/06/2017 Ufficiale Giudiziario di Caltagirone

A favore: Ambra SPV S.r.L. con sede Roma (RM)

Contro: [illegible] nato a [illegible] io [illegible] e [illegible] nato a [illegible] Il [illegible] opra dei beni che sono di proprietà di

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.1.42.60, in catasto fg.11 part.7

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di are 1,50, in catasto fg.11 part.23

Per quanto concerne gli interventi per crediti da riscuotere da terzi ai danni degli esecutati nella procedura esecutiva 781/2018 riunita alla procedura esecutiva n. 442/2015 si rimanda al fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare n. 442/2015 e agli atti in esso contenuti e depositati.

VERIFICA URBANISTICA

Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato della perizia.

****

****

****

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

LOTTO 8

Immobile ubicato in Quinzano d'Oglio zona "Convento-Via Santa Maria", terreno intestato al Signor .

Mappa Geografica – contornato in giallo il lotto 8 oggetto di stima

Il lotto 8 oggetto di stima si trova nella parte occidentale del Comune di Quinzano d'Oglio (BS), in una zona agricola e suburbana e a pochi metri da Via Santa Maria. Il bene è costituito da un terreno adibito a ripa di confine. Dopo l'individuazione del lotto oggetto di stima, il sottoscritto procedeva in data 28/02/2018 alla ricognizione e a un sommario rilievo del terreno al fine di accertarne l'ubicazione, la qualità e le caratteristiche.

IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI IMMOBILI LOTTO 8

Dati Catastali

L'immobile oggetto di stima è censito nella Sezione Urbana NCT del Comune di Quinzano d'Oglio (BS) al Foglio 11 – Particella 23.

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

Il Signor . è proprietario (1/1) del suddetto bene immobile identificato nel Comune di Quinzano d'Oglio (BS) così come segue:

	Dati identificativi			Dati di classamento				
Sez.Urb.	Zona Cens.	Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Deduz.	Redd. Dominic.	Redd. Agr.
NCT	-	11	23	BOSCO CEDUO	150 mq	-	€ 0,54	€ 0,05

Confini

Per quanto concerne i confini del terreno mappale 23 foglio 11 in un sol corpo, partendo da nord e proseguendo in senso orario lo stesso confina con i mappali 656, 186, 818, 763 e con un canale di irrigazione a confine con il mappale 745, tutti di altra proprietà. Il terreno adibito a ripa di confine non gode di proprio accesso ed è raggiungibile mediante il passaggio su altrui proprietà.

****

****

****

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

Destinazione urbanistica – Estratto Piano delle Regole PGT

aree non soggette a trasformazione urbanistica (art. 23 NTA)

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

Il lotto 8 oggetto di descrizione è classificato dal PIANO DELLE REGOLE del PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO del Comune di Quinzano d'Oglio (BS), approvato con delibera C.C. n° 52 del 16/12/2014, in **Aree non soggette a trasformazione urbanistica.**

Art. 23 Disposizioni per le aree non soggette a trasformazione urbanistica

23.1 Definizione

Sono le aree di margine dell'agglomerato urbano, comprese fra questo ed il confine delle aree agricole, che per localizzazione o conformazione non risultano idonee alla trasformazione a fini edificatori.

23.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

* il mantenimento e la qualificazione dei caratteri del paesaggio e la conservazione del suolo inedificato;
* il mantenimento dell'attività agricola;
* la delocalizzazione delle attività di allevamento del bestiame;
* la realizzazione di macchie e fasce di alberature con funzione di reinserimento paesaggistico degli insediamenti e delle infrastrutture.

23.3 Interventi ammessi

In queste aree è consentita la prosecuzione dell'attività agricola e di allevamento in atto e gli interventi di conservazione degli edifici esistenti attraverso interventi di manutenzione straordinaria.
Il volume generato dall'applicazione degli indici assegnati all'edificazione delle aree agricole può essere realizzato esclusivamente sui terreni agricoli diversi da quelli contemplati al presente articolo.

23.4 Attività diverse dall'agricoltura

Per gli edifici ricadenti in queste aree al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, aventi destinazione diversa dall'agricoltura, individuati nelle tavole di piano (Tav. C2) con apposita simbologia, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione volti alla conservazione ed all'adeguamento dell'esistente, nel rispetto dei seguenti parametri:

- **SLP** minore o uguale all'esistente;
- **Rc** minore o uguale all'esistente, con un incremento del 20% per la realizzazione di elementi accessori non costituenti SLP (portici, autorimesse, vani tecnici, ecc.);
- **Ro =** 50% (o minore/uguale all'esistente);
- **Rp =** 30% (o minore/uguale all'esistente);
- **H =** 2 piani (m. 7);
- **Dc =** m. 5;
- **Df =** m. 10 (è comunque ammesso il mantenimento delle minori distanze eventualmente esistenti);
- **Ds =** m. 5 (salvo il mantenimento degli allineamenti esistenti o l'esistenza di fasce di rispetto per la viabilità extraurbana).

Dott. Ing. Paolo Filippini - n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 - Brescia - Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

Estratto Carta dei Vincoli PGT

La ripa oggetto di procedura esecutiva è inoltre attraversata da una roggia facente parte del reticolo idrico minore soggetta a vincoli di natura comunale e consortile.

DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI IMMOBILI LOTTO 8

Lo scrivente Tecnico Esperto per descrivere il bene immobile oggetto di pignoramento si avvale dei dati desunti dalle visure catastali e dagli estratti di mappa e dal rilievo svolto in sito.

Il lotto 8 è costituito da un **terreno adibito a ripa di confine (ex filare a bosco ceduo) censito nel Comune di Quinzano d'Oglio al NCT Foglio 11, Particella 23.** Il terreno non coltivato si trova immediatamente a nord di Via Santa Maria, è raggiungibile da una capezzagna di altra proprietà e fa parte della Regione Agraria n. 13 della Provincia di Brescia che comprende il Comune di Quinzano d'Oglio. Il terreno ha una superficie pari a catastali mq 150,00. La giacitura del terreno è tipica della ripa digradante verso il confine, la conformazione è regolare, tipica degli appezzamenti terrieri della Pianura Padana. Il terreno viene

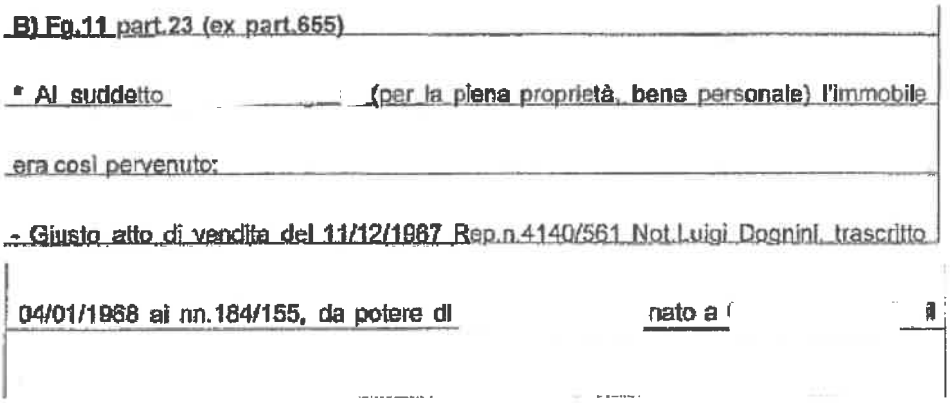
Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

valutato nella relativa sezione ma di fatto è inutilizzabile per fini agricoli e privo di rendita agricola.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI IMMOBILI

Come correttamente certifica la relazione notarile dell'01/08/2017 del Notaio Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), documento allegato al fascicolo relativo all'Esecuzione Immobiliare in oggetto, risulta che il terreno lotto 8 censito nel Comune di Quinzano d'Oglio al **NCT Foglio 11, Particella 23**



B) Fg.11 part.23 (ex part.655)

* Al suddetto (per la piena proprietà, bene personale) l'immobile era così pervenuto:

- Giusto atto di vendita del 11/12/1967 Rep.n.4140/561 Not.Luigi Dognini, trascritto 04/01/1968 ai nn.184/155, da potere di nato a il

STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

Il terreno del lotto 8 risulta locato, così come il precedente lotto 7, dal proprietario contitolare della Società Agricola , nato a il residente a , alla nipote nata a e residente a in

Tale contratto di locazione (allegato alla presente) registrato presso l'Agenzia delle Entrate è della durata di anni nove con decorrenza dal 17/12/2014 al 30/11/2023, è stato stipulato dalle parti ai sensi dell'Art. 45 Legge 203/1982 e prevede la locazione dei beni immobili del lotto 7, del lotto 8 e del lotto 5 (quest'ultimo così come già indicato nella prima perizia del gennaio 2016). Il canone annuo di affitto complessivo degli immobili lotti 7, 8 e 5 è fissato tra le parti nella somma di € 18.597,60 (diciottomilacinquecentonovantasette/60). Il terreno agricolo non risulta coltivato e gode di tutti i diritti, degli accessori, delle pertinenze, nonché delle servitù attive e passive e dei diritti di acqua di irrigazione come sino ad oggi praticato.

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI

Nel merito del bene immobile del lotto 8 intestato al signor in seguito a ispezione ipotecaria sono presenti le seguenti formalità:

ISCRIZIONE N.1403/264 del 15/01/2010 nascente da atto di mutuo del 13/01/2010

Rep.n.139130/14559 Not.Tufano Gianni

A favore: Banca Popolare di Milano – Soc.Coop. a r.l. con sede Milano (MI) codice fiscale 00715120150 (domicilio eletto in Milano, Piazza Meda n.4)

Contro: i Società Agricola con sede

odice fiscale

codice fiscale ato a

) il : codice fiscale e B

ata a il dice fiscale

- capitale di euro 1.500.000,00 – durata 20 anni - ipoteca di euro 3.000.000,00, su diversi immobili dei predetti, fra i quali di proprietà di

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.1.42.60, in catasto fg.11 part.7

ISCRIZIONE N.20407/3444 del 26/06/2014 nascente da decreto ingiuntivo del 23/06/2014 rep.4879/2014 Tribunale di Brescia

A favore: FA.MA.VIT S.p.A. con sede Pompiano (BS) codice fiscale 00285730172 (domicilio eletto c/o Avv.Roberto Gorlo, Via Moretto n.67 – Brescia)

Contro: ietà Agricola con sede (

codice fiscale o a

il 04/06/1958 e/ nato a

il codice fiscale

- sorte capitale di euro 604.773,42 - ipoteca di euro 802.000,00, su diversi immobili

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

dei predetti, fra i quali di proprietà di I :

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di are 1,50, in catasto fg.11 part.23

ISCRIZIONE N.32959/5665 del 15/10/2014 nascente da decreto ingiuntivo del 23/09/2014 rep.2162/2014 Tribunale Civile di Ravenna

A favore: Unipol Banca S.p.A. con sede Bologna (BO) codice fiscale 03719580379 (domicilio eletto c/o Via XX Settembre n.42/46 – Brescia)

Contro: I ocietà Agricola con sede

codice fiscale nato a (

odice fiscale e nato a

codice fiscale

- sorte capitale di euro 405.360,01 ipoteca di euro 530.000,00, su diversi immobili dei predetti, fra i quali di proprietà di

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di are 1,50, in catasto fg.11 part.23

ISCRIZIONE N.1464/156 del 19/01/2015 nascente da decreto ingiuntivo del 09/01/2015 Tribunale di Vicenza

A favore: Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a. con sede Vicenza codice fiscale 00204010243 (domicilio eletto non citato, richiedente Studio C.E.D.I. snc per Banca Pop. Vicenza, sede Contrà Canove Buove n.19 – Vicenza)

Contro: I e on sede

dice fiscale ato a

(BS) il codice fiscale e nato a

(BS) il odice fiscale

- sorte capitale di euro 893.349,26 - ipoteca di euro 1.000.000,00, su diversi immobili dei predetti, fra i quali di proprietà di I

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha 1.42.60, in catasto fg.11 part.7

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di are 1,50, in catasto fg.11 part.23
TRASCRIZIONE N.31579/18969 del 13/07/2017 nascente da verbale di
pignoramento Rep.n. 8071 614 del 19/06/2017 Ufficiale Giudiziario di Calvagirone
A favore: Ambra SPV S.r.L. con sede Roma (RM)
Contro: i nato a (il a
nato a) il sopra dei beni che sono di
proprietà di I
Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.1.42.60, in catasto fg.11 part.7
Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di are 1,50, in catasto fg.11 part.23

Per quanto concerne gli interventi per crediti da riscuotere da terzi ai danni degli esecutati nella procedura esecutiva 781/2018 riunita alla procedura esecutiva n. 442/2015 si rimanda al fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare n. 442/2015 e agli atti in esso contenuti e depositati.

VERIFICA URBANISTICA

Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato della perizia.

****

****

****

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

LOTTO 9

Immobili ubicati in Quinzano d'Oglio presso "Cascina Molesine", Strada per Verolavecchia, Comune di Quinzano d'Oglio (BS), appezzamento di terreni intestati al Signor (

Mappa Geografica – contornato in giallo il lotto 9 oggetto di stima

Il lotto 9 oggetto di valutazione si trova nella parte orientale del Comune di Quinzano d'Oglio (BS), in una zona agricola denominata Cascina Molesine ubicata in Via Verolavecchia e in Strada per Verolavecchia, a nord di Cascina Cristina, residenza degli esecutati. I beni sono costituiti da un appezzamento di terreni seminativi irrigui. Dopo l'individuazione del lotto oggetto di stima, il sottoscritto procedeva in data 28/02/2018 alla ricognizione e a un sommario rilievo dei terreni al fine di accertarne l'ubicazione, la qualità e le caratteristiche.

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI IMMOBILI LOTTO 9

Dati Catastali

Gli immobili oggetto di stima sono censiti nella Sezione Urbana NCT del Comune di Quinzano d'Oglio (BS) al Foglio 14 – Particelle 14, 15 e 16.

Il Signor C.F. è proprietario (1/1) dei suddetti beni immobili identificato nel Comune di Quinzano d'Oglio (BS) così come segue:

	Dati identificativi			Dati di classamento				
Sez.Urb.	Zona Cens.	Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Deduz.	Redd. Dominic.	Redd. Agr.
NCT	-	14	14	SEMIN IRRIGUO	24.730 mq	I32A	€ 274,60	€ 268,21
NCT	-	14	15	SEMIN IRRIGUO	29.020 mq	I32A	€ 322,23	€ 314,74
NCT	-	14	16	PIOPPETO	200 mq	-	€ 1,45	€ 0,52

Confini

Per quanto concerne i confini dei terreni mappale 14, 15 e 16 foglio 14 in un sol corpo, partendo da nord e proseguendo in senso orario gli stessi confinano con la Strada per Verolavecchia, terreni di altra proprietà censiti ad un altro foglio, particelle 18 e 17 foglio 14 di altra proprietà, Via Verolavecchia e la particella 13 foglio 14 sempre di altra proprietà.

****

****

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

Destinazione urbanistica – Estratto Piano delle Regole PGT

zone agricole seconda fascia di tutela

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

Il lotto 9 oggetto di descrizione è classificato dal PIANO DELLE REGOLE del PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO del Comune di Quinzano d'Oglio (BS), approvato con delibera C.C. n° 52 del 16/12/2014, in **Zone Agricole seconda fascia di tutela.**

Art. 20 Aree E - Aree destinate all'agricoltura

20.1 Definizione

Sono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola e dell'allevamento del bestiame, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio naturale e paesaggistico.

20.2 Destinazioni d'uso

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf2) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

20.3 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

In considerazione della finalità sopra enunciata, in tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

* per tutti gli ambiti agricolo-forestali, valgono le disposizioni vincolanti di cui al vigente PTCP della Provincia di Brescia ed alla LR. 12/2005 (art. 59 e 60); per quanto attiene in particolare alle aree boscate individuate dal vigente Piano di

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

Indirizzo Forestale (PIF), individuate sulla tavola DdP A1.5 "Paesaggio", valgono le disposizioni dello stesso PIF;

* gli spianamenti ed i livellamenti del terreno operati nel contesto delle ordinarie pratiche colturali dovranno rispettare l'andamento generale delle pendenze naturali;
* dovrà essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato agli atti di PGT;
* i filari e le boschine lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, dovranno essere mantenuti;
* le recinzioni potranno essere realizzate solamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali e saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo;
* non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

20.4 Modalità di intervento

In queste aree gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 59 e 60 della LR 12/05 e si attuano con titolo abilitativo semplice con le seguenti specificazioni:

* Al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo inedificato, le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori saranno prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti; ove dimostrata l'impossibilità di ricavare sufficienti spazi residenziali all'interno degli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti.

* Nella collocazione dei nuovi fabbricati rurali, a qualsiasi uso siano destinati, si dovrà curare il rispetto dei coni visuali individuati nella "Classificazione e prescrizioni per i complessi rurali di interesse storico" allegata alle presenti norme (Allegato 2), che rimarranno preferibilmente liberi da edificazioni.

Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

H = m. 8, per le residenze e le strutture produttive, esclusi i serbatoi, i silos e le attrezzature tecnologiche, m. 3,50 per le serre;
Dc = m. 5, sia per le residenze che per le strutture produttive;
Df = m. 20 per i nuovi edifici destinati all'attività produttiva e le residenze; è comunque ammesso il mantenimento delle minori distanze eventualmente esistenti;
Ds = m. 5 per le strade di servizio ai fondi agricoli, salvo il mantenimento degli allineamenti esistenti. La distanza minima di m. 5 dovrà essere rispettata anche per la formazione delle nuove recinzioni, ove ammesse.

20.5 Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame

Per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati all'allevamento ed alla prima trasformazione dei prodotti dell'agricoltura la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere integrata con documentazione comprovante il rispetto dei limiti di legge relativi al trattamento dei reflui ed alla altre misure di tutela dell'ambiente.

In particolare l'apertura di nuovi allevamenti o la trasformazione degli allevamenti esistenti in altri tipi di allevamento deve essere preventivamente autorizzata e dovrà avvenire nel rispetto delle distanze minime dall'abitato o da altre zone edificabili non

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

Ai fini della tutela degli assetti ecosistemici ed ambientali del territorio, gli allevamenti di specie animali esotiche o alloctone potranno essere consentiti solo previo parere positivo della Commissione Paesaggio.

Ai sensi dell'art. 62 della LR. 12/2005, per gli interventi per la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e la realizzazione di edifici di piccole dimensioni, privi dei requisiti di abitabilità e strettamente funzionali alla manutenzione del territorio rurale-boschivo, è possibile l'autorizzazione tramite denuncia di inizio attività, previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente. Allo scopo di poter beneficiare di tale regime autorizzativo, gli interventi dovranno soddisfare i seguenti requisiti:

SLP minore o uguale a 20 mq;
H minore o uguale a 2,70 m;
area di riferimento: uguale o maggiore a quella determinabile dall'applicazione del rapporto di copertura massimo (10 per cento della superficie aziendale)..

20.6 Attività diverse dall'agricoltura

Per gli edifici ricadenti in queste aree al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, aventi destinazione diversa dall'agricoltura, individuati nelle tavole di piano (Tav. C2) con apposita simbologia, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione volti alla conservazione ed all'adeguamento dell'esistente, nel rispetto dei seguenti parametri:

- **SLP** minore o uguale all'esistente;
- **Rc** minore o uguale all'esistente, con un incremento del 20% per la realizzazione di elementi accessori non costituenti SLP (portici, autorimesse, vani tecnici, ecc.);
- **Ro** = 50% (o minore/uguale all'esistente);
- **Rp** = 30% (o minore/uguale all'esistente);
- **H** = 2 piani (m. 7);
- **Dc** = m. 5;
- **Df** = m. 10 (è comunque ammesso il mantenimento delle minori distanze eventualmente esistenti);
- **Ds** = m. 5 (salvo il mantenimento degli allineamenti esistenti o l'esistenza di fasce di rispetto per la viabilità extraurbana).

20.7 Reflui zootecnici

Per lo stoccaggio e lo smaltimento dei reflui zootecnici si richiama il rispetto delle vigenti disposizioni delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali ed in particolare i contenuti della DGR VII/3424 del 16/02/2001

20.8 Strutture accessorie all'attività agricola

La posa in opera di strutture temporanee per la protezione del foraggio dovrà essere autorizzata tramite titolo abilitativo edilizio nel caso in cui queste siano realizzate con attacchi fissi a terra tali da comportare modifiche permanenti del terreno (fondazioni in c.a. o simili), e comunque qualora l'altezza delle strutture stesse sia superiore a m 4.
Le serre dovranno essere autorizzate con titolo abilitativo edilizio nel caso in cui queste siano realizzate con strutture fisse e non facilmente amovibili, e comunque qualora l'altezza sia superiore a m 4.

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

Estratto Carta dei Vincoli PGT

L'appezzamento di terreni lotto 9 oggetto di procedura esecutiva è inoltre attraversato in più punti da una roggia facente parte del reticolo idrico minore soggetta a vincoli di natura comunale e consortile. Inoltre per una breve porzione a sud-est i terreni sono interessati dal passaggio di un elettrodotto da 380.000 Volt con relativa servitù di passaggio e fascia di rispetto per eventuali edificazioni rurali.

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI IMMOBILI LOTTO 9

Lo scrivente Tecnico Esperto per descrivere i beni immobili LOTTO 9 oggetto di pignoramento si avvale dei dati desunti dalle visure catastali, dagli estratti di mappa e dal rilievo svolto in sito.

Il lotto 9 è costituito da un appezzamento di **terreni seminativi irrigui (e da una ripa, ex pioppeto) censiti nel Comune di Quinzano d'Oglio al NCT Foglio 14, Particelle 14, 15 e 16.** I terreni, coltivati e locati, si trovano immediatamente a est del municipio di Quinzano d'Oglio sulla Strada per Verolavecchia e in Via Verolavecchia, a pochi metri da Cascina Molesine e Cascina Cristina, residenza degli esecutati. L'appezzamento è raggiungibile da una strada vicinale sterrata che collega Quinzano d'Oglio a Verolavecchia e fa parte della Regione Agraria n. 13 della Provincia di Brescia che comprende il predetto Comune di Quinzano d'Oglio. I terreni hanno una superficie complessiva pari a catastali mq 53.950,00 di cui mq 200,00 destinati a ripa di confine non sono coltivabili. La giacitura dei terreni coltivabili è pianeggiante e la conformazione è regolare, tipica degli appezzamenti terrieri della Pianura Padana, di tipo alluvionale, di medio impasto, profondo e fresco, fertile e caratterizzato dalla presenza ai confini di canali e corsi di acqua ottimali per l'irrigazione. L'ordinamento colturale è cerealicolo-foraggero ad indirizzo zootecnico e la superficie produttiva dei terreni è tutta destinata a seminativo (ad eccezione dei mq 200,00 destinati a ripa ex pioppeto) ed è anche funzionale allo spandimento dei reflui della produzione zootecnica. La rete di strade poderali e vicinali è efficiente e consente l'accesso ai campi in ogni stagione dell'anno consentendo una completa meccanizzazione delle operazioni colturali, riducendo al massimo il bisogno di manodopera.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI IMMOBILI LOTTO 9

Come correttamente certifica la relazione notarile dell'01/08/2017 del Notaio Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), documento allegato al fascicolo relativo all'Esecuzione Immobiliare in oggetto, risulta che i terreni lotto 9 censiti nel Comune di Quinzano d'Oglio al **NCT Foglio 14, Particelle 14, 15 e 16**

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

B) Fg.14 partt.14-15-16

* Al suddetto i (per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni), gli immobili erano così pervenuti:

- Giusto atto di vendita del 03/04/1997 Rep.n.46515 Not.Tufano Gianni, trascritto 16/04/1997 ai nn.12199/8400, da potere di il , codice fiscale

codice fiscale

codice fiscale

nata a il codice fiscale

SI SEGNALA:

TRASCRIZIONE nn.21767/14380 del 14/06/2001 nascente da costituzione di vincolo di destinazione del 31/05/2001 Rep.n.124180 Not.Mondello Manuela a favore Comune di Quinzano D'Oglio con sede Quinzano D'Oglio codice fiscale contro nato a il codice fiscale ente per oggetto vincoli di destinazione di volumetria per fabbricati sopra :

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS) di ha.2.47.30, in catasto fg.14 part.14

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS) di ha.2.90.20, in catasto fg.14 part.15

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS) di are 2.00, in catasto fg.14 part.16

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI LOTTO 9

I terreni del lotto 9 risultano locati dal proprietario nato a il e residente a in alla figlia Signora nata a e residente a in

Tale contratto di locazione (allegato alla presente) registrato presso l'Agenzia delle Entrate è della durata di anni nove con decorrenza dal 17/12/2014 al 30/11/2023, è stato stipulato dalle parti ai sensi dell'Art. 45 Legge 203/1982 e prevede la locazione dei beni immobili dei lotti 9 e 10 (presente perizia) e dei lotti 1, 1b, 2 e 3 (questi ultimi n. 4 lotti così come già indicato nella prima perizia del gennaio 2016 e della seconda del gennaio 2017). Il canone annuo di affitto complessivo degli immobili lotti 1, 1b, 2, 3, 9 e 10 è fissato tra le parti nella somma di € 25.536,00 (venticinquemilacinquecentotrentasei/00). I terreni agricoli risultano coltivati e godono di tutti i diritti, degli accessori, delle pertinenze, nonché delle servitù attive e passive e dei diritti di acqua di irrigazione come sino ad oggi praticato.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI LOTTO 9

Nel merito dei beni immobili del lotto 9 intestati al signor in seguito a ispezione ipotecaria sono presenti le seguenti formalità:

ISCRIZIONE N.1403/284 del 15/01/2010 nascente da atto di mutuo del 13/01/2010
Rep.n.139130/14559 Not.Tufano Gianni
A favore: Banca Popolare di Milano – Soc.Coop. a r.l. con sede codice
fiscale (domicilio eletto in Milano, Piazza Meda n.4)
Contro: e con sede
codice fiscale ato a
il codice fiscale nato a

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

il codice fiscale

nata a) il 3 codice fiscale

- capitale di euro 1.500.000,00 – durata 20 anni - ipoteca di euro 3.000.000,00, su diversi immobili dei predetti, fra i quali di proprietà di

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.1.09.00, in catasto fg.14 part.58

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.2.06.70, in catasto fg.14 part.59

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.2.47.30, in catasto fg.14 part.14

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.2.90.20, in catasto fg.14 part.15

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di are 2,00, in catasto fg.14 part.16

ISCRIZIONE N.20407/3444 del 26/06/2014 nascente da decreto ingiuntivo del 23/06/2014 rep.4879/2014 Tribunale di Brescia

A favore: FA.MA.VIT S.p.A. con sede Pompiano (BS) codice fiscale 00285730172 (domicilio eletto c/o Avv.Roberto Gorio, Via Moretto n.67 – Brescia)

Contro: e con sede

codice fiscale ato a

(BS) il codice fiscale e to nato a

codice fiscale

- sorte capitale di euro 604.773,42 - ipoteca di euro 802.000,00, su diversi immobili dei predetti, fra i quali di proprietà di

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.1.09.00, in catasto fg.14 part.58

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.2.06.70, in catasto fg.14 part.59

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.2.47.30, in catasto fg.14 part.14

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.2.90.20, in catasto fg.14 part.15

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di are 2,00, in catasto fg.14 part.16

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

ISCRIZIONE N.32959/5655 del 15/10/2014 nascente da decreto ingiuntivo del 23/09/2014 rep.2162/2014 Tribunale Civile di Ravenna

A favore: Unipol Banca S.p.A. con sede Bologna (BO) codice fiscale 03719580379 (domicilio eletto c/o Via XX Settembre n.42/46 – Brescia)

Contro: e

codice fiscale i nato

(BS) il codice fiscale e to a

codice fiscale

- sorte capitale di euro 405.360,01 ipoteca di euro 530.000,00, su diversi immobili dei predetti, fra i quali di proprietà di

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.1.09.00, in catasto fg.14 part.58

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.2.06.70, in catasto fg.14 part.59

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.2.47.30, in catasto fg.14 part.14

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.2.90.20, in catasto fg.14 part.15

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di are 2,00, in catasto fg.14 part.16

ISCRIZIONE N.1464/155 del 19/01/2015 nascente da decreto ingiuntivo del 09/01/2015 Tribunale di Vicenza

A favore: Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a. con sede Vicenza codice fiscale 00204010243 (domicilio eletto non citato, richiedente Studio C.E.D.I. snc per Banca Pop. Vicenza, sede Contrà Canove Buove n.19 – Vicenza)

Contro: e Agricola con sede

i codice fiscal nato a

il odice fiscale e nato a

codice fiscale

- sorte capitale di euro 893.349,26 - ipoteca di euro 1.000.000,00, su diversi immobili dei predetti, fra i quali di proprietà di

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.1.09.00, in catasto fg.14 part.58

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.2.06.70, in catasto fg.14 part.59

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.2.47.30, in catasto fg.14 part.14

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.2.90.20, in catasto fg.14 part.15

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di are 2.00, in catasto fg.14 part.16

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

TRASCRIZIONE N.31579/18969 del 13/07/2017 nascente da verbale di pignoramento Rep.n. 8071 614 del 19/06/2017 Ufficiale Giudiziario di Caltagirone

A favore: Ambra SPV S.r.L. con sede Roma (RM)

Contro: nato a il

nato a il sopra dei beni che sono tra i quali di proprietà di

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.1.09.00, in catasto fg.14 part.58

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.2.06.70, in catasto fg.14 part.59

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.2.47.30, in catasto fg.14 part.14

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di ha.2.90.20, in catasto fg.14 part.15

Terreno in Quinzano D'Oglio (BS), di are 2,00, in catasto fg.14 part.16

Per quanto concerne gli interventi per crediti da riscuotere da terzi ai danni degli esecutati nella procedura esecutiva 781/2018 riunita alla procedura esecutiva n. 442/2015 si rimanda al fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare n. 442/2015 e agli atti in esso contenuti e depositati.

VERIFICA URBANISTICA

Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato della perizia.

****

****

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

LOTTO 10

Immobili ubicati in Quinzano d'Oglio a sud di "Cascina Cristina", Via Verolavecchia, appezzamento di terreni intestati al Signor

Mappa Geografica – contornato in giallo il lotto 10 oggetto di stima

Il lotto 10 oggetto di valutazione si trova nella parte orientale del Comune di Quinzano d'Oglio (BS), in una zona agricola a sud di Cascina Cristina, residenza degli esecutati. I beni sono costituiti da un appezzamento di terreni seminativi irrigui. Dopo l'individuazione del lotto oggetto di stima, il sottoscritto procedeva

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

in data 28/02/2018 alla ricognizione e a un sommario rilievo dei terreni al fine di accertarne l'ubicazione, la qualità e le caratteristiche.

IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI IMMOBILI LOTTO 10

Dati Catastali

Gli immobili oggetto di stima sono censiti nella Sezione Urbana NCT del Comune di Quinzano d'Oglio (BS) al Foglio 14 – Particelle 58 e 59

Il Signor . C.F. ; è proprietario (1/1) dei suddetti beni immobili identificato nel Comune di Quinzano d'Oglio (BS) così come segue:

	Dati identificativi			Dati di classamento				
Sez.Urb.	Zona Cens.	Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Deduz.	Redd. Dominic.	Redd. Agr.
NCT	-	14	58	SEMIN IRRIGUO	10.900 mq	I32A	€ 121,03	€ 118,22
NCT	-	14	59	SEMIN IRRIGUO	20.670 mq	I32A	€ 229,52	€ 224,18

Confini

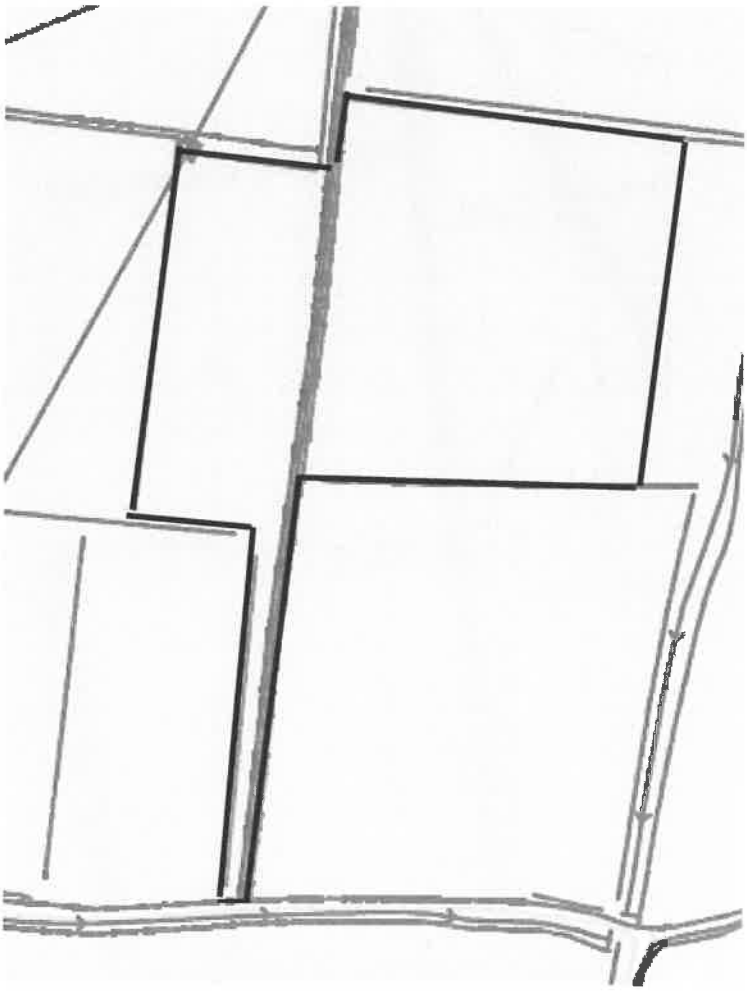
Per quanto concerne i confini dei terreni mappale 58 e 59 foglio 14 in un sol corpo, partendo da nord e proseguendo in senso orario gli stessi confinano con terreni di altra proprietà censiti al foglio 14 mappali 187, 32, 33, 60, 78, 77, la strada consortile degli Ornelli e altri terreni censiti ai mappali 76 e 57 foglio 14 sempre di altra proprietà.

****

****

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

Destinazione urbanistica – Estratto Piano delle Regole PGT



zone agricole seconda fascia di tutela

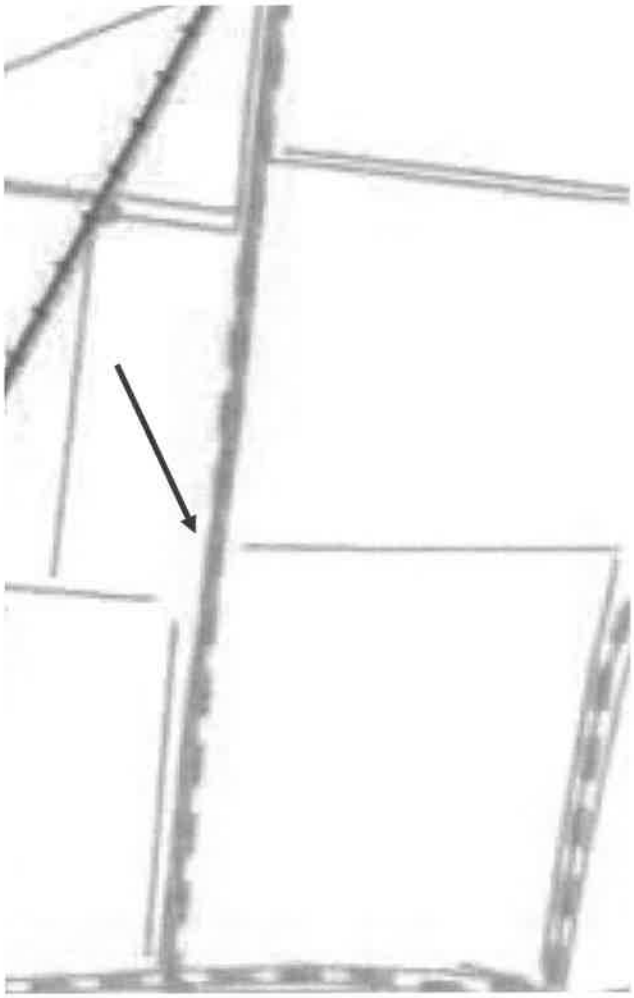
Il lotto 10 oggetto di descrizione è classificato dal PIANO DELLE REGOLE del PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO del Comune di Quinzano d'Oglio (BS), approvato con delibera C.C. n° 52 del 16/12/2014, in **Zone Agricole seconda fascia di tutela.**

Per le norme tecniche di attuazione valgono le medesime norme già esplicitate al lotto 9.

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d6440f32e6c41b5

Estratto Carta dei Vincoli PGT



L'appezzamento di terreni lotto 10 oggetto di procedura esecutiva è inoltre attraversato dalla Roggia Quinzana Alta facente parte del reticolo idrico minore soggetta a vincoli di natura comunale e consortile.

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI IMMOBILI LOTTO 10

Lo scrivente Tecnico Esperto per descrivere i beni immobili LOTTO 10 oggetto di pignoramento si avvale dei dati desunti dalle visure catastali, dagli estratti di mappa e dal rilievo svolto in sito.

Il lotto 10 è costituito da un appezzamento di **terreni seminativi irrigui censiti nel Comune di Quinzano d'Oglio al NCT Foglio 14, Particelle 58 e 59.** I terreni, coltivati e locati, si trovano immediatamente a sud di Cascina Cristina, residenza degli esecutati. L'appezzamento è raggiungibile da una strada sterrata definita degli Ornelli e fa parte della Regione Agraria n. 13 della Provincia di Brescia che comprende il predetto Comune di Quinzano d'Oglio. I terreni hanno una superficie complessiva pari a catastali mq 31.570,00. La giacitura dei terreni coltivabili è pianeggiante e la conformazione è regolare, tipica degli appezzamenti terrieri della Pianura Padana, di tipo alluvionale, di medio impasto, profondo e fresco, fertile e caratterizzato dalla presenza ai confini di canali e corsi di acqua ottimali per l'irrigazione (passaggio della Roggia Quinzana Alta che divide tra loro i mappali 58 e 59). L'ordinamento colturale è cerealicolo-foraggero ad indirizzo zootecnico e la superficie produttiva dei terreni è tutta destinata a seminativo ed è anche funzionale allo spandimento dei reflui della produzione zootecnica. La rete di strade poderali e vicinali è efficiente e consente l'accesso ai campi in ogni stagione dell'anno consentendo una completa meccanizzazione delle operazioni colturali, riducendo al massimo il bisogno di manodopera.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI IMMOBILI LOTTO 10

Come correttamente certifica la relazione notarile dell'01/08/2017 del Notaio Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), documento allegato al fascicolo relativo all'Esecuzione Immobiliare in oggetto, risulta che i terreni lotto 10 censiti nel Comune di Quinzano d'Oglio al **NCT Foglio 14, Particelle 58 e 59**

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

A) Fg.14 part.58 (ex part.2982) - part.59 (ex partt.2461-2757-2710-2036-1834)

* Al suddetto (per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni), gli immobili erano così pervenuti:

- Giusto atto di vendita del 12/03/2003 Rep.n.138102/11686 Not.Mondello Manuela, trascritto 01/04/2003 ai nn.16003/10196, da potere di nato a il codice fiscal

Al signor gli immobili erano così pervenuti:

- Giusto atto di vendita del 23/02/1965 Rep.n.9790/5797 Not.Frigerio Lorenzo, trascritto 25/03/1965 ai nn.5551/4114, da potere di nata a il

STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI LOTTO 10

I terreni del lotto 10 risultano locati dal proprietario i nato a il e residente a in Via alla figlia nata a il e residente a in

Tale contratto di locazione (allegato alla presente) registrato presso l'Agenzia delle Entrate è della durata di anni nove con decorrenza dal 17/12/2014 al 30/11/2023, è stato stipulato dalle parti ai sensi dell'Art. 45 Legge 203/1982 e prevede la locazione dei beni immobili dei lotti 10 e 9 (presente perizia) e dei lotti 1, 1b, 2 e 3 (questi ultimi n. 4 lotti così come già indicato nella prima perizia del gennaio 2016 e della seconda del gennaio 2017). Il canone annuo di affitto complessivo degli immobili lotti 1, 1b, 2, 3, 9 e **10** è fissato tra le parti nella somma di € 25.536,00 (venticinquemilacinquecentotrentasei/00). I terreni agricoli risultano coltivati e godono di tutti i diritti, degli accessori, delle pertinenze, nonché delle servitù attive e passive e dei diritti di acqua di irrigazione come sino ad oggi praticato.

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI LOTTO 10

Nel merito dei beni immobili del lotto 10 intestati al signor in seguito a ispezione ipotecaria sono presenti le medesime formalità già indicate per il lotto 9.

Per quanto concerne gli interventi per crediti da riscuotere da terzi ai danni degli esecutati nella procedura esecutiva 781/2018 riunita alla procedura esecutiva n. 442/2015 si rimanda sempre al fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare n. 442/2015 e agli atti in esso contenuti e depositati.

VERIFICA URBANISTICA LOTTO 10

Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato della perizia.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTI 7, 8, 9 E 10

L'espletamento delle operazioni peritali è stato condotto al fine di raccogliere tutti i dati inerenti l'individuazione degli immobili LOTTI 7, 8, 9 e 10, la loro identificazione catastale, l'ubicazione all'interno del Comune di Quinzano d'Oglio (BS), la loro consistenza e qualità e il loro stato di possesso.

Alla luce degli immobili visionati e staggiti lo scrivente utilizza unicamente la modalità comparativa con metodo expertise essendo notoriamente il più affidabile per la "stima a corpo" dei terreni.

VALUTAZIONE COMPARATIVA CON METODO EXPERTISE LOTTI 7, 8, 9 E 10

Per quanto concerne la valutazione in modalità "expertise", si è quindi provveduto ad una puntuale raccolta di dati relativi alla ricerca del valore unitario riferiti a beni immobiliari analoghi, terreni seminativi irrigui; al fine di accertare il più probabile valore di mercato relativo agli immobili staggiti, si sono presi come parametri di riferimento per la comparazione i valori del listino n. 2/2017 pubblicato dalla Pro Brixia per i terreni agricoli che indicano un valore massimo di €/mq 9,00 e un minimo di €/mq 6,00. Inoltre, per avere un'ulteriore comparazione, si è preso come dato di riferimento il valore dei terreni agricoli del Comune di Quinzano d'Oglio (BS) facenti parte della Regione Agraria n. 13 pubblicato dall'Agenzia delle Entrate: per terreni seminativi irrigui l'Agenzia

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

indica un valore, all'anno 2013 (l'ultimo quotato), pari a €/mq 6,25, valori questi ultimi considerati lievemente superiori alle valutazioni correnti nel libero mercato.
Lo scrivente ha quindi richiesto i valori di mercato per terreni seminativi irrigui ubicati in Quinzano d'Oglio a Coldiretti, Agenzia di Verolanuova, considerati i più attendibili. L'agenzia dei coltivatori diretti in base all'attualità del mercato e in relazione alle caratteristiche dei terreni tra le quali la loro consistenza, qualità e ubicazione, ha riferito un range di valore per terreni seminativi irrigui che si attesta tra gli €/mq 5,22 e 7,06, ovvero variabile tra gli € 17.000,00 e gli € 23.000,00 al piò bresciano (1 piò bresciano = mq 3.255,39).
Le rilevazioni eseguite, le incidenze positive e negative riscontrate e i valori di stima raccolti anche presso agenzie immobiliari operanti in loco sono stati comparati e mediati in modo empirico con le conoscenze professionali acquisite dallo scrivente Tecnico Esperto al fine di ottenere un equo e prudenziale valore di mercato dei beni immobili riferito al diritto di piena proprietà in caso di alienazione immediata degli stessi, fatto salvo il diritto di prelazione agricola in favore dei confinanti gravante su tutti i fondi.
Quindi, a conclusione delle analisi comparative svolte, tenendo conto dell'ubicazione del terreno, si ritiene equa e prudenziale l'attribuzione di un **un valore unitario di stima pari a €/mq 5,00 (cinque/00) per quanto riguarda i terreni di qualità seminativa irrigua (LOTTI 7, 9 e 10) e un valore di €/mq 3,00 (tre) per quanto concerne i terreni adibiti a ripa (LOTTO 8 e 9).**
Pertanto avremo le seguenti valutazioni:

LOTTO 7 – Terreno seminativo irriguo censito al NCT Foglio 11 Particella 7 e ubicato in zona Cascina Dosso

Terreno	S (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
Terreno seminativo irriguo mappale 7	14.260,00 mq o 4,38 piò bresciani	€/mq 5,00	€ 71.300,00

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

LOTTO 8 – Terreno adibito a ripa censito al NCT Foglio 11 Particella 23

Terreno	S (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
Ripa mappale 23	150 mq	€/mq 3,00	€ 450,00

LOTTO 9 – Terreni seminativi irrigui censiti al NCT Foglio 14 Particelle 14, 15 e 16

Terreno	S (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
Terreni seminativi irrigui mappali 14 e 15	53.750,00 mq o 16,57 piò bresciani	€/mq 5,00	€ 268.750,00
Terreno adibito a ripa ex pioppeto mappale 16	200,00 mq	€ 3,00	€ 600,00

LOTTO 10 – Terreni seminativi irrigui censiti al NCT Foglio 14 Particelle 58 e 59

Terreno	S (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
Terreni seminativi irrigui mappali 58 e 59	31.570,00 mq o 9,69 piò bresciani	€/mq 5,00	€ 157.850,00

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

Ne consegue che la valutazione dei beni immobili in condizioni di libero mercato con metodo expertise è la seguente:

LOTTO 7 € 71.000,00 (settantumila/00) arrotondato in difetto

LOTTO 8 € 450,00 (quattrocentocinquanta/00)

LOTTO 9 € 270.000,00 (duecentosettantamila/00) arrotondato in eccesso

LOTTO 10 € 158.000,00 (centocinquantottomila/00) arrotondato in eccesso

Considerando infine i differenziali maturati nell'orizzonte temporale dalla data di valutazione alla data di disponibilità dell'immobile e le caratteristiche di una vendita all'asta rispetto ad una vendita in libero mercato, in questo caso, gli immobili vengono deprezzati di un complessivo 8%, ovvero:

- Svalutazione del prezzo di mercato pari al 5%
- Deterioramento dei beni per scarsa manutenzione 3%

Pertanto avremo i seguenti valori in condizioni di vendita forzata:

LOTTO 7 € 65.000,00 (sessantacinquemila/00) arrotondato in difetto

LOTTO 8 € 414,00 (quattrocentoquattordici/00)

LOTTO 9 € 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) arrotondato in eccesso

LOTTO 10 € 145.000,00 (centocinquantottomila/00) arrotondato in difetto.

Per le stime dei LOTTI 1, 1b, 2, 3, 4, 5 e 6 si rimanda e si confermano i valori attribuiti nelle precedenti perizie di stima in atti.

VALUTAZIONE CANONI DI LOCAZIONE LOTTI 7 – 8 – 9 – 10

Tenendo conto del fatto che una congrua stima del valore del canone annuo di locazione immobiliare per beni immobili aventi simili caratteristiche (fondi agricoli di terreni seminativi irrigui) si attesta intorno al 3% circa del valore immobiliare, gli immobili dei vari lotti possono essere locati per un anno alla cifra di:

LOTTO 7: € 65.000,00 x 3% = € 1.950,00

LOTTO 8: € 414,00 x 3% = € 12,42

LOTTO 9: € 250.000,00 x 3% = € 7.500,00

LOTTO 10: € 145.000,00 x 3% = € 4.350,00

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

Dichiarando di aver proceduto alle operazioni affidatemi, letta la presente perizia di stima, la confermo e sottoscrivo.

Brescia, lì 11/04/2018

IL TECNICO ESPERTO

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5

FASI, ACCERTAMENTI E DATE INDAGINI

16/01/2018 Recupero estratto mappa catastale, visure catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico;

03/01/2018 e 10/04/2018 Recupero atti di provenienza degli immobili;

28/02/2018 Sopralluoghi agli immobili e visita all'Ufficio Tecnico del Comune di Quinzano d'Oglio.

ALLEGATI

1) Estratto matrimonio Sig. Sig
2) Atto di provenienza LOTTO 7
3) Rilievo fotografico LOTTO 7
4) Estratto mappa e visure LOTTO 7
5) Atto di provenienza LOTTO 8
6) Rilievo fotografico LOTTO 8
7) Estratto mappa e visure LOTTO 8
8) Atto di provenienza LOTTO 9
9) Rilievo fotografico LOTTO 9
10) Estratto mappa e visure LOTTO 9
11) Atto di provenienza LOTTO 10
12) Rilievo fotografico LOTTO 10
13) Estratto mappa e visure LOTTO 10
14) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTI 7-8-9-10
15) CONTRATTI DI LOCAZIONE LOTTI 7-8-9-10

Dott. Ing. Paolo Filippini – n. 5154 Ordine Ingegneri Provincia di Brescia
Via Pasubio, 7 – Brescia – Tel/Fax 030/391044

Firmato Da: FILIPPINI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: db4cd06b42508cdd9d640f32e6c41b5