RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV Civile

Esecuzione Immobiliare n. 327/2024

G.O.P. delegato: **Dott. Davide Foppa Vicenzini**

Anagrafica

Creditore procedente:	Società **S.R.L. CARGILL**, con sede legale a Milano, Via G. Spadolini n.5, rappresentata dal Procuratore Avv. Giuseppe Izzo avente CF e Partita IVA 12096330159
Rappresentato da:	**Avv. Michele Crovari**, del Foro di Milano, avente CF CRVMHL76H11F205G, pec michele.crovari@milano.pecavvocati.it, domiciliato presso lo Studio Legale Lexint, con sede in Milano, Via Vincenzo Monti n. 8 E dall'**Avv. Giovanni Rocchi**, del Foro di Brescia, avente CF RCCGNN65L02B157C, domiciliato presso il suo studio sito a Brescia, Via Vittorio Emanuele II n. 1
Creditore procedente intervenuto:	società **CONSORZI AGRARI D'ITALIA S.P.A.**, con sede legale a Roma, Via Ventiquattro Maggio n. 43, rappresentata dal Procuratore Dr. Gildo Fabio Colonna, avente CF e Partita IVA 15386841009
Rappresentato da:	**Avv. Manuel Soldi**, del Foro di Brescia , avente CF SLDMNL67T15B157Q, domiciliato presso il suo studio sito a Brescia, Via della Stazione n. 63, pec manuel.soldi@brescia.pecavvocati.it
Debitore esecutato:	Sig. [redacted] avente CF [redacted] residente a [redacted], Via [redacted] n. [redacted]

Esperto incaricato per la stima:	**Geometra BELLINI LUCIANO** - CF BLLLCN73E22H598Y con studio in Cologne (BS), Via Roma n. 11 Tel. 0307157126 - fax 0307059917 PEC luciano.bellini@geopec.it CF e Partita IVA 02293530982, Iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4470 Iscritto al registro dei CTU del Tribunale di Brescia al 271 – VII Categoria Industriale Valutatore Immobiliare Esperto ai sensi della norma Uni 11558:2014

Date

Nomina dell'Esperto	04/06/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	10/06/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	15/09/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	15/10/2025

Identificazione dei lotti

LOTTO 01

Descrizione sintetica	Unità abitativa (villa unifamiliare) con locali accessori e pertinenze
Ubicazione	In comune di Isorella (BS), Via Morengo n. 7
Identificativi catastali	**ISORELLA (BS) – CODICE CATASTALE E364** Catasto Fabbricati **Villa unifamiliare e pertinenze:** Sez. Urb. **NCT** Foglio **13** Particella **263** subalterno **4** Piano S1-T Categoria A/7 Classe 3 Consistenza 9,0 vani RC Euro 455,52 **Autorimessa:** Sez. Urb. **NCT** Foglio **13** Particella **263** subalterno **5** Piano S1 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 53 mq. RC Euro 73,90
Quota di proprietà	**1/1**
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	Euro 177.000,00=
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 154.000,00=**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della natura dei beni, della loro destinazione d'uso, delle loro caratteristiche ed il contesto generale in cui sono collocati, si ritiene sussista una domanda limitata ed un altrettanto grado limitato di commerciabilità, sia per quanto riguarda la vendita che per quanto concerne la locazione. I potenziali acquirenti (e/o conduttori) potrebbero essere verosimilmente limitati ai soggetti confinanti.

LOTTO 02

Descrizione sintetica	Capannone destinato a magazzini con locali accessori e pertinenze
Ubicazione	In comune di Isorella (BS), Via Morengo n. 7
Identificativi catastali	**ISORELLA (BS) – CODICE CATASTALE E364** Catasto Fabbricati **Magazzino:** Sez. Urb. **NCT** Foglio **13** Particella **183** graffata alla Particella **264** subalterno **1** Piano T Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 459 mq. RC Euro 568,93
Quota di proprietà	**1/1**
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	SI
Più probabile valore in libero mercato	Euro 144.000,00=
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 124.000,00=**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della natura del bene, della sua destinazione d'uso, delle sue caratteristiche ed il contesto generale in cui è collocato, si ritiene sussista una domanda limitata ed un altrettanto grado limitato di commerciabilità, sia per quanto riguarda la vendita che per quanto concerne la locazione. I potenziali acquirenti (e/o conduttori) potrebbero essere verosimilmente limitati ai soggetti confinanti ovvero agli attuali conduttori.

LOTTO 03

Descrizione sintetica	Complesso agricolo aziendale a vocazione suinicola, costituito da due ampie porcilaie, magazzini, vasche per la raccolta dei liquami, alloggio del custode, corte scoperta e terreni agricoli
Ubicazione	In comune di Isorella (BS), Via Morengo n. 29
Identificativi catastali	**ISORELLA (BS) – CODICE CATASTALE E364** Catasto Fabbricati **Porcilaia ovest:** Sez. Urb. **NCT** Foglio **12** Particella **169** Piano T Categoria D/10 RC Euro 5.264,00 **Porcilaia nord-est:** Sez. Urb. **NCT** Foglio **12** Particella **170** Subalterno **3** Piano T Categoria D/10 RC Euro 5.187,30 **Alloggio del custode:** Sez. Urb. **NCT** Foglio **12** Particella **170** subalterno **4** Piano T Categoria A/6 Classe 3 Consistenza 9,0 vani RC Euro 195,22 Catasto Terreni: **Terreno agricolo sud-ovest:** Foglio **12** Particella **91** Qualità Seminativo Irriguo Classe 2 Superficie catastale ha 00.59.90 RD € 60,32 RA € 55,68 **Terreno agricolo nord-ovest (ripa di canale irriguo):** Foglio **12** Particella **106** Qualità Bosco Ceduo Classe U Superficie catastale ha 00.02.10 RD € 0,76 RA € 0,07 **Terreno agricolo nord-est:** Foglio **12** Particella **134** Qualità Seminativo Irriguo Arborato Classe 2 Superficie catastale ha 00.45.80 RD € 42,58 RA € 44,94 **Terreno agricolo sud-ovest:** Foglio **12** Particella **135** Qualità Seminativo Irriguo Classe 2 Superficie catastale ha 01.02.40 RD € 103,13 RA € 95,19 **Terreno agricolo nord-ovest:** Foglio **12** Particella **168** Qualità Seminativo Irriguo Classe 2 Superficie catastale ha 00.80.31 RD € 80,88 RA € 74,66 **Terreno agricolo sud-est:** Foglio **12** Particella **184** Qualità Seminativo Irriguo Classe 2 Superficie catastale ha 00.37.08 RD € 37,34 RA € 34,47
Quota di proprietà	**1/1**

Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	SI
Più probabile valore in libero mercato	Euro 1.512.000,00=
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	**Euro 1.356.000,00=**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della natura dei beni, della loro destinazione d'uso, delle loro caratteristiche ed il contesto generale in cui sono collocati, si ritiene sussista una domanda limitata ed un altrettanto grado limitato di commerciabilità, sia per quanto riguarda la vendita che per quanto concerne la locazione. I potenziali acquirenti (e/o conduttori) potrebbero essere verosimilmente limitati ai soggetti confinanti e comunque operatori del settore.

LOTTO 04

Descrizione sintetica	Terreni agricoli denominati “Segait”
Ubicazione	In comune di Isorella (BS), località “Caselli”, strada vicinale dei Caselli
Identificativi catastali	**ISORELLA (BS) – CODICE CATASTALE E364** Catasto Terreni **Terreno agricolo ovest:** Foglio **12** Particella **57** Qualità Seminativo Irriguo Classe 2 Superficie catastale ha 00.42.90 RD € 43,20 RA € 39,88 **Terreno agricolo est:** Foglio **12** Particella **58** Qualità Seminativo Irriguo Classe 2 Superficie catastale ha 00.43.30 RD € 43,61 RA € 40,25
Quota di proprietà	**1/1**
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	SI
Più probabile valore in libero mercato	Euro 72.000,00=
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d’asta)	**Euro 65.000,00=**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell’immobile	In considerazione della natura dei beni, della loro destinazione d’uso, delle loro caratteristiche ed il contesto generale in cui sono collocati, si ritiene sussista una domanda sostenuta ed un altrettanto buon grado di commerciabilità, sia per quanto riguarda la vendita che per quanto concerne l’affitto. I potenziali acquirenti (e/o affittuari) potrebbero essere verosimilmente limitati ai soggetti confinanti e/o operatori del settore agricolo che intendono espandere la propria estensione aziendale.

LOTTO 05

Descrizione sintetica	Terreno agricolo denominato “Bergamasco”
Ubicazione	In comune di Isorella (BS), località “Baldino”, strada vicinale della Seriola
Identificativi catastali	**ISORELLA (BS) – CODICE CATASTALE E364** Catasto Terreni **Terreno agricolo:** Foglio **13** Particella **17** Qualità Seminativo Irriguo Classe 2 Superficie catastale ha 00.63.10 RD € 63,55 RA € 58,66
Quota di proprietà	**1/1**
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell’immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	Euro 45.000,00=
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d’asta)	**Euro 40.000,00=**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell’immobile	In considerazione della natura del bene, della sua destinazione d’uso, delle sue caratteristiche ed il contesto generale in cui è collocato, si ritiene sussista una domanda sostenuta ed un altrettanto buon grado di commerciabilità, sia per quanto riguarda la vendita che per quanto concerne l’affitto. I potenziali acquirenti (e/o affittuari) potrebbero essere verosimilmente limitati ai soggetti confinanti e/o operatori del settore agricolo che intendono espandere la propria estensione aziendale.

LOTTO 06

Descrizione sintetica	Terreni agricoli denominati “Baldì”
Ubicazione	In comune di Isorella (BS), località “Baldino”, strada vicinale della Seriola
Identificativi catastali	**ISORELLA (BS) – CODICE CATASTALE E364** Catasto Terreni **Terreno agricolo ovest:** Foglio **15** Particella **10** Qualità Seminativo Irriguo Classe 2 Superficie catastale ha 00.44.40 RD € 44,71 RA € 41,28 **Terreno agricolo centrale:** Foglio **15** Particella **11** Qualità Seminativo Irriguo Classe 2 Superficie catastale ha 00.90.60 RD € 91,24 RA € 84,22 **Terreno agricolo est:** Foglio **15** Particella **69** Qualità Seminativo Irriguo Classe 2 Superficie catastale ha 00.49.70 RD € 50,05 RA € 46,20
Quota di proprietà	**1/1**
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità degli immobili	SI
Più probabile valore in libero mercato	Euro 153.000,00=
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d’asta)	**Euro 138.000,00=**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell’immobile	In considerazione della natura dei beni, della loro destinazione d’uso, delle loro caratteristiche ed il contesto generale in cui sono collocati, si ritiene sussista una domanda sostenuta ed un altrettanto buon grado di commerciabilità, sia per quanto riguarda la vendita che per quanto concerne l’affitto. I potenziali acquirenti (e/o affittuari) potrebbero essere verosimilmente limitati ai soggetti confinanti e/o operatori del settore agricolo che intendono espandere la propria estensione aziendale.

LOTTO 07

Descrizione sintetica	Terreno agricolo denominato “Monticelle”
Ubicazione	In comune di Isorella (BS), località “Monticelli”, strada vicinale delle Monticelle
Identificativi catastali	**ISORELLA (BS) – CODICE CATASTALE E364** Catasto Terreni **Terreno agricolo:** Foglio **12** Particella **88** Qualità Seminativo Irriguo Classe 2 Superficie catastale ha 01.16.20 RD € 117,02 RA € 108,02
Quota di proprietà	**1/1**
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell’immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	Euro 82.000,00=
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d’asta)	**Euro 74.000,00=**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell’immobile	In considerazione della natura del bene, della sua destinazione d’uso, delle sue caratteristiche ed il contesto generale in cui è collocato, si ritiene sussista una domanda sostenuta ed un altrettanto buon grado di commerciabilità, sia per quanto riguarda la vendita che per quanto concerne l’affitto. I potenziali acquirenti (e/o affittuari) potrebbero essere verosimilmente limitati ai soggetti confinanti e/o operatori del settore agricolo che intendono espandere la propria estensione aziendale.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ SI	☒ NO	vedasi pagina 68
Conformità catastale	☐ SI	☒ NO	vedasi pagina 84
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒SI (*)	☐ NO
Spese condominiali arretrate	☐ SI	☒ NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ SI	☒ NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ SI	☒ NO

(*) precisazioni in ordine all'attuale stato di occupazione dei beni staggiti:

Lotto 01: occupato dal debitore esecutato quale sua residenza principale;

Lotto 02: occupato da terzi in forza di idoneo titolo;

Lotti 03 – 04 – 05 – 06 e 07: utilizzati dall'azienda agricola in titolarità al DE ed al figlio.

Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini. 14

2. Inquadramento dell'immobile 16

3.Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione 30

3.1 Descrizione sintetica del cespitl 30

3.2 Audit documentale e Due Diligence 52

3.2.1 Legittimità edilizia – urbanistica 52

3.2.2 Rispondenza catastale 71

3.2.3 Verifica della titolarità 86

3.2.4 Stato del possesso dei beni alla data del sopralluogo 88

4. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. 94

5. Formalità, vincoli, oneri opponibili all'acquirente. 96

6. Analisi estimativa 98

7. Riepilogo dei valori di stima 109

8. Dichiarazione di rispondenza 113

9. Elenco della documentazione tecnica allegata 114

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Si indicano di seguito le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'Esperto Valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- 04/06/2025: ricevuta pec contenente decreto di nomina dell'Esperto incaricato per la stima;
- 10/06/2025: trasmesso verbale di accettazione dell'incarico di stima;
- 13/06/2025: trasmesso richiesta per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato d'uso presso l'AdE di Brescia;
- 13/06/2025: trasmesso richiesta rilascio copia atti notarili mediante canale telematico Sister dell'AdE;
- 27/06/2025: ricevuto richiesta di integrazione documenti dall'AdE di Brescia;
- 27/06/2025: ricevuto copia telematica degli atti notarili richiesti mediante canale telematico Sister dell'AdE;
- 30/06/2025: trasmesso documenti integrativi all'AdE di Brescia;
- 03/07/2025: ricevuto comunicazione dall'Ade di Brescia in merito all'esistenza di un contratto da richiedere ad altro UT (e precisamente quello di Montichiari);
- 03/07/2025: trasmesso richiesta per rilascio copia contratto di locazione presso l'AdE di Montichiari (BS);
- 10/07/2025: trasmesso richiesta telematica di accesso agli atti amministrativi all'UTC del Comune di Isorella (BS);
- 10/07/2025: trasmesso richiesta telematica di rilascio di certificato di destinazione urbanistica all'UTC del Comune di Isorella (BS);
- **10/07/2025: effettuato sopralluogo di rito e con esito positivo presso i beni staggiti, alla presenza del Custode Giudiziario e del figlio del Debitore Esecutato (Sig[redacted] in rappresentanza del padre);**
- 16/07/2025: richiesto informazioni presso l'ufficio Anagrafe comunale: residenza e stato civile del debitore esecutato;
- 17/07/2025: ricevuto informazioni richieste e certificati dall'ufficio Anagrafe comunale;
- 25/07/2025: ricevuto copia del contratto di locazione ad uso commerciale da parte dell'AdE di Brescia – UT di Montichiari (BS);
- 06/08/2025: ricevuto copia trascrizione della successione in morte del Sig.[redacted]
- 07/08/2025: ricevuto copia dell'atto di compravendita del 09/01/1999 a rogito del Notaio Calini G. B., n. 41299 di rep.;
- 08/08/2025: richiesto ulteriori informazioni presso l'ufficio Anagrafe comunale: certificato di morte della Sig.ra Rizzotto Angela;
- 08/08/2025: trasmesso ulteriori informazioni all'Ufficio Tecnico comunale per agevolare la ricerca delle pratiche edilizie dei fabbricati staggiti;
- 08/08/2025: richiesto ulteriori informazioni relative al contratto di locazione presso l'AdE di Montichiari (BS);
- 13/08/2025: ricevuto informazioni integrative dall'l'AdE di Montichiari (BS) relativamente ai rinnovi del contratto di locazione in corso (Lotto 02);
- 28/08/2025: trasmesso seconda e-mail presso l'ufficio Anagrafe comunale con richiesta informazioni integrative: certificato di morte della Sig.ra[redacted]
- 29/08/2025: ricevuto messaggio wetransfer contenente la documentazione tecnica relativa all'accesso agli atti richiesto;

- 11/09/2025: ricevuto pec dal Comune di Isorella contenente il certificato di destinazione urbanistica dei terreni staggiti;
- 12/09/2025: ricevuto pec dal Comune di Isorella contenente l'estratto pre riassunto del registro degli atti di morte relativo alla Sig.ra [redacted]
- 16/06/2025 – 16/07/2025 – 10/09/2025: effettuato ispezioni tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate per il reperimento di tutta la documentazione ipo-catastale (planimetrie, elaborato planimetrico di subalternazione, visure storiche, note di trascrizione e iscrizioni pregiudizievoli);
- Nel periodo compreso tra il 30/08/2025 ed il 12/09/2025 il Valutatore eseguiva accertamenti economici-estimativi relativi al mercato immobiliare ed alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Il Valutatore ha anche effettuato la stesura del rapporto di valutazione;
- 15/09/2025: effettuato deposito telematico (PCT) del rapporto di valutazione nel rispetto dei termini e delle modalità previste dal Decreto di nomina;
- 15/09/2025: spedito plico al Debitore Esecutato mediante raccomandata r/r, contenente l'elaborato peritale originale, completo di allegati.

2. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1]

Localizzazione

Lotti 01 e 02

In comune di Isorella (BS), Via Morengo n. 7, nella periferia sud-ovest del paese, a valle della SP 11 per Gottolengo, nella zona agricola posta a sud-ovest del locale cimitero.

Lotto 01: villa unifamiliare

Lotto 02: capannone destinato a depositi

Fotografie satellitari – fonte: googlemaps

[1] *il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.*

Lotti 03 e 07

In comune di Isorella (BS), Via Morengo n. 29, nella periferia sud-ovest del paese, in prossimità delle località "Caselli" e "Monticelli".

Lotto 03 – comparto aziendale a vocazione suinicola

Lotto 07 – terreno agricolo isolato denominato "Monticelle"

Fotografie satellitari – fonte: googlemaps

Lotti 04 e 05

In comune di Isorella (BS), nella periferia sud-ovest del paese, in prossimità delle località "Caselli" e "Baldino".

Lotto 04 - terreni agricoli isolati denominati "Segait"

Lotto 05 - terreno agricolo isolato denominato "Bergamasco"

Fotografie satellitari – fonte: googlemaps

Lotto 06

In comune di Isorella (BS), nella periferia sud-ovest del paese, in prossimità della località “Baldino”.

Lotto 06 - terreno agricolo isolato denominato “Baldì”

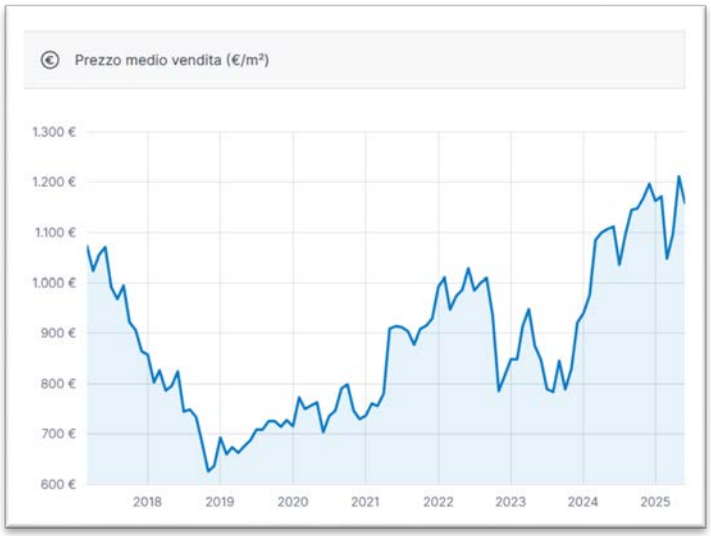
Fotografia satellitare – fonte: googlemaps

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE:

I cespiti staggiti sono posti nel comune di Isorella (BS), all’esterno del perimetro del centro abitato del paese.

Per mera indicazione, riporto le ultime rilevazioni di un noto portale web specializzato nel settore (www.immobiliare.it), in ordine al comparto residenziale:

Nel mese di giugno 2025, per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.158 al metro quadro**,** con un aumento del 4,23% rispetto al mese di giugno 2024 (1.111 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Isorella ha raggiunto il suo massimo nel mese di maggio 2025, con un valore di € 1.211 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato agosto 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 783 al metro quadro.



Di seguito riporto alcuni tra i principali dati indicati nel Focus Provinciale del mercato immobiliare residenziale 1-2025, predisposto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AdE – periodo di riferimento anno 2024 – DP – Ufficio Provinciale Territorio di Brescia.

Tabella 2: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
FRANCIACORTA E LAGO D'ISEO	1.389	0,9%
HINTERLAND	1.518	2,5%
LAGO DI GARDA E VALTENESI	2.364	0,8%
PIANURA BRESCIANA	1.191	1,5%
VALLE CAMONICA	1.261	1,7%
VALLE SABBIA	1.110	-0,6%
VALLE TROMPIA	1.146	-0,7%
BRESCIA CAPOLUOGO	**1.864**	**-1,7%**
Totale Provincia di Brescia	1.523	0,6%

Figura 4: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

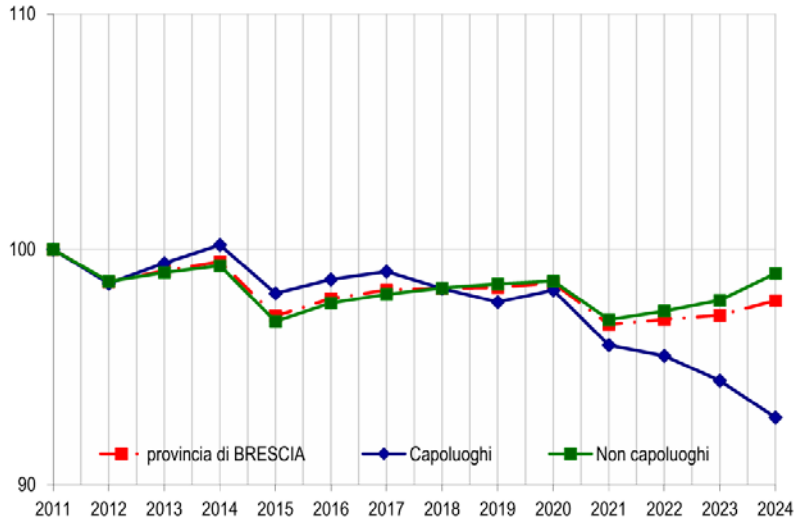


*Tabella 6: NTN e quotazione media Comuni nella macroarea **Pianura Bresciana***

Comune	NTN 2024	NTN Variazione % 2023 / 2024	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Variazione % 2023 /2024
ACQUAFREDDA	15,5	10,71	1.080,0	0
GOTTOLENGO	47,7	- 9,90	1.208,3	0
ISORELLA	42,5	14,62	1.146,7	0

Le compravendite di abitazioni nel primo trimestre del 2025 hanno registrato, rispetto allo stesso periodo del 2024, una crescita che ha superato, a livello nazionale, l'11% riguardante, anche se con intensità diverse, tutte le aree territoriali, sia i capoluoghi sia i comuni minori.

È proseguita dunque, con tassi in accelerazione, la crescita degli scambi di abitazioni iniziata nel secondo trimestre del 2024 e che si è dimostrata in modo più marcato nelle aree del Nord.

L'aumento coinvolge tutti i tagli dimensionali e risulta più accentuato al crescere della grandezza delle abitazioni.

Per quanto concerne il mercato della locazione, nel primo trimestre del 2025, si è osservata una crescita dell'1% del numero di abitazioni interessate da un nuovo contratto di locazione rispetto allo stesso periodo del 2024.

Le nuove locazioni si sono concentrate principalmente nei comuni ad alta tensione abitativa (a.t.a.) dove l'aumento tendenziale è stato pari all'1,4%, mentre sono restate più o meno invariate nei comuni non a.t.a., +0,2%.

*Tabella N. 5 – **COMPRAVENDITE RESIDENZIALE** - Rilevazione delle quotazioni e variazione rispetto al semestre precedente, stato manutenzione Normale, nei comuni oggetto di POR.*

Comune	Zona	Tipologia	Rilevamento 1° semestre 2025 Valori compravendita (€/mq) Lordo			Quotazioni OMI 2° semestre 2024 Valori compravendita (€/mq) Lordo			Variazione (Aumento / Decremento)	
			Min	Max	Media	Min	Max	Media	A / D	%
CASTEL MELLA	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.530	1.730	1.630	1.300	1.750	1.525	A	6,89%
	C1	ABITAZIONE CIVILE	1.360	1.790	1.575	1.400	1.800	1.600	D	-1,56%
	D1	ABITAZIONE CIVILE	1.330	1.620	1.475	1.200	1.600	1.400	A	5,36%
GHEDI	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.130	1.400	1.265	1.100	1.400	1.250	A	1,20%
GUSSAGO	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.630	1.860	1.745	1.400	1.900	1.650	A	5,76%
	D1	ABITAZIONE CIVILE	1.540	1.830	1.685	1.300	1.850	1.575	A	6,98%
	D3	ABITAZIONE CIVILE	1.230	1.730	1.480	1.350	1.850	1.600	D	-7,50%
LONATO DEL GARDA	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.390	1.700	1.545	1.400	1.800	1.600	D	-3,44%
	D1	ABITAZIONE CIVILE	1.930	2.460	2.195	1.850	2.600	2.225	D	-1,35%
	D2	ABITAZIONE CIVILE	1.370	1.870	1.620	1.400	1.800	1.600	A	1,25%
MANERBA DEL GARDA	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.990	2.480	2.235	1.750	2.500	2.125	A	5,18%
	C1	ABITAZIONE CIVILE	2.540	3.150	2.845	2.300	3.100	2.700	A	5,37%
MANERBIO	B1	ABITAZIONE CIVILE	1.130	1.320	1.225	970	1.300	1.135	A	7,93%
	D1	ABITAZIONE CIVILE	870	1.280	1.075	900	1.200	1.050	A	2,38%

Il mercato del settore agricolo.

Le informazioni di seguito riportate sono state desunte dall'indagine sul mercato fondiario in Italia – andamento delle quotazioni dei terreni agricoli – rapporto regionale 2023 pubblicato da CREA Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria.

L'andamento del mercato fondiario nel 2023.

Il clima di turbolenza internazionale ha avuto effetti sui prezzi delle materie prime agricole innescando la crescita dei costi di produzione e la conseguente diminuzione della redditività dei prodotti che ha messo in difficoltà in particolare le aziende agricole meno strutturate.

Gli effetti sul mercato fondiario si sono manifestati da un lato con un aumento dell'offerta di terreni marginali specie nelle aree interne e dell'altro con una crescita contenuta della domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità.

L'incertezza della situazione economica sul medio-lungo periodo e l'attesa per le nuove opportunità di finanziamento del Piano Strategico della PAC 2023-2027, hanno limitato il volume delle compravendite a favore del ricorso agli affitti da parte degli agricoltori.

Nel 2023 il prezzo medio dei terreni agricoli ha registrato, a livello nazionale rispetto al 2022, un aumento dell'1% segnale di un mercato fondiario statico senza grandi variazioni delle quotazioni delle principali tipologie colturali, attestandosi attorno ai 22.800 euro ad ettaro.

I valori medi sono però significativamente diversi a livello territoriale con il massimo livello di 47.000 euro nel Nord-Est, sostanzialmente stabile, segue il Nord Ovest con circa 35.000 euro in moderata crescita (+3%), mentre valori decisamente inferiori sono rilevati al Centro ed al Sud, in media al di sotto dei 16.000 euro.

Secondo le stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dopo il forte recupero post pandemia registrato nel 2021 e continuato nel 2022, le superfici compravendute di terreni agricoli non edificabili hanno avuto una leggera flessione nel corso del 2023 ritornando a livelli di poco superiori a quelli dell'anno precedente (0,5%).

Questa inversione di tendenza risulta più marcata nel centro Italia (-10%) e nel Nord Ovest (-4%), mentre nelle altre ripartizioni le variazioni annuali sono positive con un picco del 9% per le Isole.

Il credito erogato per l'acquisto di immobili rurali è un ulteriore segnale per comprendere il mercato.

Banca d'Italia ha rilevato che le erogazioni nel 2023 si sono contratte del 19% rispetto al 2022 attestandosi attorno ai 280 milioni di euro rispetto ai circa 340 milioni dell'anno precedente. L'andamento degli ultimi anni conferma la ripresa post-Covid che però si è subito affievolita mentre le compravendite hanno continuato ad aumentare per poi ridursi nel 2023.

La situazione lombarda - quadro generale.

L'indagine sul mercato fondiario lombardo del 2023 evidenzia una situazione generale di stabilità rispetto al 2022, con **mercati moderatamente più attivi nelle zone di pianura di agricoltura professionale e specializzata** e mercati meno performanti nei quadranti settentrionali della regione.

I primi dati sull'andamento dell'annata agraria 2023 evidenziano un aumento del Valore Aggiunto agricolo regionale, a prezzi correnti, del 14,8% rispetto al 2022.

I dati 2023 appaiono globalmente soddisfacenti ma le dinamiche di quantità e prezzi dei beni prodotti e dei mezzi tecnici utilizzati sono fortemente diversificati tra i vari settori produttivi.

In particolare, dopo i forti cali del 2022 dovuti all'andamento meteorologico avverso, le rese sono tornate verso i livelli consueti ma i prezzi di vendita hanno registrato quasi sempre un andamento altalenante, dato dalle tensioni sui mercati internazionali ed alla variabilità dei costi di trasporto; tensioni ancora più forti si sono verificate sui mercati dei mezzi tecnici, in particolare per i concimi e per i prodotti energetici.

Diversi settori, ed in particolare quelli più presenti in Lombardia (cerealicoltura e zootecnia), hanno attraversato nella seconda metà dell'anno periodi di forte contrazione della redditività.

Le continue oscillazioni dei prezzi dei fattori di produzione e dei beni prodotti, che si accompagnano alle norme più stringenti della nuova Pac, rendono più incerte e rischiose le scelte produttive da parte degli imprenditori.

Tendenze a livello territoriale.

A Brescia, in generale, il mercato fondiario 2023 è stato moderatamente più attivo dell'anno precedente.

Si scostano i terreni per vigneti nelle aree vocate (Franciacorta, Lugana), dove il trend è stato, anche quest'anno, nettamente positivo, grazie all'ottimo andamento del mercato del vino nel periodo post pandemico.

In pianura invece il mercato della terra è stato meno vivace; viene segnalata l'offerta di terra nelle aree a confine con la provincia di Cremona.

In generale, in provincia di Brescia prevale nettamente la domanda di terra, sia nelle aree collinari, soprattutto per i vigneti e i terreni da vitare, **sia in quelle di pianura, dove domina il settore zootecnico (latte e carni), anche per la necessità di terra per i reflui zootecnici e per gli impianti di biogas e biometano; si affaccia sempre più la domanda e l'interesse per impianti fotovoltaici a terra.**

Nelle zone DOCG della Franciacorta è sempre particolarmente alta la richiesta di terreni per vigneti, soprattutto da parte di aziende vitivinicole locali; qui le poche superfici in vendita (l'offerta è sempre scarsa) sono in genere molto piccole, 1-2 ettari, la proprietà fondiaria è polverizzata. Mostrano valori di tutto rispetto anche i terreni ad oliveti nell'area dell'olio Garda dop.

Nelle colline del Lugana talvolta comprano operatori tedeschi. In montagna i prezzi di prati e boschi sono pressoché costanti, anche se il mercato è stato un po' più attivo per la maggior richiesta di legna da ardere.

È ormai assodata la presenza di soggetti industriali extra agricoli nel mercato fondiario bresciano (e non solo), soprattutto per le produzioni agro energetiche, biometano in primis, nelle zone di pianura; nei distretti vitivinicoli invece il mercato fondiario è prevalentemente locale, la presenza di player stranieri è occasionale e sporadica.

In generale, prevalgono gli acquisti da parte di imprenditori agricoli professionali per l'ampliamento delle aziende.

Gli indennizzi erogati per gli espropri della TAV hanno trascinato i prezzi nelle aree vicine.

Rapporto domanda/offerta ed effetti delle politiche.

Il mercato fondiario lombardo è complessivamente in equilibrio.

La domanda è più frequente nei comprensori a più elevata redditività, tipicamente da parte delle imprese con ordinamenti produttivi zootecnici (bovini da latte e suini), vitivinicoli (limitatamente alle zone DOC e DOCG), orticoli (protetta – IV gamma - e di pieno campo per meloni e pomodori) e florovivaistici (nei distretti prossimi ai grandi poli urbani).

Le imprese agroenergetiche sono particolarmente attive sul mercato fondiario degli areali di pianura.

Prevale invece l'offerta per i seminativi non irrigui, per i piccoli appezzamenti di pianura distanti dai corpi fondiari già in conduzione e per i terreni (seminativi, prati e boschi) in alta collina e in montagna.

Tutto il comparto agricolo dell'alta pianura e della fascia collinare soffre della residualizzazione originata dallo sviluppo urbanistico e della minore competitività delle aree strettamente produttive. Tuttavia, in queste zone, nonostante il modestissimo contributo alla produzione agricola lombarda, si osservano valori particolarmente alti dei terreni agricoli (soprattutto se si escludono i boschi e i pascoli) rispetto ai territori più vocati per le produzioni agrarie, come Brescia, Cremona o Mantova. A Milano, Monza e nella Brianza i valori dei terreni sembrano invece correlabili all'Indice di Consumo di Suolo.

Ciò tende a dimostrare come nelle zone ad alta densità urbana i prezzi dei terreni agricoli siano effettivamente e intensamente dipendenti dalle dinamiche immobiliari dei terreni edificabili (scarsità di terra, attesa/speranza di urbanizzazione) e siano invece sganciati dal valore delle produzioni agrarie locali; i prezzi alti dei terreni sono un ulteriore fattore di depressione per il settore agricolo del posto che fatica ad accedere alla terra.

Tabella 3 – Valore dei terreni in rapporto al Valore aggiunto agricolo e al consumo di suolo

Provincia	Sup.Tot.	Valore unit. medio dei terreni	Valore Aggiunto 2021[17]		Indice di consumo di Suolo
	ha	€/m2	mln di €	%	%
MILANO E MONZA	71.879	6,63	266	*7,1%*	45,8%
BERGAMO	76.323	6,32	246	*6,6%*	17,5%
LODI	52.835	5,28	199	*5,3%*	13,7%
VARESE	14.864	5,06	84	*2,2%*	30,7%
CREMONA	128.855	5,03	466	*12,5%*	11,1%
BRESCIA	204.691	4,93	1.044	*27,9%*	12,9%
MANTOVA	159.177	4,56	898	*24,0%*	12,1%
LECCO	11.577	4,46	69	*1,8%*	16,8%
PAVIA	180.300	3,56	269	*7,2%*	11,1%
COMO	25.994	3,27	102	*2,7%*	19,2%
SONDRIO	91.183	1,56	98	*2,6%*	3,7%
Totale	1.017.679	4,54	3.741	100%	

Fonte: Regione Lombardia

La richiesta di impianti fotovoltaici a terra non pare abbia avuto influenze sul mercato dei terreni agricoli del 2023 in Lombardia.

Anche nel 2023 vi sono stati approcci, contatti e avvicinamenti da parte delle imprese energetiche ma, per quanto conosciuto, pochi contratti per l'acquisto di terra per questi scopi.

Tuttavia, è assai probabile che nel prossimo futuro la richiesta di superfici per impianti FTV a terra si affacci molto concretamente nel territorio lombardo, soprattutto nelle aree prossime alle zone industriali/artigianali.

Tipo di operatori.

Nelle zone di pianura più vocate per l'agricoltura gli operatori che acquistano terreni sono perlopiù imprenditori agricoli professionali di aziende a indirizzo zootecnico (bovini da latte e suini) o orticolo.

Le motivazioni per l'acquisto sono l'ampliamento della superficie aziendale per sfruttare economie di scala e nella prospettiva di continuità gestionale per la presenza di giovani.

Il problema dell'equilibrio territoriale degli allevamenti è pure spesso una ragione per l'acquisizione di terreni.

Molto attivi nel mercato fondiario di pianura gli impianti di biogas e, recentemente, per biometano.

Nelle zone di collina sono le aziende vitivinicole, florovivaistiche e orticole le protagoniste del mercato.

La maggioranza delle cessioni di terreni avvengono da parte di agricoltori anziani senza successori alla guida delle aziende, o dagli eredi di questi – occupati in settori extra-agricoli e non interessati all'agricoltura –, oppure da aziende in difficoltà finanziarie.

Vengono spesso segnalati gli Istituti Diocesani per il Sostentamento del Clero tra i soggetti che intendono alienare ampie porzioni del proprio patrimonio.

Tendenze nelle destinazioni d'uso.

Si conferma la sostanziale stabilità nelle destinazioni d'uso (agricole); marginali le richieste di trasformazione dei terreni agricoli – soprattutto se distanti dai grandi centri urbani – in aree edificabili.

Nei territori maggiormente urbanizzati la legge regionale sul consumo di suolo pare centrare gli obiettivi raffreddando le attese per trasformazioni urbanistiche estemporanee di aree agricole superstiti.

Si ritiene probabile l'espansione di impianti agrovoltaici a terra, soprattutto nelle zone vicine a comparti produttivi esistenti o nelle aree marginali.

Si segnala la diffusione, benché con superfici ancora complessivamente molto modeste, di nuovi impianti boschivi in pianura per la compensazione e la decarbonizzazione offset delle emissioni di GHG di imprese industriali.

Note in merito al settore delle aste immobiliari in Italia nell'anno 2024.

Fonte: *Centro Studi AstaSy Analytics di NPLsRE_Solutions*

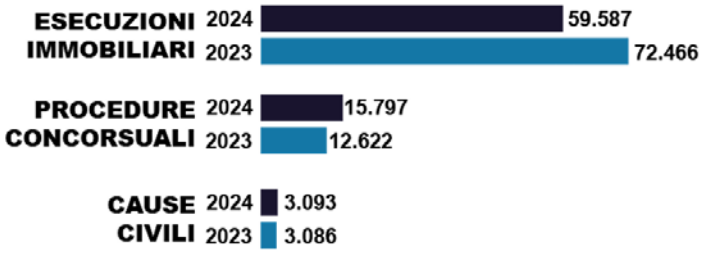
Al primo posto per numero di lotti in asta nell'anno 2024 si conferma la Lombardia con il 13,3%, a seguire al 2° posto la Sicilia (12,05%), Lazio (9,72%), e poi Campania (7,21%) e Marche (7,16%), mantenendo quasi tutte le posizioni invariate rispetto al 2023 quando al quinto posto si collocava la Toscana.

Nel 2024 la provincia di Roma supera nuovamente quella di Milano, che scende invece al 5° posto, superata da Perugia, Cosenza e Catania, anche se lo scostamento è lieve (Roma 4947 Perugia 2034, Cosenza 2031, Catania 2024, Milano 2021).

Solo il 53,99 % delle unità immobiliari all'asta è riconducibile alla categoria "residenziale".

La percentuale di negozi, uffici e locali adibiti a uso commerciale in vendita ha un leggero rialzo che si attesta al 11,33% rispetto al 9% del 2023.

Sono 78.477 le unità immobiliari oggetto di asta in Italia nel 2024 con un decremento di circa il 12% rispetto all'anno precedente (quando si sono registrate 88.174 unità in asta), calo più consistente relativo alle esecuzioni civili immobiliari e aumento dei lotti in vendita nelle procedure concorsuali, soprattutto per l'avvio dell'attività liquidatoria nelle nuove procedure introdotte dal Codice della Crisi di impresa.

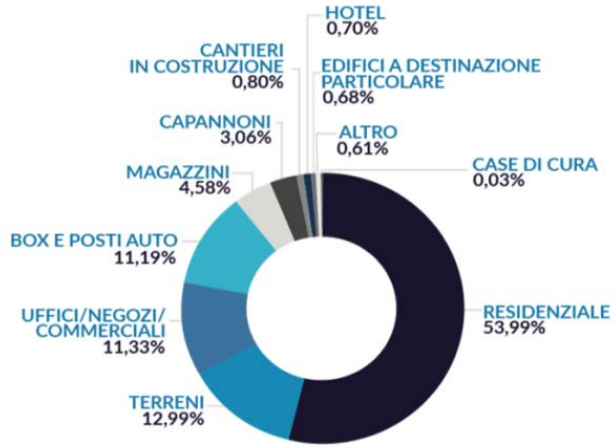


Con riguardo alla distribuzione territoriale dei lotti in vendita, a livello regionale la Lombardia si conferma al primo posto con 10.439 unità staggite, pari al 13,3% del totale, seguita da Sicilia con 9.454 immobili (12,05%) Lazio con 7.625 (9,72%), Campania con 5.655 (7,21%) e Marche con 5.618 (7,16%), mantenendo le posizioni quasi invariate rispetto al 2023, quando al quinto posto figurava però la Toscana, che ora è invece al sesto posto.

Dei 78.477 immobili in asta, oltre il 32,42% ricade nelle regioni del Nord Italia, anche se la loro distribuzione territoriale risulta frammentata.

Al centro il 31,15%, al Sud il 20,05% e nelle Isole il 16,37%.

TIPOLOGIE IMMOBILIARI IN ASTA



Il 53,99% delle unità immobiliari all'asta è riconducibile alla categoria "residenziale" ed è costituita da appartamenti, monolocali, mansarde, attici, ville e villette, nella maggior parte dei casi tutti abbinati ad autorimesse e/o cantine.

A questi si somma un 11,19% di posti auto e autorimesse in vendita in lotti autonomi.

La percentuale di negozi, uffici e locali adibiti a uso commerciale in vendita ha un leggero rialzo che si attesta al 11,33% rispetto al 9% del 2023.

Resta invariata la percentuale, 3,06%, dei capannoni industriali, commerciali e artigianali, opifici, mentre aumenta ancora lievemente il numero dei magazzini che passano dal 4,26% al 4,58%.
A differenza del settore residenziale, la specifica destinazione d'uso di questi immobili comporta un ridotto parterre di potenziali acquirenti.
Spesso, specie con riguardo ai cespiti industriali, l'impossibilità di adibire la struttura a impieghi diversi, circoscrive significativamente il numero degli interessati causando un susseguirsi di esperimenti deserti a perdita del valore dei beni e, quindi, a uno svantaggio delle parti coinvolte.
Una fetta importante del mercato, pari al 12,99% in rialzo ulteriore rispetto all'11,34% del 2023, è costituita dai terreni, sia agricoli che edificabili.
In questi casi l'interesse all'acquisto può risultare ulteriormente ridotto, specie per gli edificabili che richiedono una certa progettualità.
Resta invariata rispetto al 2023 la percentuale di cantieri, che occupano ancora lo 0,8% del mercato. La categoria include cantieri finiti, semifiniti, abbandonati o parzialmente realizzati.
Cala drasticamente la categoria dell'hospitality, che scende allo 0,03%, mentre la tipologia che si compone di strutture che vanno dal «piccolo» albergo a conduzione famigliare a grandi resort arricchiti da SPA, impianti sportivi e di vario intrattenimento, si assesta allo 0,7%.
Lo studio ha evidenziato che il residenziale si assesta al 36,70% di aggiudicazione che, sommato al 9,80% di estinzioni o sospensioni, porta ad avere una percentuale di lotti superiore al 45% di definizione per aggiudicazione o accordo transattivo;
I beni strumentali (capannoni, magazzini, uffici e negozi, laboratori) non superano il 32% delle aggiudicazioni, percentuale che scende al 27% in caso di terreni o altre categorie (edifici a destinazione particolare).

ASSET CLASS	LOTTI	AGGIUDICATI %	ESTINTI/SOSPESI %	DESERTI
RESIDENZIALI E BOX	22.747	36,70	9,80	50,20
STRUMENTALI	5869	32,37	5,26	58,48
TERRENO	3.881	27,44	6,73	60,83
ALTRO	713	27,21	5,61	64,80
TOTALE	33.210			

****

Tornando al mercato immobiliare di riferimento, ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;

- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato per il Lotto 01:

PARAMETRI	LOTTO UNICO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Appartamento
Tipologia edilizia	Villa unifamiliare
Dimensioni	Grandi
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 600,00
Fase del mercato immobiliare	Leggera contrazione
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	
Acquirenti	Persone fisiche
Venditori	Persone fisiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto

Segmento di mercato individuato per il Lotto 02:

PARAMETRI	LOTTO UNICO
Tipo di contratto	Locazione
Destinazione	Produttiva
Tipologia immobiliare	Capannone
Tipologia edilizia	Magazzino
Dimensioni	Piccola
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di canone	€/mq/anno 20,00
Fase del mercato immobiliare	Leggera contrazione
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	
Acquirenti	Persone giuridica
Venditori	Persone giuridica
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto/Locazione

Segmento di mercato individuato per i Lotti 03 – 04 – 05 – 06 - 07:

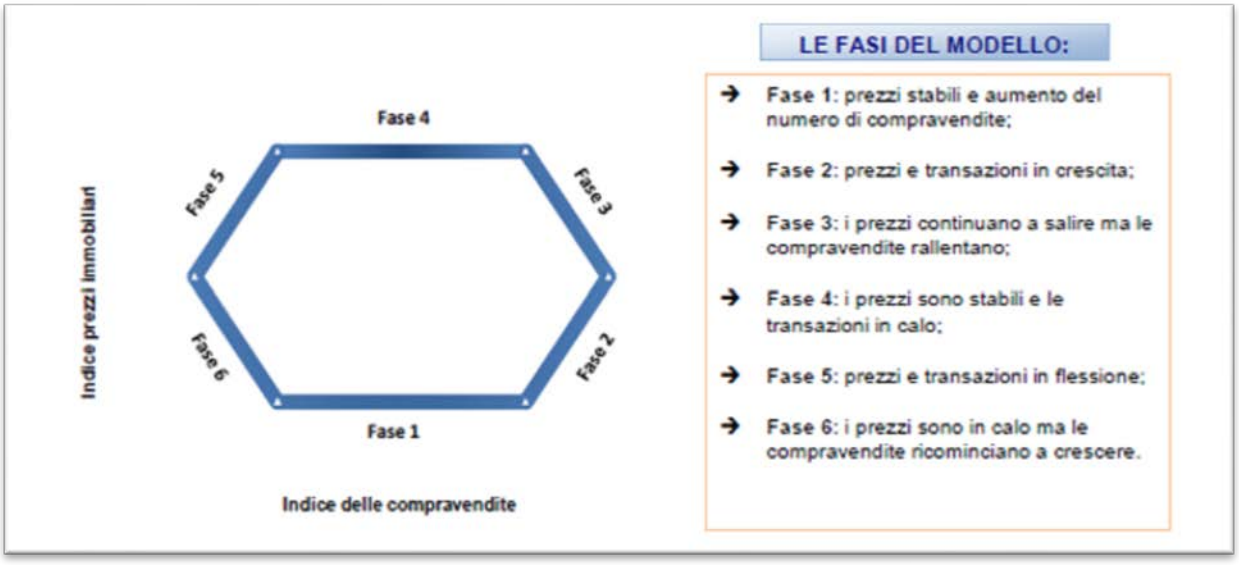
PARAMETRI	LOTTI VARI
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Terreno agricolo
Tipologia immobiliare	-
Tipologia edilizia	-
Dimensioni	Medie
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	Per i fabbricati €/mq. ND Per i terreni agricoli€/più bresciano 27.000,00
Fase del mercato immobiliare	Leggera contrazione
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	
Acquirenti	Persone fisiche
Venditori	Persone fisiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto

INDIVIDUAZIONE DELLA FASE DI MERCATO:

L'andamento del mercato è rappresentato anche con il cosiddetto CICLO DEL NIDO D'APE (modello dell'esagono).

Si tratta di un grafico che raffigura un andamento esagonale, tramite il quale vengono evidenziate le varie fasi del mercato immobiliare.

In base a quanto esposto nei paragrafi precedenti l'attuale fase di mercato, per l'immobile a destinazione residenziale è la n. 4 in cui il numero delle transazioni è in calo ed i prezzi sono stabili.



3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

3.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEI CESPITI

Lotto 01: villa unifamiliare, locali accessori e pertinenze – mappale 263/4 + autorimessa – mappale 263/5.

Su un lotto di area avente sedime irregolare, simile ad un trapezio, in lato nord-ovest dello stesso è stata realizzata una villa unifamiliare a pianta poligonale, sviluppata su un piano rialzato ed uno seminterrato.

Vi si accede direttamente dalla Via Morengo, lato nord-ovest del lotto, all'altezza del civico 7.

Da un'area comune di ingresso si raggiunge il giardino esclusivo pertinenziale, inerbito e piantumato, quindi il piano rialzato della villa, internamente suddiviso in: atrio, soggiorno, cucina abitabile con tinello, disimpegno, tre camere da letto, un bagno e porticato esterno presente su parte dei lati sud ed est del fabbricato.

Da una scala interna si accede al piano seminterrato in cui è posta un'ampia cantina (taverna), un disimpegno ed un ripostiglio.

Sempre al piano seminterrato è collocata un'autorimessa (mappale 263/5), avente capacità di parcamento di almeno due autovetture.

L'autorimessa è accessibile anche dall'area cortilizia esterna.

In lato ovest dell'autorimessa è stato realizzato un locale destinato a cantina, accessibile dal box auto ma catastalmente pertinenziale all'unità abitativa (mappale 263/4), così come la porzione di porticato accessibile da una scala esterna.

L'immobile è attualmente destinato ad abitazione principale del debitore esecutato e del proprio coniuge.

Particolare del lato sud-est della villa e dell'ingresso dell'autorimessa seminterrata

Caratteristiche del fabbricato in cui sono collocate le due u.i. staggite:
Struttura:
fondazioni, muri di cantinato, pilastri, travi, cordoli, aggetti e rampa della scala in c.a. in opera;
gronde in laterizio intonacato;
muri fuori terra in laterizio intonacato, finitura con rivestimento plastico tipo graffiato;
solai in laterocemento;
copertura in muricci e tavelloni, manto in tegole, canali e pluviali in lamiera preverniciata;
scala rivestita con elementi in graniglia;
divisori interni in laterizio forato;
intonaci interni con finitura al civile e tinteggiatura;
Impianti:
caldaia a pavimento non funzionante, alimentata a gasolio;
riscaldamento mediante stufa a pellet posta in taverna;
termosifoni a piastra, in ghisa;
apparecchi sanitari in ceramica;
rubinetteria in acciaio;
impianto elettrico incassato e sottotraccia;
frutti e placche in ottone;
climatizzatore marca Funai.
Finiture:
portoncino di ingresso del tipo non blindato, rivestito in legno;
porte interne cieche, tamburate, rivestite in legno;
serramenti esterni in legno, vetri semplici, persiane ad anta in legno;
serramenti esterni del piano seminterrato in legno e vetro semplice;
pavimenti e rivestimenti interni in ceramica;
pavimento dell'autorimessa e della cantina in battuto di calcestruzzo lisciato.

ACCESSI

Gli accessi alle due u.i. sono posti in lato nord-ovest del lotto.
Su un'area comune trapezioidale sono stati realizzati in vari ingressi alla proprietà e precisamente:

- Accesso pedonale esclusivo per l'unità abitativa (villa);
- Accesso pedonale/carraio comune all'unità abitativa e all'autorimessa.

Quest'ultimo accesso comune alle due u.i. è supportato dalla presenza di un'area scoperta pianeggiante, avente sedime irregolare.

CONFINI

Dell'intero lotto, in un solo corpo, da nord ed in senso orario:
canale irriguo consortile, altre u.i. (mappali 183 e 264), Via Morengo.

Lotto 02: magazzini e pertinenze – mappale 183 graffato al mappale 264/1.

Trattasi di due capannoni realizzati l'uno in parziale aderenza all'altro, posti in lato sud-est del lotto in cui è collocata la villa di cui al Lotto 01.

Vi si accede da un cortile esclusivo posto in lato sud, che permette il collegamento diretto con la Via Morengo.

I magazzini, come già accennato, sono due corpi di fabbrica realizzati in diverse epoche.

Il magazzino posto a nord è quello originario mentre quello collocato a sud è quello realizzato successivamente.

I magazzini sono collegati tra loro a mezzo di apertura interna.

Magazzino posto a nord: disposto su pianta rettangolare regolare, sviluppato su un solo piano fuori terra.

In lato nord-ovest è collocata una costruzione accessoria, realizzata in aderenza, destinata ad ufficio e servizio igienico con antibagno.

In lato nord-ovest del capannone, al suo esterno ed in aderenza allo stesso è stato realizzato un deposito mediante pannelli sandwich, destinato a deposito.

Anche in lato est del magazzino, al suo esterno sono stati costruiti due locali adibiti a depositi, mediante struttura mista in ferro e pannelli sandwich.

Si segnala che all'interno del capannone, lato ovest dello stesso, è stata costruita una struttura metallica soppalcata, destinata a deposito.

Magazzino posto a sud: in lato sud del succitato magazzino è stato realizzato un altro capannone, disposto anch'esso su pianta regolare, sviluppato su un piano fuori terra.

Il suo sedime dispone di lato nord parzialmente aderente a quello suindicato in quanto leggermente sfalsato rispetto allo stesso ed a quello posto a sud, di altra proprietà.

In lato sud-est del capannone, all'esterno dello stesso è stato realizzato un piccolo deposito mediante struttura mista in ferro e pannelli sandwich.

Tutte queste strutture accessorie (sia per quanto riguarda quelle del primo capannone che per quelle del secondo) insistono su un'area scoperta di proprietà esclusiva, interposta tra il capannone e la seriola delle Monticelle, posta in lato est del lotto di proprietà.

Si segnala infine che anche all'interno del capannone, lato ovest dello stesso, è stata costruita una modesta struttura metallica soppalcata, destinata a deposito.

I magazzini sono attualmente locati a terzi.

Caratteristiche del fabbricato staggito:

Struttura:

Capannone nord:

struttura in parte prefabbricata ed in parte in opera;

capannone: plinti, pilastri con mensole per carroponte e travi in c.a.p.;

fondazioni continue in c.a. in opera;

copertura con travi prefabbricate e tavelloni, pannelli sandwich;

muri di tamponamento in parte in blocchi cavi di calcestruzzo (prismi) ed in parte in laterizio, intonaci interni ed esterni;
struttura del soppalco in acciaio;
strutture dei depositi accessori: elementi in acciaio e pannelli sandwich;
Corpo ufficio e servizio igienico:
fondazioni, pilastri, travi e cordoli in c.a. in opera;
solaio piano in laterocemento;
murature perimetrali in laterizio, divisori interni in laterizio forato, intonaci interni ed esterni con finitura al civile;
Impianti:
impianto elettrico con canalette in plastica e calate alle varie utenze;
per ufficio e wc incassato e sottotraccia, frutti e placche in materiale plastico;
impianto idrico;
impianto sanitario;
Finiture:
pavimento interno del capannone in battuto di calcestruzzo lisciato;
pavimenti e rivestimenti del corpo uffici e wc in piastrelle di ceramica;
serramenti esterni del capannone a nastro, tipo naco e u-glass;
serramenti esterni del corpo uffici e wc: in alluminio e vetro semplice;
portone di ingresso in lamiera.
Capannone sud:
Struttura:
plinti, pilastri, travi, capriate a doppia pendenza, tegoli, pannelli con finitura tipo fondo cassero in c.a.p.;
fondazioni continue in c.a. in opera;
manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento con elementi traslucidi (lucernari);
struttura del soppalco in acciaio;
struttura del deposito accessorio: elementi in acciaio e pannelli sandwich.
Impianti:
impianto elettrico con blindo sbarra e con canalette in plastica, calate alle varie utenze;
impianto idrico;
presidi antincendio portatili (estintori);
Finiture:
pavimento interno del capannone in battuto di calcestruzzo lisciato;
serramenti esterni del capannone a nastro, tipo naco e u-glass;
portoni di ingresso con struttura in acciaio e pannelli sandwich di tamponamento.

ACCESSI

Dalla Via Marengo, mediante una corte esclusiva posta a sud-ovest della proprietà.

CONFINI

Da nord ed in senso orario: canale irriguo consortile, seriola delle Fontanelle, altra proprietà (mappali 290-291), Via Marengo, altre u.i. (mappale 263).

Particolare del capannone sud, lato ovest dello stesso.
Vista dalla corte esclusiva di accesso e di collegamento alla Via Morengo.
Sulla sinistra si nota la struttura del capannone nord, realizzato in aderenza a quello più recente, posto a sud

Lotto 03: comparto aziendale destinato a porcilaie (mappale 169 – mappale 170/3), accessori e pertinenze + alloggi del custode (mappale 170/4), aree scoperte e terreni di pertinenza (mappali 91 – 106 – 134 – 135 – 168 – 184).

Trattasi di un complesso agricolo aziendale a vocazione prettamente suinicola, costituito da due ampie porcilaie, magazzini, vasche per la raccolta dei liquami, un alloggio del custode, corte scoperta e alcuni terreni agricoli.

Su un'ampia area pianeggiante avente sedime irregolare, facente parte della località Cascina Pradello è stato realizzato il comparto aziendalecostituito da:

due porcilaie;

un capannone adibito a magazzini;

tre vasche per la raccolta dei liquami;

un alloggio del custode.

Nella proprietà è compresa l'area scoperta pertinenziale e dei terreni agricoli che si ritiene opportuno includere in questo lotto al fine di consentire eventuali e futuri ampliamenti dei fabbricati rurali esistenti e/o la costruzione di nuovi.

Alla proprietà si accede dalla Via Morengo (strada vicinale dei Marchetti).

Dalla predetta strada, in lato nord-est del comparto, si giunge al primo terreno (mappale 134), avente sedime regolare, destinato in gran parte alla pratica agricola ed in parte alla collocazione di silos per mangimi.

Particolare del terreno di cui al mappale 134

Particolare dei silos posti sul mappale 134

Da una porzione del predetto terreno si accede alla corte scoperta, quindi ai vari fabbricati.
In lato nord-est del comparto è collocato un primo corpo (mappale 170/3 parte) avente pianta rettangolare regolare, sviluppato su un piano fuori terra, internamente suddiviso in due porzioni di uguale superficie, destinate entrambe a magazzino.
Alla data del mio sopralluogo, la porzione ovest risultava adibita a porcilaia.

Particolare del fabbricato adibito a magazzini

In lato est, in aderenza ad un cascinale finitimo e di altra proprietà (mappale 79 parte), è collocato l'alloggio del custode, attualmente abitato dal figlio del debitore esecutato e dal proprio nucleo famigliare.

L'unità abitativa (mappale 170/4 – denominata Cascina Marchetto) si dispone su pianta rettangolare regolare, si dispone su tre piani fuori terra collegati da una scala interna (per i soli piani terra e primo).

Il piano terra risulta internamente suddiviso in: cucina-soggiorno, sottoscala (locale tecnico), disimpegno, camera da letto, bagno ed ingresso.

L'alloggio dispone di una corte scoperta esclusiva perimetrale al fabbricato (per tre lati), compresa una fascia di terreno in lato est della proprietà.

Da una scala interna si accede al piano primo, porzione di appartamento attualmente allo stato rustico, suddiviso solamente da un paio di tavolati interni e non dalla ripartizione indicata nella planimetria catastale agli atti.

Il sottotetto, al quale si accede tramite scala a mano, occupa una sola porzione del livello di piano e non la sua intera estensione.

Il solaio occupa infatti una sola porzione ed il resto è vuoto sul piano primo.

Particolare del fabbricato adibito ad alloggio del custode

Particolare del fabbricato adibito ad alloggio del custode

In lato nord-ovest del lotto è posta la prima porcilaia, disposta su pianta poligonale regolare, simile ad una L, sviluppata su un solo piano fuori terra.

La sua suddivisione interna è quella tipica della scrofaia (della capacità di allevamento di circa 300 capi).

Al suo interno si rileva la presenza di magazzini, laboratorio, corridoi e sale per la gestazione (individuale e/o a gruppi).

Una porzione della stessa viene destinata, all'occorrenza, a sale parto e allattamento dei suinetti.

In lato sud-ovest del fabbricato si rileva la presenza di un piccolo locale tecnico non indicato nella planimetria catastale di recente aggiornamento.

Particolare del fabbricato adibito a porcilaia (est) – vista dalla corte esterna

Particolare del fabbricato adibito a porcilaia (est) – vista interna

Particolare della corte scoperta comune

A sud della predetta porcilaia è post un'ampia area scoperta (mappale 184) destinata a verde ed a sud del succitato terreno sono state realizzate tre vasche cilindriche in c.a., destinate alla raccolta dei reflui liquidi.

Particolare dell'area scoperta di cui al mappale 184

Particolare delle vasche per la raccolta dei liquami

In lato ovest della proprietà, nell'ampia area identificata con il mappale 169 è stata realizzata una seconda porcilaia, avente pianta rettangolare regolare, sviluppata su un solo piano fuori terra.
Il fabbricato dispone di un'area perimetrale scoperta di pertinenza esclusiva.
Anche in questo caso si tratta di una porcilaia destinata all'allevamento delle scrofe da riproduzione (capacità pari a 400 capi circa).
La sua suddivisione interna prevede sale per gestazione e parto, sale svezzamento singole ed una collettiva, ripostigli, magazzino e deposito, locale caldaia e corridoi.

La porcilaia è praticamente suddivisa in due comparti: a sud la porzione adibita al parto, a nord quella destinata allo svezzamento.

Particolare del fabbricato adibito a porcilaia (ovest) – vista dalla corte esterna

Particolare del fabbricato adibito a porcilaia (ovest) – vista interna

Particolare della corte scoperta

In lato sud-ovest del comparto aziendale sono presenti due terreni agricoli (mappali 91 e 135) destinati alla coltivazione di foraggio.

Particolare dell'area agricola di cui ai mappali 91 e 135

Una serie di strade sterrate costituisce la viabilità interna dell'azienda.
Sono presenti vari canali irrigui (alcuni intubati) che costeggiano ed attraversano la proprietà.
Un mappale di modesta entità (particella 106) costituisce l'argine di un canale irriguo posto ad ovest del comparto.
Alla data del mio sopralluogo, l'azienda risultava attiva con molti capi presenti in loco.
Il debitore esecutato mi ha informato che l'azienda è condotta mediante contratto agrario di soccida.
Il contratto di soccida è un accordo associativo nel settore zootecnico, dove il soccidante (proprietario del bestiame) e il soccidario (allevatore) collaborano per l'allevamento e lo sfruttamento del bestiame, condividendo i frutti e gli utili.
Il contratto coinvolge due figure: il soccidante, che conferisce il bestiame ed il soccidario, che si occupa dell'allevamento.
L'obiettivo è la gestione e l'allevamento del bestiame per ottenere accrescimenti, prodotti e utili, che vengono poi ripartiti tra le parti.
Gli elementi essenziali sono l'esercizio in comune dell'attività, il raggiungimento di un obiettivo comune e la ripartizione di prodotti e utili.
Il soccidante può dare direttive sull'allevamento, mentre il soccidario fornisce il lavoro e la cura del bestiame.
Gli utili e gli accrescimenti vengono divisi tra soccidante e soccidario secondo gli accordi contrattuali, leggi o usi.

Il debitore esecutato non ha fornito copia del documento (che peraltro non ha particolare rilievo al fine della presente valutazione immobiliare).

Magazzini di cui al mappale 170/3 parte:
Struttura:
fondazioni, pilastri e travi in c.a. in opera;
murature perimetrali e divisoria in blocchi cavi in calcestruzzo (prismi), intonaci interni ed esterni al semicivile;
copertura con travetti in c.a.p. e tavelloni, manto in lastre ondulate in fibrocemento, canali e pluviali in lamiera preverniciata;
Impianti:
idrico (minimale);
elettrico (minimale);
Finiture:
portoni con struttura in metallo e rivestimento in lamiera;
serramenti in metallo e vetro semplice;
pavimento in battuto di calcestruzzo lisciato.

Alloggio del custode di cui al mappale 170/4:
Struttura:
fondazioni, travi, pilastri, cordoli e scala in c.a. in opera;
murature perimetrali in laterizio, intonaci esterni al civile, tinteggiati;
tavolati interni in laterizio forato, intonaci interni al civile, tinteggiati;
Impianti:
riscaldamento con stufa a pellet;
acqua calda prodotta da boiler elettrico;
aria condizionata con elementi marca Emmeti;
Finiture:
serramenti esterni in legno, vetri doppi, persiane ad ante in legno;
pavimenti interni in monocottura di ceramica, rivestimenti interni del bagno in ceramica.

Porcilaia est di cui al mappale 170/3 parte:
Struttura:
fondazioni, pilastri, travi e cordoli in c.a. in opera;
copertura con travetti in c.a.p. con tianti in acciaio e tavelloni, manto in tegole;
murature perimetrali e divisoria in blocchi cavi in calcestruzzo (prismi), intonaci interni ed esterni al semicivile;
muretti interni in laterizio intonacato;

Impianti:
impianto elettrico con calate alle varie utenze;
impianto idrico canalizzato, con calate alle varie utenze.
Finiture:
portoni con struttura in metallo e rivestimento in lamiera;
serramenti in metallo e vetro semplice;
pavimento in battuto di calcestruzzo lisciato.

Porcilaia ovest di cui al mappale 169:
Struttura:
fondazioni in c.a. in opera;
struttura portante in elementi in c.a.p., travi di copertura collegate da tiranti in acciaio, manto in tegole;
muretti interni in c.a. in opera;
Impianti:
impianto elettrico canalizzato, con calate alle varie utenze;
impianto idrico canalizzato, con calate alle varie utenze.
Impianto di riscaldamento.
Finiture:
portoni con struttura in metallo e rivestimento in lamiera;
serramenti con telaio in alluminio anodizzato e lamelle multiple in policarbonato;
pavimento in battuto di calcestruzzo lisciato.

Vasche di raccolta liquami con struttura in c.a. in opera.

ACCESSI

L'accesso alla proprietà è garantito dalla presenza della pubblica Via Morengo (che in quel tratto viene catastalmente definita come strada vicinale dei Marchetti).

CONFINI

In un solo corpo, da nord ed in senso orario: con canale irriguo, con terreni di altra proprietà: mappali 68 – 69, strada vicinale dei Marchetti, aree e fabbricati di altra proprietà: mappali 102 – 79 – 139, con canale irriguo, con terreno di altra proprietà (mappale 188) e con canale irriguo.

Lotto 04: terreni agricoli costituenti il fondo denominato "Segait" – località Caselli.

CT, foglio 12, mappali 57 e 58.

Trattasi di due terreni agricoli pianeggianti, aventi sedime poligonale che, nell'insieme, costituisce un'area trapezoidale, delimitata ai lati sud ed ovest da due strade vicinali, rispettivamente la strada vicinale dei Caselli ed altra strada vicinale.

I terreni dispongono di irrigazione a scorrimento e non sono attraversati da linee aeree.

Il fondo è ottimale per l'esecuzione della pratica agricola.

Particolare dell'area agricola di cui ai mappali 57 e 58

ACCESSI

L'accesso alla proprietà è garantito dalla presenza di due strade vicinali (una delle quali denominata str. vic. dei Caselli), poste ai lati sud ed ovest.

CONFINI

In un solo corpo, da nord ed in senso orario: con terreni di altra proprietà: mappali 55 – 60, con la strada vicinale dei Caselli e con altra strada vicinale.

Lotto 05: terreno agricolo costituente il fondo denominato "Bergamasco" – località Baldino.

CT, foglio 13, mappale 17.

Trattasi di un terreno agricolo pianeggiante, avente sedime trapezoidale, delimitato in lato est da una strada vicinale ed ai lati sud-ovest da un canale irriguo.

Nonostante ciò, il terreno non dispone di irrigazione e risulta parzialmente attraversato da una linea elettrica aerea di MT, posta su pali in c.a.p., presente su una porzione del lato sud. Il fondo è comunque ottimale per l'esecuzione della pratica agricola.

Particolare dell'area agricola di cui al mappale 17

ACCESSI

L'accesso alla proprietà è garantito dalla presenza di due strade vicinali (una delle quali denominata str. vic. del Balaino), poste ai lati sud ed est.

CONFINI

Da nord ed in senso orario: con terreno di altra proprietà: mappale 11, con strada vicinale, con canale irriguo su due lati.

Lotto 06: terreni agricoli costituenti il fondo denominato "Baldì" – località Baldino.

CT, foglio 15, mappali 10 – 11 e 69.

Trattasi di tre terreni agricoli pianeggianti, aventi sedime poligonale irregolare.

I terreni dispongono di irrigazione a scorrimento e non sono attraversati da linee aeree.

Il fondo è ottimale per l'esecuzione della pratica agricola.

Particolare dell'area agricola di cui ai mappali 10 – 11 e 69

ACCESSI

L'accesso alla proprietà è garantito dalla presenza di una cavedagna che, attraverso un terreno di altra proprietà (mappale 1) permette il collegamento con una strada vicinale presente in loco.

CONFINI

In un solo corpo, da nord ed in senso orario: con terreno di altra proprietà (mappale 1), con canali irrigui per gli altri tre lati.

Lotto 07: terreno agricolo costituente il fondo denominato "Monticelle" – località Monticelli.

CT, foglio 12, mappale 88.

Trattasi di un terreno agricolo pianeggiante, avente sedime trapezoidale, delimitato in lato ovest da una strada vicinale denominata delle Monticelle ed ai lati nord e sud da canali irrigui.

Nonostante ciò, il terreno non dispone di irrigazione e risulta trasversalmente attraversato da una linea telefonica aerea, posta su pali in legno, presente sulla diagonale sud-ovest/nord-est.

In lato est della strada vicinale è presente una linea elettrica aerea di MT, in cavo nudo, posta su pali in c.a.

Il fondo è comunque ottimale per l'esecuzione della pratica agricola.

Particolare dell'area agricola di cui al mappale 88

ACCESSI

L'accesso alla proprietà è garantito dalla presenza di una strada vicinale denominata delle Monticelle.

CONFINI

Da nord ed in senso orario: con canale irriguo, con terreno di altra proprietà (mappale 89), con canale irriguo e con la strada vicinale delle Monticelle.

Rilievo delle consistenze:	☒	Interno
	☐	Esterno
	☒	Diretto in loco: misure a campione
	☒	Desunto da: planimetria e mappe catastali

Note: nessuna

Criterio di misurazione[2]	SEL	☒	Superficie Esterna Lorda
	SIL	☐	Superficie Interna Lorda
	SIN	☐	Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Lotto 01:

Destinazione		Superficie	Indice mercantile
Superficie principale			
Abitazione - mappale 263/4	m²	154,90	
Superfici secondarie			
Portico - mappale 263/4	m²	29,30	30 %
Cantina - mappale 263/4	m²	113,10	50 %
Box - mappale 263/5	m²	59,20	50 %
Corte esclusiva - mappale 263/4	m²	544,40	5%
		———	
Superficie commerciale[3]	m²	277,06	

[2] ***SEL**: per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;*
***SIL**: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;*
***SIN**: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento.* (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 4).
[3] *Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile* (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – CCIAA di Brescia)

Lotto 02:

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Magazzino - mappale 183-264/1	m²	435,90	
Superfici secondarie			
Ufficio - mappale 183-264/1	m²	22,30	100 %
Corte esclusiva - mappale 183-264/1	m²	1.006,80	5 %
Superficie commerciale[4]	m²	526,54	

Lotto 03:

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie principale			
Stalla - mappale 170/3	m²	1.199,30	
Superfici secondarie			
Magazzini - mappale170/3	m²	323,00	100 %
Vasche - mappale 170/3	m²	564,30	15 %
Corte esclusiva - mappale 170/3	m²	5.055,00	5 %
Superficie virtuale	m²	1.859,70	
Superficie principale			
Stalla - mappale 169	m²	2.722,90	
Superfici secondarie			
Corte esclusiva - mappale 169	m²	3.693,10	5 %
Superficie virtuale	m²	2.907,56	

[4] *Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile* (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – CCIAA di Brescia)

Superficie principale			
Abitazione del custode - mappale 170/4	m²	197,00	
Superfici secondarie			
Soffitta - mappale 170/4	m²	98,20	30 %
Corte esclusiva - mappale 170/4	m²	247,70	5 %
Superficie virtuale	m²	238,85	

Superficie principale			
Terreno - mappale 91	m²	5.990	
Terreno - mappale 106	m²	210	
Terreno - mappale 134	m²	4.580	
Terreno - mappale 135	m²	10.240	
Terreno - mappale 184	m²	3.708	
Terreno - mappale 168	m²	8.031	
Superficie terreni	m²	32.759	

Lotto 04:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Superficie principale		
Terreno - mappale 57	m² 4.290	
Terreno - mappale 58	m² 4.330	
Superficie commerciale[5]	m² 8.620	

Lotto 05:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Superficie principale		
Terreno - mappale 57	m² 6.310	
Superficie commerciale[6]	m² 6.310	

[5] *Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile* (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – CCIAA di Brescia)

[6] *Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile* (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – CCIAA di Brescia)

Lotto 06:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Superficie principale		
Terreno - mappale 10	m² 4.440	
Terreno - mappale 11	m² 9.060	
Terreno - mappale 12	m² 4.970	
Superficie commerciale[7]	m² 18.470	

Lotto 07:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Superficie principale		
Terreno - mappale 88	m² 11.620	
Superficie commerciale[8]	m² 11.620	

[7] *Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile* (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – CCIAA di Brescia)

[8] *Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile* (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa – quinta edizione – capitolo 18 – par. 2).
Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – CCIAA di Brescia)

3.2 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.2.1 *Legittimità edilizia – urbanistica*

Anno di costruzione e/o di ristrutturazione totale

☐ Fabbricati anteriori all'entrata in vigore della L. 1150/1942

☐ Fabbricati anteriorial01/09/1967

☒ **Fabbricati successivi al 01/09/1967**

LOTTO 01

In ordine al fabbricato residenziale (villa unifamiliare) costruito sull'ex mappale 59 (ora 263) del foglio 13:

- licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco in data 15/10/1971 n. 37/1971, in ordine alla costruzione di nuovo fabbricato ad uso abitazione

LOTTO 02

In ordine al capannone realizzato sull'ex mappale 59 (ora 183) del foglio 13:

- licenza di costruzione rilasciata in data 31/05/1976 n. 67/76 registro costruzioni e n. 347 di prot.
- concessione edilizia gratuita per opere edilizia n. 57/90 registro costruzioni – n. 2265 di prot., rilasciata dall'Assessore delegato in data 21/09/1990, in ordine alle modifiche al capannone rurale esistente e nuova costruzione di accessori al servizio dell'azienda agricola (ufficio e servizi igienici, modifiche dei prospetti)

In ordine al deposito agricolo costruito sull'ex mappale 59 (ora 264) del foglio 13:

- concessione edilizia gratuita n. 10/94 registro costruzioni – prot. n. 621/94, rilasciata dal Commissario Prefettizio in data 26/03/1994, in ordine all'ampliamento di deposito per attrezzi agricoli
- concessione edilizia gratuita n. 4/95 registro costruzioni – prot. n. 263/95, rilasciata dal Sindaco in data 13/03/1995, in ordine alla variante in corso d'opera alla c.e. n. 10/94 – deposito attrezzi agricoli

LOTTO 03

In ordine alla stalla da adibirsi ad allevamento di maiali insistente sull'ex mappale 81 (ora 170) del foglio 12:

- licenza di costruzione rilasciata in data 20/08/1974 n. 43/74 registro costruzioni e n. 2284 di prot.

In ordine al magazzino insistente sull'ex mappale 81 (ora 170) del foglio 12:

- concessione edilizia n. 2/96 – prot. n. 951/cg, rilasciata dal Sindaco in data 25/06/1996, in ordine al tamponamento di portico esistente con cambio di destinazione d'uso, in sanatoria ai sensi dell'ex art. 13 della Legge n. 47/85

In ordine alla porcilaia insistente sull'ex mappale 81 (ora 170) del foglio 12:

- licenza di costruzione n. 116/76 registro costruzioni – n. 3098 di prot., rilasciata dall'Assessore delegato in data 03/11/1976 in ordine alla nuova costruzione di capannone per allevamento dei maiali
- concessione gratuita per opere edilizie n. 13/81 registro costruzioni – n. 585 prot., in ordine alla nuova costruzione di capannone per allevamento di maiali, rilasciata dall'Assessore delegato in data 31/03/1981
- concessione edilizia n. 73/97 – prot. n. 1457, rilasciata dal RS in data 30/04/1998, in ordine alla costruzione di nuovo laboratorio e deposito di derrate agricole
- concessione edilizia gratuita n. 25/00 – prot. n. 270, rilasciata dal RS del Comune di Isorella (BS) in data 15/01/2001 in ordine all'ampliamento di fabbricato agricolo (nuovo capannone da adibire a deposito mangimi): opere non realizzate
- denuncia di inizio attività n. 23/01 – prot. n. 2882, depositata in data 15/05/2001, in ordine ad opere in variante alla c.e. n. 25/00 – ampliamento di capannone e costruzione di nuovo porticato
- permesso di costruire n. 113/2012 pratica edilizia – prot. n. 1099, rilasciato dal RS in data 11/02/2013, in ordine alla realizzazione di nuova recinzione
- permesso di costruire n. 21/2015 pratica edilizia – prot. n. 3329, rilasciato dal RS in data 21/05/2015, in ordine alla realizzazione di nuova recinzione

In ordine alle vasche per la raccolta del liquame insistenti sull'ex mappale 158 (ora 170) del foglio 12:

- concessione edilizia n. 69/98 – prot. n. 291, rilasciata dal RS in data 20/01/1999, in ordine alla nuova costruzione di vasche per la raccolta del liquame
- denuncia di inizio attività n. 67/01 – prot. n. 6610, depositata in data 29/11/2001, in ordine alla realizzazione di nuove vasche per la raccolta dei liquami

In ordine allo spostamento di fosso irriguo esistente sull'ex mappale 77 (ora mappali 168 e 170) del foglio 12:

- concessione edilizia n. 77/97 – prot. n. 4024/97, rilasciata dal Sindaco in data 04/03/1997, in ordine allo spostamento di fosso irriguo esistente

In ordine alla porcilaia insistente sull'ex mappale 77 (ora 169) del foglio 12:

- concessione gratuita per opere edilizie n. 102/92 registro costruzioni – n. 4457/92 prot., rilasciata dal Sindaco in data 16/02/1993, in ordine alla nuova costruzione di capannone agricolo per allevamento suini
- permesso di costruire n. 7/05 pratica edilizia – prot. n. 4381, rilasciato dal RS in data 19/07/2005, in ordine alla realizzazione di nuova stalla per allevamento suini, nuova vasca per la raccolta dei liquami e riadattamento di stalla esistente per allevamento suini con ampliamento
- permesso di costruire n. 50/2008 pratica edilizia – prot. n. 3846, rilasciato dal RS in data 26/06/2008, in ordine alla realizzazione di nuova stalla per allevamento suini, nuova vasca per la raccolta dei liquami e riadattamento di stalla esistente per allevamento suini con ampliamento –opere in variante al pdc n. 07/2005
- permesso di costruire n. 20/2015 pratica edilizia – prot. n. 4247, rilasciato dal RS in data 23/06/2015, in ordine ad opere di completamento di capannone per allevamento dei suini – variante al pdc n. 50/2008
- agibilità: richiesta di rilascio del certificato di agibilità depositata in data 28/04/2016 con prot. n. 3784. Con nota del 23/08/2016 il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Isorella (BS) ha comunicato l'attestazione della licenza di agibilità ai sensi dell'art. 25, comma 4 del DPR 06/06/2001 n. 380

In ordine al fabbricato residenziale insistente sull'ex mappale 136 (ora 170) del foglio 12:

- concessione gratuita per opere edilizie n. 50/88 registro costruzioni – n. 2256/88 prot., rilasciata dall'Assessore delegato in data 30/06/1988, in ordine alla ristrutturazione di casa di abitazione rurale
- permesso di costruire n. 103/2013 pratica edilizia – prot. n. 7950, rilasciato dal RS in data 17/12/2013, in ordine ad opere di manutenzione straordinaria per modifiche interne a civile abitazione

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco

successivamente a tale data i fabbricati in cui sono poste le u.i. staggitenon sono stati interessati all'esecuzione di ulteriori opere e modifiche.

☐ Documentazione visionata:

- Tutte le pratiche edilizie suindicate, compresi gli elaborati grafici progettuali ad esse allegate.

☒ Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comunale

☒ Data verifica urbanistica: 29/08/2025

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico

☐ Convenzione Urbanistica

☐ Cessioni diritti edificatori

L'Amministrazione del Comune di Isorella (BS):

- ha approvato il PGT (Piano di Governo del Territorio) vigente con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 20/07/2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 3 in data 20/01/2010;
- ha approvato la variante al P.G.T. – SUAP Dogican SRL - con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 27/09/2013, pubblicata sul B.U.R.L. n. 45 in data 06/11/2013;
- ha approvato la variante al P.G.T. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 16/11/2013, pubblicata sul BURL n. 21 del 21/05/2014;
- ha approvato la variante al P.G.T. – SUAP Eurosilos SIRP SRL - con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 21/04/2015, pubblicata sul B.U.R.L. n. 21 in data 20/05/2015;
- ha approvato la variante al P.G.T. – SUAP Cavagna SRL - con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 15/04/2016, pubblicata sul B.U.R.L. n. 21 in data 25/05/2016;
- ha approvato la seconda variante al P.G.T. - Piano dei Servizi e Piano delle Regole con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 28/11/2017, pubblicata sul BURL n. 2 del 10/01/2018;
- ha approvato la variante al P.G.T. – SUAP Gia.Da. s.n.c. - con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 28/06/2019, pubblicata sul B.U.R.L. n. 32 in data 07/08/2019;
- ha approvato la prima variante generale al Documento di Piano del P.G.T. (terza variante al P.G.T.) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 30/03/2022, pubblicata sul BURL n. 35 del 31/08/2022;
- ha approvato la quarta variante al PGT – stralcio del PA03 – con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 25/06/2024, pubblicata sul BURL n. 35 del 28/08/2024.

In data 11/09/2025, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Isorella ha trasmesso mediante pec allo scrivente Esperto incaricato per la stima il certificato di destinazione urbanistica avente prot. n. 7282 e dal quale si evince quanto segue:
ai sensi del P.G.T. vigente, approvato con Delibera di C.C. n. 34 del 25.06.2024, e pubblicato sul BURL, bollettino n. 35 del 28/08/2024 – Serie Avvisi e Concorsi
Foglio 15 mappale 10 – 11-69:
Aree agricole di rispetto dell'abitato e/o di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico (riferimento art. 35 N.T.A.)
Interessato da Fascia ad alto grado di tutela del RIM (*) di competenza comunale

Foglio 13 mappale 17:
Aree agricole di rispetto dell'abitato e/o di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico (riferimento art. 35 N.T.A.)
Interessato da Fascia ad alto grado di tutela del RIM di competenza comunale

Foglio 13 mappale 263:
Aree agricole di rispetto dell'abitato e/o di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico (riferimento art. 35 N.T.A.)

Foglio 13 mappale 183 – 264:
Aree agricole di rispetto dell'abitato e/o di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico (riferimento art. 35 N.T.A.)
Interessato da SUAP – 2
Interessato da Fascia ad alto grado di tutela del RIM di competenza comunale

Foglio 12 mappale 57 – 58 – 134:
Aree agricole di rispetto dell'abitato e/o di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico (riferimento art. 35 N.T.A.)

Foglio 12 mappale 168 – 170 – 135 – 91-88:
Aree agricole di rispetto dell'abitato e/o di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico (Riferimento art. 35 N.T.A.)
Interessato da Fascia ad alto grado di tutela del RIM di competenza comunale

Foglio 12 mappale 106 – 169:
Aree agricole di rispetto dell'abitato e/o di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico (riferimento art. 35 N.T.A.)
Interessato da Ritrovamenti archeologici (Carta archeologica della Lombardia)
Interessato da Fascia ad alto grado di tutela del RIM di competenza comunale

(*) RIM è l'acronimo del Reticolo Idrico Minore, individuato con apposito regolamento comunale che disciplina, tra l'altro le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici e quelle di polizia idraulica sul reticolo minore nel territorio comunale di Isorella, così come previsto dalla L.R. 1/2000 e attuato dalla D.G.R. n. 7/7868 del 25 gennaio 2002 e s.m.i.
Il RIM del Comune di Isorella riguarda sostanzialmente il seguente elenco:

Elenco 4 ***RETICOLO MINORE di COMPETENZA*** ***DEL COMUNE DI ISORELLA***	
Codice	**Denominazione**
ISO 01	Cavalcabò
ISO 02	Cavo Bambinello
ISO 03	Fontana Padellone
ISO 04	Fontana dell'Olmo (*Ciaèl*)
ISO 05	Fontanile di San Nazzaro
ISO 06	Fontanone della Campagna
ISO 07	Gambara

E'stato approvato nel 2015 e rettificato nel corso degli anni (ultima rettifica pubblicata del 2019).

A fronte di quanto suindicato, la proprietà staggita è individuata nell'azzonamento del vigente strumento urbanistico comunale così come segue:

SUAP 05

AMBITI O IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI (SP)
Ambiti o immobili destinati a servizi esistenti e di progetto
AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE (AA)
Aree agricole produttive
Aree agricole di rispetto dell'abitato e/o di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico
S
Attività florovivaistiche
Aree agricole di tutela dell'abitato e/o controllo dello sviluppo urbanistico
Aree agricole produttive/allevamento alta specializzazione
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA (per maggiori specifiche si rimanda allo studio comunale di fattibilità geologica)
3A- Aree con soggiacenza limitata prossima al piano campagna
3B- per la presenza di terreni con scadenti caratteristiche fisico meccaniche con falda superficiale, si prescrive l'analisi del rischio sismico-locale di 3°livello secondo l'allegato 5 della d.g.r.8/1566 del 22/12/2005
3C- area di salvaguardia Z.R. delle captazioni ad uso idropotabile (D.Lgs 258/2000). Per le attività vietate e/o consentite si rimanda al capitolo inerente l'"elenco esistenti" in relazione (200 m)
4A- area di salvaguardia Z.R. delle captazioni ad uso idropotabile (D.Lgs 258/2000). Per le attività vietate e/o consentite si rimanda al capitolo inerente l'"elenco esistenti" in relazione (10 m)
MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI DEL TUC (PdR)
PII n°
Piano Integrato d'intervento- PII
PR
Piano di Recupero-PR "Il Mulino"

Azzonamento, nel dettaglio:

Per i Lotti 01 e 02:

LEGENDA

Confine Amministrativo comunale

Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)

Nuovo Centro Abitato
"ai sensi D.L. 30/04/1992 n° 285"

AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE (AA)

Aree agricole produttive
Art. 34 NTA

Aree agricole di tutela dell'abitato e/o controllo dello sviluppo urbanistico
Art. 36 NTA

Aree agricole di rispetto dell'abitato e/o di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico
Art. 35 NTA

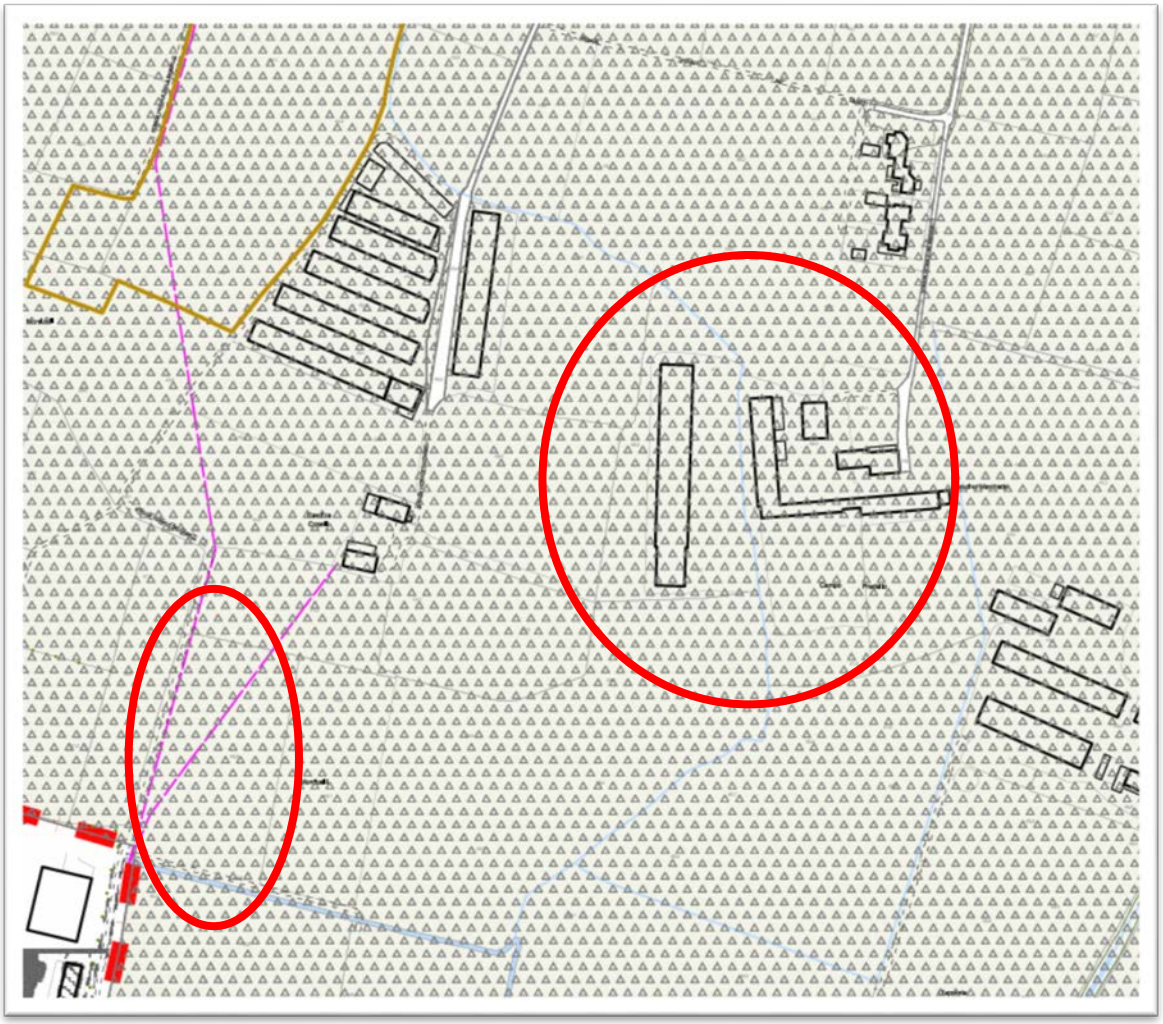
*

Aree agricole produttive / allevamento alta specializzazione
Art. 36.14. NTA

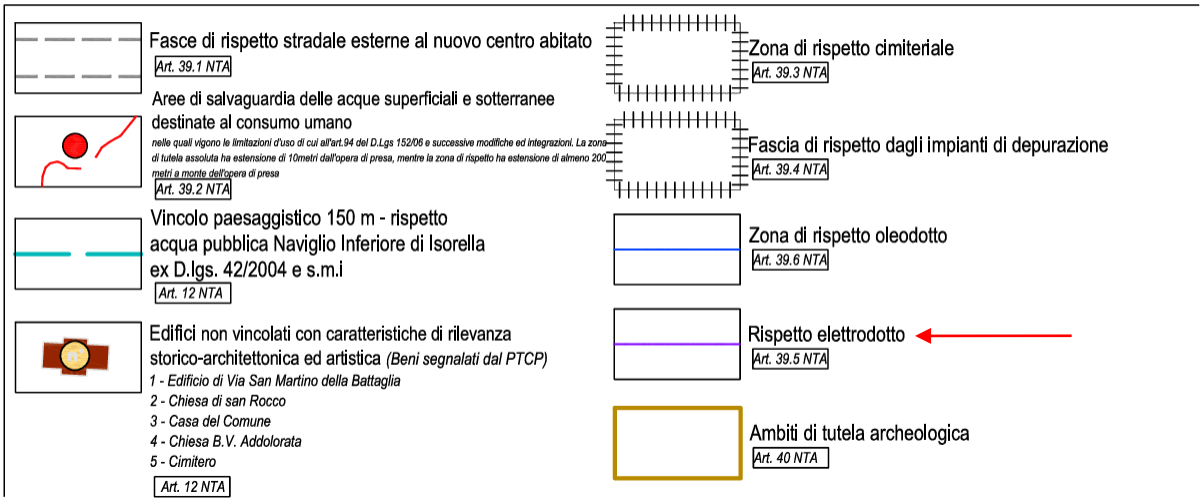
S

Aree per attività orto-floro vivaistiche esistenti

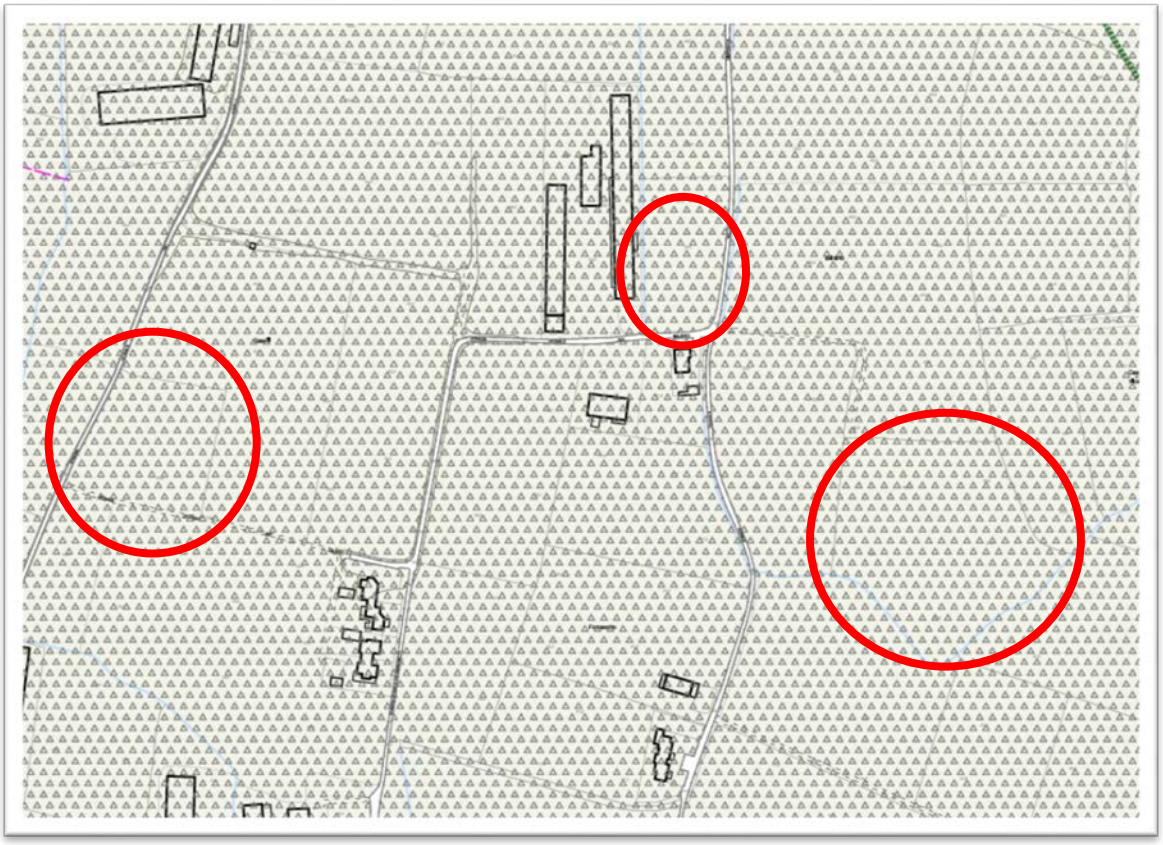
Per i Lotti 03 e 07:



AMBITI DI TUTELA E DI RISPETTO (TR)



Per i Lotti 04 – 05 e 06:



Estratto dalle NTA vigenti:

ART. 35. – AREE AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO E DI TUTELA DEGLI AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO- AMBIENTALE ED ECOLOGICO.

35.1. Prescrizioni generali

-Ai sensi dell'art.59 della l.r.12/05 nelle "aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico" sono ammesse esclusivamente le opere destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché il solo ampliamento ed adeguamento funzionale alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della l.r.12/05".

-"La costruzione di nuovi edifici per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente".

-Ad esclusione delle attività orto-florovivaistiche, non è consentito l'insediamento di nuove aziende produttive agricole, l'area potrà comunque essere computata ai fini volumetrici e di copertura per l'insediamento di nuove attività agricole in "aree agricole produttive", utilizzando gli indici di questi ultimi ambiti.

Ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, non sono considerabili complementari all'attività agricola, gli impianti FER attivati da aziende non agricole.

L'applicazione delle seguenti norme è subordinata alla verifica dei requisiti di cui all'Art. 60 della legge regionale 12/2005 e s.m. i.

35.2. obiettivo del piano

Sono le parti del territorio di particolare pregio ambientale e paesaggistico e di rispetto dell'abitato destinate prevalentemente alle sole attività agricole di conduzione del fondo con limitate e circostanziate possibilità di trasformazione edificatoria anche per i titolati ex Art.59 L.R. 12/2005 e per le quali si prevedono la tutela, il recupero e la valorizzazione.

Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo ai soggetti di cui all'art.60 della L.R. 12/2005, in particolare nel rispetto dei criteri insediativi legati alle attività agricole e per la conduzione del fondo e alla realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore agricolo, dei famigliari se conduttori del fondo e dei dipendenti agricoli.

35.3. destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nelle misure indicate nella tabella:

Destinazioni			quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
R RESIDENZA (complementare) – (a)				
Residenza extra agricola	Ra	**non ammesse**		
Residenza Agricola	Rb	ammesse	Secondo indice specifico	
Residenza. Extra agricola in ambiti agricoli.	Rc	**non ammesse**	**Salvo le preesistenze**	
Residenza di servizio	Rd	**non ammesse**		
Residenza non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Re	**non ammesse**		
T TURISTICO (complementare) – (a)				
STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE (ai sensi della l.r.n°15 del 16/07/2007)				
Alberghi	Ta	**non ammesse**		

Destinazioni			quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
Residenza Turistica Alberghiera-RTA	Tb	non ammesse		
Motel	Tc	non ammesse		
Villaggio Albergo	Td	non ammesse		
Albergo meublè o garni	Te	non ammesse		
Albergo - Dimora storica	Ti	non ammesse		
Albergo – centro benessere	Tl	non ammesse		
Albergo – diffuso	Tm	non ammesse		
STRUTTURE RICETTIVE NON ALBERGHIERE (ai sensi della l.r.n°15 del 16/07/2007)				
Case per ferie	Tn	non ammesse		
Ostelli per la gioventù	To	non ammesse		
Case e appartamenti per vacanze	Tq	non ammesse		
ATTIVITA' RICETTIVE ALL'ARIA APERTA (ai sensi della l.r.n°15 del 16/07/2007 e s.m.i)				
Villaggi turistici	Tf	non ammesse		
Campeggi	Tg	non ammesse		
Aree di sosta	Th	non ammesse		
D DIREZIONALE (prevalente)				
Complessi per uffici	Da	non ammesse		
Studi professionali	Db	non ammesse		
Uffici complementari ad altre attività	Dc	non ammesse		
C COMMERCIALE (prevalente)				
Esercizi di vicinato (a)	Ca	non ammesse		
Media distribuzione di vendita	Cb1	non ammesse		
Media distribuzione di vendita	Cb2	non ammesse		
Grande distribuzione di vendita	Cc	non ammesse		
Centro commerciale	Cd	non ammesse		
Vendita di merci ingombranti	Ce	non ammesse		
Pubblici esercizi	Cf	non ammesse		
Distributori di carburante	Cg	non ammesse		
Nuovi formati commerciali	Ch	non ammesse		
Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso	Ci	non ammesse		
Esercizio di spaccio aziendale	Cl	ammesse	100	
P PRODUTTIVO (complementare) – (a)				
Produttivo Extra agricolo in zona agricola	Pa	non ammesse	Salvo le preesistenze	
Artigianato di servizio	Pb	non ammesse		
Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Pc	non ammesse		
Artigianato e industria	Pd	non ammesse		
Attività estrattiva	Pe	non ammesse		
Depositi a cielo aperto	Pf	non ammesse		
A AGRICOLO (complementare) – (a)				
Depositi e strutture a servizio dell' azienda agricola	Aa	non ammesse	Salvo gli ampliamenti delle aziende preesistenti	
Allevamenti zootecnici familiari	Ab	ammesse		
Allevamenti zootecnici non intensivi	Ac	non ammesse		
Allevamenti zootecnici intensivi	Ad	non ammesse		
Serre fisse	Ae	ammesse		
Serre mobili	Ae2	ammesse		
Attività agrituristica	Af	ammesse		
Ortoflorovivaismo	Ag	ammesse		
S SERVIZI (complementare)				
Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS	Sa	non ammesse		
Attrezzature culturali - CU	Sb	non ammesse		
Servizi per l'istruzione - IS	Sc	non ammesse		
Impianti tecnologici - IT	Sd	non ammesse		
Parcheggi Pubblici – PP1	Se1	ammesse		
Parcheggi Privati – PP2	Se2	non ammesse		

Destinazioni			quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile % della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
Attrezzature pubbliche - PU	Sf	non ammesse		
Attrezzature sanitarie - SA	Sg	non ammesse		
Attrezzature sociali - SO	Sh	non ammesse		
Attrezzature Religiose - SR	Si	non ammesse		
Verde pubblico - VE	Sl	ammesse		

35.4. Modalità d'intervento

L'applicazione delle modalità d'intervento vengono attuate attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

35.5.Dotazione di servizi

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si rimanda a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

35.6.Indici e parametri edilizi

INDICI		DESTINAZIONI						Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento dei valori saturi alla data di	
		Rb Vedi nota 6)	Aa	Ab	Ac	Ad	Ae	Ae2	Af	Rc	Pa
Mc/mq	Indice fondiario	0,03							si	Vedi note 1) 2)	no
Mq/mq	Rapporto di copertura		0,05 vedi nota3)		-	-	0,10	0,50	si		no

Condizioni

1) Per gli edifici esistenti con destinazione di residenza agricola ai sensi dell'art.59 della L.R. 12/2005, in contrasto con gli indici e le prescrizioni di zona, sono ammessi, oltre alle manutenzioni, il restauro e la ristrutturazione con mantenimento della destinazione. con mantenimento della destinazione secondo i limiti stabiliti dal successivo ART. 37. – EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE IN ZONA AGRICOLA
2) Gli edifici e manufatti agricoli esistenti per i quali verrà dimostrata con apposita certificazione rilasciata dai competenti uffici provinciali, la dismissione dall'attività agricola da almeno **5 anni** e gli edifici e manufatti esistenti con destinazioni non agricole già riconosciuti ed indicati in cartografia, potranno essere oggetto di interventi edilizi cosi come normati al successivo ART. 37. – EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE IN ZONA AGRICOLA
3) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT **è consentito l'ampliamento dei "depositi e strutture al servizio dell'azienda agricola" (dest. "Aa")** su terreno contiguo di pertinenza, secondo gli indici e parametri riportati in tabella.
4) È altresì consentito l'ampliamento di cui sopra anche quando i manufatti principali insistono su ambiti omogenei diversi ancorché contigui. Tale facoltà è comunque subordinata alla verifica di

compatibilità in sede di esame paesistico del progetto o analisi paesistica esplicitamente finalizzata alla verifica di sostenibilità dell'influenza percettiva che si verrebbe a determinare rispetto al rapporto originario fra Nuclei di Antica Formazione e paesaggio agrario.

5) Ai sensi dell'art.59 della l.r.12/05 per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri riportati in tabella sono incrementati del **20 %.**
6) E' inoltre consentito un aumento una tantum pari a **100 mc** e comunque nei limiti non superiori del **10%** del volume esistente, per una sola volta, esclusivamente per installazione di servizi igienici e tecnologici e per miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti.
7) Ai sensi dell'art.59 della l.r.12/05 i parametri di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente sono ridotti a 0,01 mc/mq ed entro il limite massimo di 500 mc per azienda.
8) L'indice di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo su terreni a coltura orto-florovivaistica specializzata è riconosciuto in 0,03 mc/mq.
9) Prescrizioni particolari: la facoltà di trattare il terreno naturale con superfici impermeabili è limitata alla necessita accertata per gli accessi viari, i parcheggi e le eventuali altre necessità connesse all'esercizio dell'attività agricola. Il tipo di pavimentazione dovrà rispettare le esigenze di ordine ambientale.

Altezza massima

Per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda	Per le attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività	Per le serre
7,50 mt	7,50 mt	5,00 mt
È consentito il mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta anche in caso di demolizione e ricostruzione (ristrutturazione). E' consentita la possibilità di deroga delle altezze prestabilite qualora si presentino accertate e comprovate esigenze d'azienda (silos, impianti tecnologici,ecc...)		

35.7.Distanze

distanza delle costruzioni dal confine di proprietà di terzi	distanza tra costruzioni	distanze delle costruzioni dalle strade
Mai inferiore a **5 mt**, o distanze inferiori purché convenzionati con la proprietà di terzi	Pari all'altezza dell'edificio , mai inferiore a **10 mt**	Secondo codice della strada o comunque mai inferiore a **5 mt**

a) In caso di intervento su fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT è prevista la possibilità di sopralzo mantenendo l'esistente distanza dai confini e dai fabbricati anche se inferiore a mt. 5 o quanto convenzionato con la proprietà di terzi, fatto salvo i disposti del D.I. n.1444 del 2 aprile 1968.
b) Ai sensi dell'art.9 del D.I 1444/69, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sono ammesse distanze tra i fabbricati inferiori rispetto a quelli indicati nella tabella precedente.

Omissis…

- In aderenza al fabbricato principale garantendo la distanza di **mt 3** dal confine e l'altezza massima interna di **mt** 2,40. L'utilizzo dei contenuti di deroga del presente articolo potrà essere esercitato per gli interventi di adeguamento di edifici esistenti previa dimostrazione di vincolo di pertinenzialità dell'autorimessa e nel caso di deroga dai confini assenso formale della proprietà finitima. Per gli interventi di nuova costruzione il vincolo di pertinenzialità per l'utilizzo delle deroghe di quanto sopra è considerato implicito al titolo abilitativi della costruzione.

Disposizioni particolari

a) È consentita la realizzazione di parcheggi in funzione delle piste ciclabili senza l'impiego di superfici impermeabili e opportunamente alberate.
b) E' consentita l'apertura di nuovi sentieri pedonali o ciclabili solo se di iniziativa pubblica.
c) Non sono consentite operazioni di movimentazione di terra ne la creazione di opere di sostegno di nuovi terrazzamenti salvo quanto disposto dall'art.36 della LR14/98.
d) Le strade sterrate esistenti dovranno essere mantenute prive di superfici impermeabili ed aperte al pubblico transito.
e) E' vietato l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura.
D Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura e scopo , esclusa la segnaletica viaria e turistica.
g) E' vietata l'attività di discariche di qualsiasi tipo.
h) Non è consentito l'abbattimento di alberi aventi diametro di almeno 30 cm. misurato a mt. 1,00 dal terreno.

Per i fabbricati appartenenti al patrimonio edilizio esterno al tessuto urbano consolidato con elementi di valenza storica-tipologica-paesistica valgono le disposizioni di cui all' art.26.5.3. Interventi di TERZO livello (già "ristrutturazione con mantenimento e conservazione delle caratteristiche architettoniche e strutturali) , sempre secondo i limiti di cui al successivo ART. 37. - EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE IN ZONA AGRICOLA

35.13. caratteristiche tipologiche e di finitura degli edifici in zona agricola.

Anche in conformità ai disposti del comma 4 dell'art. 59 della L.R. 12/2005, gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto prescrittivo dei contenuti di cui alle "Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

35.14. Ambiti soggetti a previsioni specifiche

Il Piano non ha individuato preventivamente aree da sottoporre a pianificazione attuativa ricadenti nel presente ambito

NORME PARTICOLARI

1) SUAP Ditta Cavagna F.lli s.r.l.

Si tratta di insediamento produttivo esistente sito in zona "agricola di rispetto dell'abitato per la tutela degli ambiti di valore ecologico e ambientale", di cui al presente articolo, per il quale è previsto un progetto di ampliamento mediante procedura di cui al DPR 160/2010 (interessante il mappale 79 del foglio 20 del NCTF).

Le previsioni attuative sono regolamentate dai contenuti espliciti grafici e di testo del progetto approvato secondo parametri insediativi, modalità e condizioni esplicitati nelle norme tecniche specifiche del SUAP. Tali norme assumono quindi contenuto di variante per taluni parametri edilizi generali di zona sopra riportati e segnatamente ai contenuti del progetto approvato nonché delle eventuali varianti del medesimo; per queste ultime, le NTA, individuano il limite alle procedure da permesso per costruire non necessitanti di variante allo strumento generale.

1) AMPLIAMENTO E ADEGUAMENTO BENESSERE ANIMALE

Al fine del potenziamento e adeguamento del benessere animale, fatte salve tutte le normative di settore per il mappale 295 foglio 17 del catasto terreni trova applicazione l'art. 34 delle presenti NTA

39.5.Elettrodotti

- Devono essere rispettate le distanze minime previste dalla normativa statale e regionale vigenti al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
- Per quanto non precisato nel presente, si rimanda alla normativa in vigore D.P.C.M. del 23/04/92 art.5, poi al D.P.C.M. 8/07/2003 e s.m.i
- Le distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici: nessuno

☐ Vincoli ambientali: per alcune particelle RIM (Reticolo Idrico Minore) – vedasi dettaglio dei mappali interessati

☐ Vincoli paesaggistici: per alcune particelle vincoli archeologici; vincoli paesistici (sensibilità paesistica media); terrazzi naturali – vedasi dettaglio dei mappali interessati

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il Sottoscritto **Geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di Esperto Valutatore incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'E.I. del Tribunale di Brescia, in funzione delle ricerche effettuate presso l'UT Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, relativamente ai beni oggetto di cui alla **procedura esecutiva n. 327/2024**, con la presente

DICHIARA

LOTTO 01

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica delle costruzioni e la conformità delle stesse ai titoli abilitativi edilizi citati.

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica delle costruzioni e la difformità delle stesse ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: - - -

- al piano seminterrato: parziale diversa distribuzione degli spazi interni con fusione di due locali in lato nord (ripostiglio e lavanderia) per formazione unico locale taverna-cantina; fusione di due locali in lato sud (garage e cantina) per formazione unico locale autorimessa; ampliamento del fabbricato in lato sud-est con formazione ripostiglio, cantina e portico;

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

☒ Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica edilizia in sanatoria con un costo presunto pari ad € 5.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche)

LOTTO 02

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica delle costruzioni e la conformità delle stesse ai titoli abilitativi edilizi citati.

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica delle costruzioni e la difformità delle stesse ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: - - -

- modifiche delle aperture e dei prospetti esterni rispetto ai titoli rilasciati, ampliamenti dei capannoni mediante formazione di strutture in metallo e pannellature in lamiera coibentata, formazione di strutture interne in acciaio con soppalchi accessibili mediante scale;

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

☒ Si: Opere di demolizione relative agli ampliamenti con costo presunto pari ad € 3.000,00.

☒ Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica edilizia in sanatoria con un costo presunto pari ad € 3.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche)

LOTTO 03

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica delle costruzioni e la conformità delle stesse ai titoli abilitativi edilizi citati.

☒ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica delle costruzioni e la difformità delle stesse ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: - - -

- per la porcilaia posta in lato nord del mappale del CU 170/3: parziale diversa distribuzione degli spazi interni, formazione locale tecnico di modeste dimensioni, posto in lato nord-ovest della porcilaia;
  per il magazzino posto in lato nord-est del mappale del CU 170/3: suddivisione interna mediante muro del magazzino posto in lato ovest;
- per l'alloggio del custode di cui al mappale del CU 170/4: il piano primo si trova allo stato rustico e la suddivisione interna è notevolmente difforme da quella indicata nella planimetria catastale agli atti. Il piano secondo occupa una sola porzione dell'estensione in pianta del predetto livello.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

☒ Si: dovrà essere depositata presso lo SUE comunale una pratica edilizia in sanatoria con un costo presunto pari ad € 5.000,00 (comprensivo di sanzione + oneri comunali + spese tecniche)

LOTTI DAL 04 AL 07

☒ la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica delle costruzioni e la conformità delle stesse ai titoli abilitativi edilizi citati.

☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica delle costruzioni e la difformità delle stesse ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: - - -

3.2.2 Rispondenza catastale

Collocazione dei beni – estratti di mappa NCTR:

Dal foglio 12:

Lotto 03: mappali 91 – 106 - 134 – 135 – 168 – 169 – 170 - 184

Lotto 04: mappali 57 e 58

Lotto 07: mappale 88

Dal foglio 13:

Lotti 01 e 02: mappali 183 – 263 – 264

Lotto 05: mappale 17

Dal foglio 15:

Lotto 06: mappali 10 – 11 - 69

La proprietà oggetto del presente rapporto di valutazione risulta catastalmente identificata così come segue:

Comune di **ISORELLA** (codice catastale E364) – (BS)

Lotto 01

Catasto Fabbricati

Sez Urbana **NCT** – Foglio **13** – Mappale **263** – Subalterno **4** – Categoria A/7 – Classe 3 – Consistenza 9,0 vani – Superficie catastale Totale 266 mq. / totale escluse aree scoperte 258 mq. – Rendita € 455,52 – Via Morengo n. 7 – Piani S1-T

Sez Urbana **NCT** – Foglio **13** – Mappale **263** – Subalterno **5** – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 53 mq. – Superficie catastale Totale 60 mq. – Rendita € 73,90 – Via Morengo n. 7 – Piano S1

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:
Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] nuda proprietà per 1/1
Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] usufrutto per 1/1

Nota del Valutatore: dalla documentazione agli atti si è potuto accertare che la Sig.ra [redacted] è deceduta in data [redacted] pertanto dovrà essere depositata presso l'AdE la richiesta di riunione di usufrutto per aggiornamento dell'intestazione catastale.
In data 12/09/2025 ho ricevuto una pec dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Isorella con allegato estratto per riassunto dei registri degli atti morte attestante la correttezza del dato suindicato.

Lotto 02

Catasto Fabbricati

Sez Urbana **NCT** – Foglio **13** – Mappale **183** graffato al Mappale **264** Subalterno **1** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 459 mq. – Superficie catastale Totale 579 mq. – Rendita € 568,93 – Via Morengo n. 7 – Piano T

Lotto 03

Catasto fabbricati

Sez Urbana **NCT** – Foglio **12** – Mappale **169** – Categoria D/10 – Rendita € 5.264,00 – Via Morengo n. 29 – Piano T

Sez Urbana **NCT** – Foglio **12** – Mappale **170** – Subalterno **3** - Categoria D/10 – Rendita € 5.187,30 – Via Morengo snc – Piano T

Sez Urbana **NCT** – Foglio **12** – Mappale **170** – Subalterno **4** – Categoria A/6 – Classe 3 – Consistenza 9,0 vani – Superficie catastale Totale 264 mq. / totale escluse aree scoperte 244 mq. – Rendita € 195,22 – Via Morengo n. snc – Piano T

Catasto terreni

Foglio **12** – Mappale **91** – Qualità Semin Irrig – Classe 2 – Superficie ha 0.59.90 – Reddito Dominicale € 60,32 – Reddito Agrario € 55,68

Foglio **12** – Mappale **106** – Qualità Bosco Ceduo – Classe U – Superficie ha 0.02.10 – Reddito Dominicale € 0,76 – Reddito Agrario € 0,07

Foglio **12** – Mappale **134** – Qualità Semin Irr Arb – Classe 2 – Superficie ha 0.45.80 – Reddito Dominicale € 42,58 – Reddito Agrario € 44,94

Foglio **12** – Mappale **135** – Qualità Semin Irr Arb – Classe 2 – Superficie ha 1.02.40 – Reddito Dominicale € 103,13 – Reddito Agrario € 95,19

Foglio **12** – Mappale **168** – Qualità Semin Irrig – Classe 2 – Superficie ha 0.80.31 – Reddito Dominicale € 42,58 – Reddito Agrario € 44,94
Foglio **12** – Mappale **184** – Qualità Semin Irrig – Classe 2 – Superficie ha 0.37.08 – Reddito Dominicale € 80,88 – Reddito Agrario € 74,66
L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:
Sig. [redacted] nato a [redacted] (BS) il [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1

Lotto 04

Catasto terreni
Foglio **12** – Mappale **57** – Qualità Semin Irrig – Classe 2 – Superficie ha 0.42.90 – Reddito Dominicale € 43,20 – Reddito Agrario € 39,88
Foglio **12** – Mappale **58** – Qualità Semin Irrig – Classe 2 – Superficie ha 0.43.30 – Reddito Dominicale € 43,61 – Reddito Agrario € 40,25

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:
Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1

Lotto 05

Catasto terreni
Foglio **13** – Mappale **17** – Qualità Semin Irrig – Classe 2 – Superficie ha 0.63.10 – Reddito Dominicale € 63,55 – Reddito Agrario € 58,66

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:
Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1

Lotto 06

Catasto terreni
Foglio **15** – Mappale **10** – Qualità Semin Irrig – Classe 2 – Superficie ha 0.44.40 – Reddito Dominicale € 44,71 – Reddito Agrario € 41,28
Foglio **15** – Mappale **11** – Qualità Semin Irrig – Classe 2 – Superficie ha 0.90.60 – Reddito Dominicale € 91,24 – Reddito Agrario € 84,22
Foglio **15** – Mappale **69** – Qualità Semin Irrig – Classe 2 – Superficie ha 0.49.70 – Reddito Dominicale € 50,05 – Reddito Agrario € 46,20

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:

Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1

Lotto 07

Catasto terreni

Foglio **12** – Mappale **88** – Qualità Semin Irrig – Classe 2 – Superficie ha 1.16.20 – Reddito Dominicale € 117,02 – Reddito Agrario € 108,02

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:

Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1

Identificazione pregressa dei beni

Lotto 01:

Per le u.i. di cui al mappale 263/4 (A/7) ed al mappale 263/5 (C/6):

COSTITUZIONE del 22/11/2011 Pratica BS0545967 in atti dal 22/11/2011 COSTITUZIONE (n. 5756.1/2011)

VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

VARIAZIONE del 16/06/2025 Pratica n. BS0204597 in atti dal 17/06/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2606550.16/06/2025 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 (n. 204597.1/2025)

Lotto 02:

Per le u.i. di cui al mappale 264/1 graffato al mappale 183 (C/2):

VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 19/01/1986 – RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 25566.1/2023 – Pratica n. BS0133828 in atti dal 03/08/2023

VARIAZIONE del 16/06/2025 Pratica n. BS0204609 in atti dal 17/06/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2606743.16/06/2025 FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 204609.1/2025)

Lotto 03:

Per l'u.i. di cui al mappale 169 (D/10):

COSTITUZIONE del 28/09/2015 Pratica n. BS0242240 in atti dal 28/09/2015 COSTITUZIONE (n. 1944.1/2015)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2016 Pratica n. BS0174873 in atti dal 09/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 58516.1/2016)

Per l'u.i. di cui al mappale 170/3 (D/10):

COSTITUZIONE del 22/11/2011 Pratica n. BS0545965 in atti dal 22/11/2011 COSTITUZIONE (n. 5755.1/2011)

VARIAZIONE del 17/06/2025 Pratica n. BS0205504 in atti dal 18/06/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2626693.17/06/2025 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 (n. 205504.1/2025)

Per l'u.i. di cui al mappale 170/4 (A/6):

COSTITUZIONE del 22/11/2011 Pratica n. BS0545965 in atti dal 22/11/2011 COSTITUZIONE (n. 5755.1/2011)

VARIAZIONE del 17/06/2025 Pratica n. BS0205504 in atti dal 18/06/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2626693.17/06/2025 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 (n. 205504.1/2025)

Per il mappale 91:

Impianto meccanografico del 01/09/1968

Atto del 30/01/1964 Pubblico ufficiale BETTONI A Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 56238 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 4825 registrato in data 19/02/1964 - Voltura n. 1269 in atti dal 14/04/1970

TESTAMENTO OLOGRAFO del 28/08/1978 Pubblico ufficiale BETTONI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 147492 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 212 n. 74 registrato in data 17/02/1979 - Voltura n. 24979 in atti dal 01/07/1982

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 19/01/1986 - Voltura n. 12363.1/1998 - Pratica n. 534173 in atti dal 01/12/2001

SCRITTURA PRIVATA del 28/02/1989 Pubblico ufficiale SENINI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 73153 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 973 registrato in data 10/03/1989 Voltura n. 890489 in atti dal 31/08/1990

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/08/1998 - Voltura n. 12362.1/1998 - Pratica n. 563737 in atti dal 15/12/2001

SCRITTURA PRIVATA del 09/02/1999 Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 41299 - Voltura n. 9268.1/1999 in atti dal 10/12/1999

VOLTURA D'UFFICIO del 09/02/1999 Pubblico ufficiale CALINI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 41299 - ISTANZA CC 17179371 RETT INTESTAZIONE Voltura n. 11756.1/2017 - Pratica n. BS0112720 in atti dal 13/06/2017

SCRITTURA PRIVATA del 09/02/1999 in atti dal 10/12/1999 (n. 9268.1/1999)

Integrazione quadro tariffario per parificazione del 19/10/2009. Variazione introdotta in atti dal 22/04/2013

Per il mappale 106:

Impianto meccanografico del 01/09/1968

TESTAMENTO OLOGRAFO del 28/08/1978 Pubblico ufficiale BETTONI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 147492 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 212 n. 74 registrato in data 17/02/1979 - Voltura n. 24979 in atti dal 01/07/1982

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 19/01/1986 Pubblico ufficiale [redacted] Sede ISORELLA (BS) - RU [redacted] Voltura n. 1825.1/2019 - Pratica n. BS0016443 in atti dal 01/02/2019

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/01/1986 - RIUN [redacted] IST.28624/19 Voltura n. 3657.1/2019 - Pratica n. BS0032934 in atti dal 06/03/2019

SCRITTURA PRIVATA del 28/02/1989 Pubblico ufficiale SENINI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 73153 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 973 registrato in data 10/03/1989 Voltura n. 890489 in atti dal 31/08/1990

Integrazione quadro tariffario per parificazione del 19/10/2009. Variazione introdotta in atti dal 22/04/2013

Per il mappale 134:

Impianto meccanografico del 01/09/1968

TESTAMENTO OLOGRAFO del 28/08/1978 Pubblico ufficiale BETTONI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 147492 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 212 n. 74 registrato in data 17/02/1979 - Voltura n. 24979 in atti dal 01/07/1982

SCRITTURA PRIVATA del 28/02/1989 Pubblico ufficiale SENINI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 73153 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 973 registrato in data 10/03/1989 Voltura n. 890489 in atti dal 31/08/1990

FRAZIONAMENTO in atti dal 31/08/1990 (n. 201388)

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 19/01/1986 - Voltura n. 12363.1/1998 - Pratica n. 534173 in atti dal 01/12/2001

SCRITTURA PRIVATA del 28/02/1989 Pubblico ufficiale SENINI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 73153 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 973 registrato in data 10/03/1989 - n. 8904.3/1989 in atti dal 05/10/1995

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/08/1998 - Voltura n. 12362.1/1998 - Pratica n. 563737 in atti dal 15/12/2001

SCRITTURA PRIVATA del 09/02/1999 Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 41299 - Voltura n. 9268.1/1999 in atti dal 10/12/1999

VOLTURA D'UFFICIO del 09/02/1999 Pubblico ufficiale CALINI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 41299 - ISTANZA CC 17163670 RETT. INTESTAZIONE Voltura n. 11489.1/2017 - Pratica n. BS0110937 in atti dal 09/06/2017

Per il mappale 135:

idem, come la particella precedentemente descritta

Per il mappale 168:

Impianto meccanografico del 01/09/1968

TESTAMENTO OLOGRAFO del 28/08/1978 Pubblico ufficiale BETTONI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 147492 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 212 n. 74 registrato in data 17/02/1979 - Voltura n. 24979 in atti dal 01/07/1982

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 19/01/1986 Pubblico ufficiale [redacted] Sede ISORELLA (BS) - RU [redacted] Voltura n. 1825.1/2019 - Pratica n. BS0016443 in atti dal 01/02/2019

SCRITTURA PRIVATA del 28/02/1989 Pubblico ufficiale SENINI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 73153 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 973 registrato in data 10/03/1989 Voltura n. 890489 in atti dal 31/08/1990

FRAZIONAMENTO in atti dal 31/08/1990 (n. 201388)

FRAZIONAMENTO del 07/11/2011 Pratica n. BS0523796 in atti dal 07/11/2011 presentato il 04/11/2011 (n. 523796.1/2011)

Per il mappale 184:

Impianto meccanografico del 01/09/1968

TESTAMENTO OLOGRAFO del 28/08/1978 Pubblico ufficiale BETTONI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 147492 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 212 n. 74 registrato in data 17/02/1979 - Voltura n. 24979 in atti dal 01/07/1982

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 19/01/1986 - Voltura n. 12363.1/1998 - Pratica n. 534173 in atti dal 01/12/2001

SCRITTURA PRIVATA del 28/02/1989 Pubblico ufficiale SENINI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 73153 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 973 registrato in data 10/03/1989 Voltura n. 890489 in atti dal 31/08/1990

FRAZIONAMENTO in atti dal 31/08/1990 (n. 201388)

SCRITTURA PRIVATA del 09/02/1999 Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 41299 - Voltura n. 9268.1/1999 in atti dal 10/12/1999

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/08/1998 - Voltura n. 12362.1/1998 - Pratica n. 563737 in atti dal 15/12/2001

VOLTURA D'UFFICIO del 09/02/1999 Pubblico ufficiale CALINI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 41299 - ISTANZA CC 17163670 RETT. INTESTAZIONE Voltura n. 11489.1/2017 - Pratica n. BS0110937 in atti dal 09/06/2017

FRAZIONAMENTO del 23/11/2017 Pratica n. BS0250379 in atti dal 23/11/2017 presentato il 23/11/2017 (n. 250379.1/2017)

Lotto 04:

Per il mappale 57:

Impianto meccanografico del 01/09/1968

TESTAMENTO OLOGRAFO del 28/08/1978 Pubblico ufficiale BETTONI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 147492 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 212 n. 74 registrato in data 17/02/1979 - Voltura n. 24979 in atti dal 01/07/1982

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 19/01/1986 Pubblico ufficiale [redacted] Sede ISORELLA (BS) - RU [redacted] Voltura n. 1825.1/2019 - Pratica n. BS0016443 in atti dal 01/02/2019

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/01/1986 - RIUN.USUF [redacted] IST.28624/19 Voltura n. 3657.1/2019 - Pratica n. BS0032934 in atti dal 06/03/2019

SCRITTURA PRIVATA del 28/02/1989 Pubblico ufficiale SENINI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 73153 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 973 registrato in data 10/03/1989 Voltura n. 890489 in atti dal 31/08/1990

Integrazione quadro tariffario per parificazione del 19/10/2009. Variazione introdotta in atti dal 22/04/2013

Per il mappale 58:

Impianto meccanografico del 01/09/1968

SCRITTURA PRIVATA del 30/11/1978 Pubblico ufficiale BETTONI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 148090 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 16257 registrato in data 13/12/1978 Voltura n. 26479 in atti dal 01/07/1982

Atto del 28/02/1989 Pubblico ufficiale SENINI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 73155 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 658 registrato in data 10/03/1989 - Voltura n. 781289 in atti dal 31/08/1990

Integrazione quadro tariffario per parificazione del 19/10/2009. Variazione introdotta in atti dal 22/04/2013

Lotto 05:

Per il mappale 17:

Impianto meccanografico del 01/09/1968

TESTAMENTO OLOGRAFO del 28/08/1978 Pubblico ufficiale BETTONI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 147492 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 212 n. 74 registrato in data 17/02/1979 - Voltura n. 24979 in atti dal 01/07/1982

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 19/01/1986 Pubblico ufficiale [redacted] Sede ISORELLA (BS) - RU [redacted] Voltura n. 1825.1/2019 - Pratica n. BS0016443 in atti dal 01/02/2019

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/01/1986 - RIUN.USUF [redacted] IST.28624/19 Voltura n. 3657.1/2019 - Pratica n. BS0032934 in atti dal 06/03/2019

SCRITTURA PRIVATA del 28/02/1989 Pubblico ufficiale SENINI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 73153 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 973 registrato in data 10/03/1989 Voltura n. 890489 in atti dal 31/08/1990

Integrazione quadro tariffario per parificazione del 19/10/2009. Variazione introdotta in atti dal 22/04/2013

Lotto 06:

Per il mappale 10:

Impianto meccanografico del 01/09/1968

TESTAMENTO OLOGRAFO del 28/08/1978 Pubblico ufficiale BETTONI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 147492 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 212 n. 74 registrato in data 17/02/1979 - Voltura n. 24979 in atti dal 01/07/1982

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 19/01/1986 Pubblico ufficiale [redacted] Sede ISORELLA (BS) - RU [redacted] Voltura n. 1825.1/2019 - Pratica n. BS0016443 in atti dal 01/02/2019

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/01/1986 - RIUN.USUF [redacted] IST.28624/19 Voltura n. 3658.1/2019 - Pratica n. BS0032942 in atti dal 06/03/2019

SCRITTURA PRIVATA del 28/02/1989 Pubblico ufficiale SENINI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 73153 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 973 registrato in data 10/03/1989 Voltura n. 890489 in atti dal 31/08/1990

Integrazione quadro tariffario per parificazione del 19/10/2009. Variazione introdotta in atti dal 22/04/2013

Per il mappale 11:

Impianto meccanografico del 01/09/1968

VOLTURA D'UFFICIO del - Voltura n. 2869 in atti dal 14/04/1970

Atto del 02/09/1965 Pubblico ufficiale BETTONI A Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 66976 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 4184 registrato in data 21/09/1965 - Voltura n. 2969 in atti dal 14/04/1970

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/01/1970 - UR Sede MONTICHIARI (BS) Registrazione Volume 60 n. 14 registrato in data 21/12/1970 - Voltura n. 4174 in atti dal 19/07/1974

TESTAMENTO OLOGRAFO del 28/08/1978 Pubblico ufficiale BETTONI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 147492 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 212 n. 74 registrato in data 17/02/1979 - Voltura n. 24979 in atti dal 01/07/1982

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 19/01/1986 Pubblico ufficiale [redacted] Sede ISORELLA (BS) - RU [redacted] Voltura n. 1825.1/2019 - Pratica n. BS0016443 in atti dal 01/02/2019

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/01/1986 - RIUN.USUF [redacted] IST.28624/19 Voltura n. 3658.1/2019 - Pratica n. BS0032942 in atti dal 06/03/2019

SCRITTURA PRIVATA del 28/02/1989 Pubblico ufficiale SENINI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 73153 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 973 registrato in data 10/03/1989 Voltura n. 890489 in atti dal 31/08/1990

Integrazione quadro tariffario per parificazione del 19/10/2009. Variazione introdotta in atti dal 22/04/2013

Per il mappale 69:

Impianto meccanografico del 01/09/1968

VOLTURA D'UFFICIO del - Voltura n. 2869 in atti dal 14/04/1970

Atto del 02/09/1965 Pubblico ufficiale BETTONI A Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 66976 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 4184 registrato in data 21/09/1965 - Voltura n. 2969 in atti dal 14/04/1970

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/01/1970 - UR Sede MONTICHIARI (BS) Registrazione Volume 60 n. 14 registrato in data 21/12/1970 - Voltura n. 4174 in atti dal 19/07/1974

TESTAMENTO OLOGRAFO del 28/08/1978 Pubblico ufficiale BETTONI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 147492 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 212 n. 74 registrato in data 17/02/1979 - Voltura n. 24979 in atti dal 01/07/1982

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 19/01/1986 Pubblico ufficiale [redacted] Sede ISORELLA (BS) - RU [redacted] Voltura n. 1825.1/2019 - Pratica n. BS0016443 in atti dal 01/02/2019

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/01/1986 - RIUN.USUF [redacted] IST.28624/19 Voltura n. 3658.1/2019 - Pratica n. BS0032942 in atti dal 06/03/2019

SCRITTURA PRIVATA del 28/02/1989 Pubblico ufficiale SENINI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 73153 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 973 registrato in data 10/03/1989 Voltura n. 890489 in atti dal 31/08/1990

TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. BS0106619 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 11484.1/2007)

Integrazione quadro tariffario per parificazione del 19/10/2009. Variazione introdotta in atti dal 22/04/2013

Lotto 07:

Impianto meccanografico del 01/09/1968

SCRITTURA PRIVATA del 05/12/1979 Pubblico ufficiale ANDREA BETTONI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 153548 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 14086 registrato in data 11/12/1979 - n. 12232.1/1979 in atti dal 05/10/1995

SCRITTURA PRIVATA del 28/02/1989 Pubblico ufficiale SENINI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 73153 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 973 registrato in data 10/03/1989 - n. 8904.1/1989 in atti dal 05/10/1995

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/08/1998 - Voltura n. 12362.1/1998 - Pratica n. 563737 in atti dal 15/12/2001

SCRITTURA PRIVATA del 09/02/1999 Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 41299 - Voltura n. 9268.2/1999 in atti dal 10/12/1999

VOLTURA D'UFFICIO del 09/02/1999 Pubblico ufficiale CALINI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 41299 - ISTANZA CC 17179371 RETT INTESTAZIONE Voltura n. 11756.1/2017 - Pratica n. BS0112720 in atti dal 13/06/2017

SCRITTURA PRIVATA del 09/02/1999 in atti dal 10/12/1999 (n. 9268.2/1999)

Integrazione quadro tariffario per parificazione del 19/10/2009. Variazione introdotta in atti dal 22/04/2013

Alcune precisazioni:

Le aree su cui insistono i fabbricati censiti al CU, sezione NCT, foglio 13, mappali 183 e 264 sono censite al CT così come segue:

Foglio 13, mappale 183, ente urbano di 820 mq.

Foglio 13, mappale 264, ente urbano di 786 mq.

Derivano entrambi dall'originario mappale 59 di 8.460 mq. (dal quale derivano anche i mappali 263 – 290 e 291. Il mappale 263 è compreso nel compendio oggetto della procedura esecutiva).

L'area su cui insiste il fabbricato censito al CU, sezione NCT, foglio 12, mappale 170, subalterni 1 e 2, risulta censita al CT così come segue:
foglio 12, mappale 170, ente urbano di 7.966 (comprende anche i mappali 136 – 140 e 183 del foglio 12) e deriva dall'originario mappale 80 di 5.359 mq.

L'area su cui insiste il fabbricato censito al CU, sezione NCT, foglio 12, mappale 169 risulta censita al CT così come segue:
foglio 12, mappale 169, ente urbano di 6.749 mq. (deriva dall'originario mappale 77 di 14.780 mq.).

L'area su cui insiste il fabbricato censito al CU, sezione NCT, foglio 13, mappale 263 risulta censita al CT così come segue:
foglio 13, mappale 263, ente urbano di 1.667 mq. (deriva dall'originario mappale 59 di 8.460 mq.).

L'area censita al foglio 12, mappale 184 deriva dall'originario mappale 81 di 20.130 mq.

L'area censita al foglio 12, mappale 134 deriva dall'originario mappale 69 di 9.480 mq.

Le aree censite al foglio 12, mappali 135 e 168 derivano dall'originario mappale 77 di 25.020 mq.

Elenco documentazione visionata:
- Estratto di mappa NCTR e planimetrie catastali NCEU;
- Visure storiche per immobile e per ogni singola u.i. e/o terreno staggito;

Data verifica catastale: **16/07/2025**

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il Sottoscritto **Geometra BELLINI Luciano**, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4470, in qualità di Esperto Valutatore incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'E.I. del Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita presso l'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Brescia – Ufficio del Territorio in data **16/07/2025**, di quanto rilevato in sede di sopralluogo in data **11/07/2025,** in ordine alla conformità catastale ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i.**,** con la presente

DICHIARA

LOTTO 01

☒ **la REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale degli immobili;

☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale degli immobili per le seguenti motivazioni:- - -

LOTTO 02

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale degli immobili;

☒ **la NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale degli immobili per le seguenti motivazioni: - - -

- ampliamenti dei capannoni mediante formazione di strutture in metallo e pannellature in lamiera coibentata, formazione di strutture interne in acciaio con soppalchi accessibili mediante scale;

LOTTO 03

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale degli immobili;

☒ **la NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale degli immobili per le seguenti motivazioni: - - -

- per la porcilaia posta in lato nord del mappale del CU 170/3: formazione locale tecnico di modeste dimensioni, posto in lato nord-ovest della porcilaia;
  per il magazzino posto in lato nord-est del mappale del CU 170/3: suddivisione interna mediante muro del magazzino posto in lato ovest;
- per l'alloggio del custode di cui al mappale del CU 170/4: il piano primo si trova allo stato rustico e la suddivisione interna è notevolmente difforme da quella indicata nella

planimetria catastale agli atti. Il piano secondo occupa una sola porzione dell'estensione in pianta del predetto livello.

LOTTI DAL 04 AL 07

☒ la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale degli immobili;

☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale degli immobili per le seguenti motivazioni: - - -

3.2.3 *Verifica della titolarità.*

Il debitore esecutato è divenuto proprietario delle unità e delle particelle staggite in forza di:

a) Successione in morte del padre, Sig. [redacted] nato a [redacted] (BS) il [redacted] deceduto il [redacted] regolata da testamento olografo pubblicato con atto a firma del Notaio Bettoni Andrea di Brescia del 11/10/1978 n. 147492 di rep., registrato a Brescia in data 20/10/1978 al n. 13716 atti pubblici, trascritto a Brescia in data 30/10/1978 ai n.ri 19535 rg – 15051 rp; adesione alle disposizioni testamentarie in data 05/12/1978 n. 148126 d rep. – 5007 racc. del Notaio Bettoni Andrea di Brescia, registrata a Brescia il 13/12/1978 al n. 16255 atti privati e trascritte a Brescia in data 22/12/1978 ai n.ri 23640 rg – 18205 rp, la cui dichiarazione di successione è stata registrata a Montichiari (BS) il 17/02/1979 al n. 74 vol. 212, trascritta a Brescia il 04/06/1980 ai n.ri 12495 rg – 9892 rp, in forza della quale furono nominati eredi i figli maschi Sigg.ri [redacted] e [redacted] fatto salvo l'usufrutto uxorio a favore della Sig.ra [redacted]

b) Ricongiungimento dell'usufrutto a favore dei proprietari a causa della morte della Sig.ra [redacted] deceduta in data [redacted]

c) Atto di divisione di immobili del 28/02/1989 a firma del Notaio Senini Sergio di Brescia, n. 73153 di rep. – 15067 di racc., trascritto a Brescia in data 23/03/1989 ai n.ri 8606 rg – 5861 rp, in forza del quale furono assegnati al solo Sig. [redacted] gli immobili siti in Isorella (BS), censiti al NCTR, foglio 13, mappali 17 e 59; foglio 15, mappali 10 – 11 e 69; foglio 12, mappali 57 – 77 e 106. Sono rimasti in comproprietà in ragione di 1/6 cadauno agli eredi Sigg.ri [redacted] e [redacted]

d) Atto di compravendita in data 28/02/1989 a firma del Notaio Senini Sergio di Brescia, n. 73155 di rep. – 15069 di racc., trascritto a Brescia in data 23/03/1989 ai n.ri 8608 rg – 5863 rp, in forza del quale il Sig. [redacted] acquistò la piena proprietà del mappale 58 del foglio 12 NCTR di Isorella (BS);

e) Successione in morte del Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] deceduto il [redacted] – dichiarazione di successione registrata a Montichiari (BS) in data 28/05/2001al n. 63 vol. 258, trascritta a Brescia in data 02/10/2001 ai n.ri 36153 rg – 22851 rp, in forza del quale veniva devoluta la quota intera, a favore dei fratelli Sigg.ri [redacted] e [redacted] per i beni siti in Isorella (BS), censiti al NCTR, foglio 12, mappali 80 – 81 – 88 - 91 – 134 – 135 – 136 e 140.

f) Atto di compravendita del 09/02/1999 a firma del Notaio Calini Giovanni Battista di Brescia, n. 41299 di rep., trascritto a Brescia in data 02/03/1999 ai n.ri 6139 rg – 4237 rp, in forza del quale il Sig. [redacted] acquistò la quota di 5/6 dei mappali 80 – 81 – 91 – 134 e 135, tutti del foglio 12 del NCTR di Isorella (BS) dagli altri comproprietari Sigg.ri [redacted] e [redacted]

g) Atto di accettazione tacita di eredità a ministero del Notaio Calini Giovan Battista di Brescia del 27/04/2009 ai n.ri 87399 di rep. – 26469 di racc., trascritto a Brescia in data 23/10/2024 ai

n.ri 47097 rg – 32712 rp., poiché, con l'atto di mutuo in data 27 aprile 2009 a rogito del Notaio Giovanni Battista Calini di Brescia rep. 87399/26469, iscritto a Brescia in data 2 maggio 2009 ai n.ri 18788/3782, il Sig. [redacted] ha accettato l'eredità relitta in morte del proprio fratello [redacted] deceduto il 18 agosto 1998

Note integrative ai titoli suindicati.

In ordine all'atto di cui ai punti c) e d)

Si tratta di un unico atto ed al suo interno sono stati indicati gli assegni divisionali dei beni posti in comune di Isorella (BS).

Il lotto 3° è quello assegnato al Sig. [redacted] ossia il debitore esecutato nella presente procedura esecutiva.

Allo stesso, per la sua competenza di 1/3 della "massa" immobiliare e per il valore di lire 60.000.000, sono stati assegnati i beni posti in comune di Isorella (BS), distinti al NCTR

Foglio 12, mappali 57 – 77 - 106

Foglio 13, mappali 17 – 59

Foglio 15, mappali 10 – 11 – 69

Il valore dell'assegno è stato indicato in lire 60.000.000

Patti speciali:

- Ai tre lotti andava distribuita proporzionalmente l'acqua di irrigazione e dovevano essere mantenuti i passaggi di acqua irrigua esistenti;
- Gli scarichi esistenti alla cascina Marchetto dovevano essere resi indipendenti a cura e spese dei lotti 1 e 2, in pari misura. Le eventuali nuove fognature dovevano essere posizionate sui mappali di proprietà degli esecutori dell'opera, assumendosi tutte le spese, senza compenso alcuno da parte dell'altro assegnatario;
- Per la formazione delle cinte divisorie a cavallo della linea dividente tra i lotti 1 e 2 della cascina Marchetto è stata prevista la realizzazione di una cinta di tipo A, a divisione dell'aia interna, secondo la linea di frazionamento e con cinta di tipo B, a divisione dei mappali 102 e 140 del foglio 12, sempre secondo la linea di frazionamento;
- Il dettaglio della tipologia costruttiva delle cinte di tipo A e di tipo B è precisato dal titolo;
- La spesa per tali opere era da dividere in tre parti uguali tra i condividenti;
- Dalle parti assegnatarie della cascina Marchetto è stato reciprocamente concesso il permesso di costruire nel cortile interno, un portico appoggiato alla facciata sud delle abitazioni, fino sul confine divisorio del cortile, avente un'altezza massima di 3,00 mt. in gronda ed una sporgenza massima di 3,00 mt. in lato sud dei mappali 79 e 136 del foglio 12;
- I vincoli di edificabilità fissati dagli organi comunali, a carico dei vari terreni, dovevano essere ricalcolati proporzionalmente al volume delle costruzioni che ad ognuna delle parti è stato assegnato e quindi iscritti sui terreni assegnati a ciascuna parte;

- Restavano costituite le reciproche servitù tra i lotti in relazione al loro stato di fatto degli immobili alla data dell'atto, che doveva rimanere come al momento della sottoscrizione del titolo citato.

In ordine all'atto di cui al punto d)
In forza del titolo citato i Signori [redacted] e [redacted] hanno ceduto e venduto al fratello Sig. [redacted] (il debitore esecutato) la piena proprietà del terreno agricolo sito in Isorella (BS), censito al NCTR, foglio 12, mappale 58.
Il prezzo della vendita è stato indicato in atto in Lire 5.000.000, pagato e quietanzato.
L'acquirente ha dichiarato di essere coltivatore diretto.
In ordine all'atto di cui al punto f)
In forza del titolo citato i Signori [redacted] e [redacted] hanno venduto la loro quota di 1/6 ciascuno al Sig. [redacted] che ha acquistato la piena proprietà dei beni siti in comune di Isorella (BS) e precisamente: terreno agricolo e fabbricati rurali censiti al NCTR
al foglio 12, mappali 88 (terreno), 80 (fabbricato rurale), 81 – 91 – 134 – 135 – 138 – 140 (terreni), 136 (fabbricato rurale)
Il prezzo della vendita è stato indicato in atto il Lire 200.000.000, pagato e quietanzato.
I beni venduti erano oggetto di contratto di affitto con l'azienda agricola [redacted] e [redacted] con sede in [redacted] con contratto del 15/12/1997, registrato a Montichiari (BS) in data 19/12/1997 al n. 1805.

Condizioni limitanti

☐	Servitù	☐	Vincoli	☐	Oneri
☐	Pesi	☐	Gravami		

3.2.4 *Stato del possesso dei beni alla data del sopralluogo*

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate –Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia, per i beni oggetto della e.i. in oggetto, è emersa l'esistenza di un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di Montichiari (BS) il 18/02/2003 serie 3 numero 583 (vedasi nota dell'AdE del 03/07/2025 avente prot. n. 209018).
La copia del contratto di locazione è stata trasmessa dall'Ufficio Territoriale di Montichiari (BS) in data 25/07/2025 con prot. n. 236794.
Con nota avente prot. n. 25764 del 13/08/2025 dell'Ufficio Territoriale di Montichiari (BS), su richiesta dello scrivente Esperto incaricato per la stima, è stata inviata l'interrogazione dei versamenti dei rinnovi e delle proroghe effettuati per il contratto di locazione suindicato.

DATA 13/08/2025

AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI MONTICHIARI

INTERROGAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NUM. 000583 SERIE: 3
IDENTIFICATIVO TELEMATICO: C7503L000583000WE
STIPULATO IL 01/02/2003 E REGISTRATO IL 18/02/2003
PRESSO L'UFFICIO DI MONTICHIARI

NEGOZIO	CORRISPETTIVO	DURATA DAL	DURATA AL	RETTIFICATO IL
001	9.800,00	01/02/2003	31/01/2009	21/07/2010

CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 31/01/2027

SCADENZE CORRELATE ED ESTREMI DEI VERSAMENTI

01/02/2004	9.800,00	F23 2004/C682959/000000044			DEL 26/02/2004	
01/02/2005	9.800,00	F23 2005/C853624/000000041			DEL 25/02/2005	
01/02/2006	9.800,00	F23 2006/C021798/000000074			DEL 28/02/2006	
01/02/2007	9.800,00	F23 2007/C134264/000000065			DEL 26/02/2007	
01/02/2008	9.800,00	F23 2008/C231603/000000120			DEL 15/01/2008	
01/02/2009	9.800,00	F23 2009/C351876/000000043			DEL 26/02/2009	
01/02/2010	9.800,00	F23 2010/C477315/000000039			DEL 24/02/2010	
01/02/2011	9.800,00	F23 2011/C613404/000000044			DEL 24/02/2011	
01/02/2012	9.800,00	F23 2012/C743991/000000049			DEL 28/02/2012	
01/02/2013	9.800,00	F23 2013/C006283/000001662			DEL 28/02/2013	
01/02/2014	9.800,00	F23 2014/C199882/000001661			DEL 24/02/2014	
01/02/2015	9.800,00	ID.ADDEB. 00551963267	229,00	19/01/2015		
01/02/2016	9.800,00	F24	229,00	DEL 26/02/2016		
01/02/2017	9.800,00	F24	229,00	DEL 24/02/2017		
01/02/2018	9.800,00	F24	231,00	DEL 28/02/2018		
01/02/2019	9.800,00	F24	232,00	DEL 28/02/2019		
01/02/2020	9.800,00	F24	234,00	DEL 02/03/2020		
01/02/2021	9.800,00	ID.ADDEB. 01670506664	196,00	18/01/2021	ESEGUITO	
01/02/2022	9.800,00	F24	235,00	DEL 28/02/2022		
01/02/2023	9.800,00	F24	243,00	DEL 28/02/2023		
01/02/2024	9.800,00	F24	243,00	DEL 29/02/2024		
01/02/2025	9.800,00	F24	243,00	DEL 28/02/2025		
01/02/2026	9.800,00					

Dall'interrogazione suindicata emerge la regolarità dei versamenti dei rinnovi annui e delle proroghe tant'è che il contratto risulta prorogato sino al 31/01/2027.

Nota tecnica dell'Esperto incaricato per la stima.

Per quanto riguarda il capannone locato a terzi (Lotto 02), censito al NCEU al foglio NCT/13, mappale 183, per il quale la relativa planimetria catastale riporta la destinazione d'uso "magazzino" con annesso ufficio e servizio igienico, evidenzio che i titoli abilitativi rilasciati per la sua costruzione indicano una diversa destinazione d'uso dei locali suindicati e precisamente "deposito cereali" e "depositi di attrezzi agricoli" (vedasi c.e. n. 10/94 del 26/03/1994 e successiva variante c.e. n. 4/95 del 13/03/1995).

Il contratto di locazione in corso riporta quanto segue:

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE IN DATA 01.02.2003

Con la presente scrittura privata il locatore [redacted] nato a [redacted] (BS) il [redacted] residente in [redacted] (BS) via [redacted]

codice fiscale [redacted]

affitta al conduttore ditta [redacted] di [redacted] avente sede in [redacted]

(BS) via [redacted]

codice fiscale e partita IVA [redacted]

il capannone ad uso artigianale sito in Isorella (BS) via Morengo n.7, di mq 464, composto da laboratorio, ufficio e servizi ai seguenti patti e condizioni:

E ancora:

5. I locali si concedono per l'esclusivo esercizio dell'attività di produzione e commercio di manufatti in resine sintetiche, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34,35,37 e seguenti della Legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comportano contatti diretti con il pubblico.

6. Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione ed edificato in conformità alla stessa, e con l'agibilità.

Lotto 01:

☐ Libero

☑ **Occupato dal debitore esecutato (titolare del diritto)**

☐ Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)

☐ Occupato dal soggetti terzi in assenza di titolo

Lotto 02:

☐ Libero

☐ Occupato dal debitore esecutato (titolare del diritto)

☑ **Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)**

☐ Occupato dal soggetti terzi in assenza di titolo

Lotto 03:

☐ Libero

☑ **Occupato dal debitore esecutato (titolare del diritto)**

☐ Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)

☐ Occupato dal soggetti terzi in assenza di titolo

Lotto 04:

☐ Libero

☑ **Occupato dal debitore esecutato (titolare del diritto)**

☐ Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)

☐ Occupato dal soggetti terzi in assenza di titolo

Lotto 05:

☐ Libero

☑ **Occupato dal debitore esecutato (titolare del diritto)**

☐ Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)

☐ Occupato dal soggetti terzi in assenza di titolo

Lotto 06:

☐ Libero

☑ **Occupato dal debitore esecutato (titolare del diritto)**

☐ Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)

☐ Occupato dal soggetti terzi in assenza di titolo

Lotto 07:

☐ Libero

☑ **Occupato dal debitore esecutato (titolare del diritto)**

☐ Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)

☐ Occupato dal soggetti terzi in assenza di titolo

Note:

In ordine al Lotto 01: trattasi di abitazione principale (prima casa) del DE. Villa unifamiliare, accessori ed autorimessa in cui il DE detiene la sua residenza.

In ordine al Lotto 02: trattasi di magazzino ed accessori locato a terzi in forza di contratto di locazione commerciale del 01/02/2003.

Dati del contratto di locazione:

locatore: Sig.[redacted]– CF[redacted]

conduttore: società[redacted]di[redacted] – CF e P.[redacted]

oggetto della locazione: capannone ad uso artigianale, sito in Isorella (BS), Via Morengo n. 7, di 464 mq., composto da laboratorio, ufficio e servizi igienici

durata della locazione: anni 6 con inizio 01/02/2003 con rinnovo tacito per pari periodo, in assenza di disdetta da inviare con raccomandata ar entro 6 mesi dalla scadenza

canone di locazione: € 9.800 annui da corrispondere in rate semestrali anticipate di € 4.900, da pagare presso l'abitazione del locatore

è previsto l'aggiornamento annuale del canone, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni Istat – indice FOI

i locali vengono concessi per l'esclusivo esercizio dell'attività di produzione e commercio di manufatti in resine sintetiche, con divieto di sub-locazione e cessione, anche parziale nonché divieto di mutamento di destinazione d'uso

il conduttore ha dichiarato che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comportano contatti diretti con il pubblico

il locatore ha dichiarato che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione, realizzato in conformità alla stessa ed è dotato di agibilità

estremi di registrazione: contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di Montichiari (BS) in data 18/02/2003 serie 3 numero 583

Accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe comunale.

L'Esperto incaricato per la stima ha effettuato le verifiche richieste dall'Ill.mo Sig. Giudice presso l'Ufficio Anagrafe comunale dalle quali è emerso quanto segue (situazione al 17/07/2025 – data ricezione documenti):

- il debitore esecutato risulta coniugato in data [redacted] con la Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] – soggetto estraneo alla procedura esecutiva
- dalle annotazioni all'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio di desume che, con atto del 22/11/1979 a rogito del Notaio Bettoni Andrea del Distretto Notarile di Brescia gli sposi [redacted] e [redacted] hanno scelto il regime di separazione dei beni
- il debitore esecutato risulta residente a Isorella (BS), Via Morengo n. 7

4. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

(Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarile di provenienza e dalle ispezioni ipocatastali di controllo, le unità immobiliari staggite risultano gravate dalle seguenti formalità **NON OPPONIBILI** all'acquirente:

Iscrizione ipotecaria del 05/05/2009 ai n.ri 18788 rg – 3782 rp

Ipoteca volontaria in forza di atto del 27/04/2009 a rogito del Notaio Calini Giovanni Battista di Brescia, n. 87399 di rep. – 26469 di racc.

Somma complessiva iscritta: € 1.800.000,00

Capitale (mutuo agrario): € 900.000,00

Durata: anni 20

A favore: Intesa San Paolo S.P.A., con sede in Torino – CF 00799960158

Contro: Sig. [redacted] per conto della [redacted] con sede in [redacted] (BS) – CF [redacted]

Beni gravati da ipoteca: in comune di Isorella (BS)

CT foglio 12, mappali 57 – 58 – 77 – 80 – 88 - 91 – 106 – 134 – 135 – 136 – 138 – 140

CT foglio 13, mappale 59

Annotazioni a margine della predetta ipoteca:

- annotazione di cui ai n.ri 48295 rg – 8402 rp del 23/11/2010: erogazione parziale
- annotazione di cui ai n.ri 44922 rg – 10277 rp del 12/10/2017: erogazione a saldo
- annotazione di cui ai n.ri 25166 rg – 5146 rp del 05/06/2019: restrizione di beni per la quale veniva liberato il mappale 277 del foglio 13 CT, già mappale 59

Iscrizione ipotecaria del 24/10/2022 ai n.ri 48879 rg – 9394 rp

Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo, rilasciato dal Tribunale di Mantova in data 12/07/2022 n. 1694 di rep.

Somma complessiva: € 12.000,00

Capitale ingiunto: € 6.307,89

A favore: società AgresVet S.P.A., con sede in Marmirolo (MN) – CF 00611200205

Contro: Sig [redacted]

Beni gravati da ipoteca giudiziale: tutti quelli staggiti, oggetto della presente procedura esecutiva

Iscrizione ipotecaria del 23/10/2023 ai n.ri 46628 rg – 7499 rp

Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo, rilasciato dal Tribunale di Milano in data 23/06/2023 n. 8582 di rep.

Somma complessiva: € 220.000,00

Capitale ingiunto: € 205.986,06

A favore: società Cargill SRL, con sede in Milano – CF 12096330159

Contro 1: Sig. [redacted] (debitore esecutato – padre)

Beni gravati da ipoteca giudiziale 1: tutti quelli staggi, oggetto della presente procedura esecutiva

Contro 2: Sig. [redacted] (figlio)

Beni gravati da ipoteca giudiziale 2: in comune di Isorella (BS), foglio 12, mappali 62 e 116 CT

Trascrizione del 10/09/2024 ai n.ri 39831 rg – 27981 rg

Verbale di pignoramento di immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia, notificato in data 19/07/2024 con n. 6646 di rep.

A favore: società S.R.L. Cargill, con sede in Milano – CF 12096330159

Contro: Sig. [redacted] – CF [redacted]

Beni gravati da pignoramento: tutti quelli staggi, oggetto della presente procedura esecutiva

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.

(Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo, dagli atti notarile di provenienza e dalle ispezioni ipocatastali di controllo, le unità immobiliari staggite risultano gravate dalle seguenti formalità **OPPONIBILI** all'acquirente:

Trascrizione del 18/09/1980 ai n.ri 19691 rg – 15302 rp

Costituzione di vincolo in forza di atto del 14/02/1980 a rogito del Notaio Faraldo Giuseppe di Calvisano (BS), n. 12416 di rep., registrato a Montichiari (BS) il 03/03/1980 al n. 504 vol. 118.

A favore del Comune di Isorella (BS)

Vincolo di densità edilizia su parte dei mappali 77 – 106 – 81 – 102 - 57 del foglio 12 e mappale 17 del foglio 13 CT, per una superficie complessiva di proprietà pari a 56.920 mq.

Trascrizione del 02/09/1982 ai n.ri 18938 rg – 13576 rp

Costituzione di vincolo in forza di atto del 09/02/1981 a rogito del Notaio Faraldo Giuseppe di Calvisano (BS), n. 19876 di rep., registrato a Montichiari (BS) il 23/03/1981 al n. 699 vol. 119.

A favore del Comune di Isorella (BS)

Vincolo di densità edilizia sul mappale 77 del foglio 12 CT, per una superficie di proprietà pari a 13.771 mq.

Trascrizione del 15/07/1989 ai n.ri 20066 rg – 13813 rp

Costituzione di vincolo edilizio in forza di atto del 29/06/1989 a rogito del Notaio Calini Giovanni Battista di Calvisano (BS), n. 1640 di rep.

A favore del Comune di Isorella (BS)

Vincolo di densità edilizia sui mappali 77 - 106 del foglio 12, mappale 59 del foglio 13 e mappali 10 – 11 – 69 del foglio 15 CT

Trascrizione del 27/11/2000 ai n.ri 44815 rg – 26345 rp

Costituzione di vincolo di destinazione in forza di atto del 18/11/2000 a rogito del Notaio Calini Giovanni Battista di Brescia, n. 50315 di rep.

A favore del Comune di Isorella (BS)

Vincolo di destinazione sui mappali 80 – 81 - 91 – 135 – 136 – 138 - 140 del foglio 12 CT

Trascrizione del 10/05/2005 ai n.ri 24121 rg – 14407 rp

Costituzione di vincolo di destinazione in forza di atto del 02/05/2005 a rogito del Notaio Calini Giovanni Battista di Brescia, n. 74134 di rep.

A favore del Comune di Isorella (BS)

Vincolo di destinazione sui mappali 77 – 80 – 91 – 106 – 135 – 136 - 138 – 140 del foglio 12 CT
e sul mappale 59 del foglio 13 CT
e sui mappali 10 – 11 – 69 del foglio 15 CT

Situazione condominiale.

I fabbricati urbani oggetto del presente rdv, nella maggior parte dei casi a vocazione rurale, non costituiscono condomini.

Per il resto del compendio, si tratta di terreni agricoli.

6. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione.

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "***più probabile valore in libero mercato"*** e del "***più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata***" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore.

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa (V edizione, capitolo 3, 2.2) viene definito come segue:

"Per valore di mercatosi intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Formazione dei lotti.

Data la destinazione d'uso dei beni staggiti, le loro caratteristiche e soprattutto le loro consistenze, al fine di rendere più appetibile la collocazione degli immobili mediante asta giudiziaria, ho ritenuto opportuno suddividere il compendio in sette diversi lotti, tutti siti in comune di Isorella (BS) e precisamente:

Lotto 01: villa unifamiliare, locali accessori e pertinenze, autorimessa seminterrata. Lotto sito in Via Marengo n. 7, attualmente destinato a residenza principale del DE, dotato di accessi carraio e pedonale indipendenti;

Lotto 02: capannone destinato a magazzini, sito in Via Marengo n. 7, attualmente locato a terzi;

Lotto 03: sito in Via Marengo n. 29, è quello di maggiore consistenza ed è destinato ad azienda suinicola, composta da due stalle (scrofaie), un capannone, alloggio del custode, vasche per raccolta liquami, cortili, aree scoperte per passaggi e terreni agricoli che, nel caso specifico, limitatamente a quelli prossimi e confinanti all'allevamento, si ritiene opportuno comprendere nel lotto per eventuali ampliamenti, modifiche e/o integrazioni di impianti, attrezzature, ecc...;

Lotto 04: terreni agricoli denominati "Segait". Le due particelle, nell'insieme, costituiscono un unico fondo;

Lotto 05: terreno agricolo denominato "Bergamasco". Trattasi di terreno agricolo isolato;

Lotto 06: terreni agricoli denominati "Baldì". Le tre particelle, nell'insieme, costituiscono un unico fondo;

Lotto 07: terreno agricolo denominato "Monticelle". Trattasi di terreno agricolo isolato.

Considerazioni dell'Esperto incaricato per la stima.

I lotti 03 – 04 e 06, in considerazione della loro attuale identificazione catastale, potrebbero già essere oggetto di ulteriore cessione separata rispetto all'accorpamento ipotizzato dallo scrivente Valutatore.

Il lotto 02 è costituito da un capannone accatastato come unica unità immobiliare ma suddivisibile in due porzioni, in considerazione della sua attuale conformazione.

Assunzioni limitative.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dai risultati dell'asta pubblica.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei seguenti dati tecnici:

- Documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla Cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- Documentazione tecnica reperita presso gli Uffici pubblici (Agenzia delle Entrate, UTC Comunale, ecc...)

Condizioni limitative.

Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, al nome del valutatore ed alle associazioni a cui è iscritto, senza il consenso scritto del tecnico incaricato.

In caso di pubblicazione, per esigenze della procedura, il presente RDV non dovrà riportare i riferimenti dei soggetti debitori e di eventuali terzi, ed ogni altro dato riconducibile ad essi.

Qualsiasi responsabilità derivante dal mancato rispetto delle norme sulla privacy, rimane pertanto in capo al soggetto o ai soggetti, che procederanno alla divulgazione del presente documento, manlevando il Valutatore da qualunque onere o dovere in merito.

Scelta dei criteri di valutazione in applicazione agli standards internazionali di valutazione.

In ordine al Lotto 01.

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti, in funzione delle destinazioni d'uso e dello stato di conservazione dei beni è stato applicato il criterio estimativo denominato **"METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO"**.È un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Generalmente si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di *stima ("prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche").*

Con l'ausilio della banca dati catastale sono state ricercate le transazioni che hanno interessato gli immobili presenti nel medesimo segmento di mercato.

Il numero di transazioni rilevato non si ritiene purtroppo sufficientemente adatto ai fini dell'applicazione del metodo.

Pertanto, non essendo stato possibile reperire dati comparabili da recenti transazioni (atti), in applicazione dell'art 4.1 comma 2 delle norma UNI 11612:2015 (*) (stima del valore di mercato degli immobili), nell'analisi estimativa sono stati presi in considerazione beni immobili simili, per i quali sono noti il prezzo offerto e le principali caratteristiche quantitative.

Si è ritenuto opportuno applicare una decurtazione percentuale ai prezzi offerti che tenga conto della trattativa che normalmente intercorre tra il proponente ed il cliente finale.

(*) *"al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui un periodo recente siano avvenute* ***insufficienti****, non rilevabili e/o* ***inattendibili*** *transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)…omissis, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (askingprice)"*

In ordine al Lotto 02.

In questo caso, data la destinazione d'uso del cespite ed i dati economici disponibili (contratto di locazione), considerata anche la vocazione del bene (locazione a terzi), si è ritenuto opportuno applicare la metodologia estimativa della **CAPITALIZZAZIONE DIRETTA del reddito** che è un procedimento di stima che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.

I redditi dell'immobile devono essere valutati senza tener conto del canone corrente qualora lo stesso risulti eccessivamente superiore ai dati medi derivanti dal mercato.

Su un sito web specializzato (www.immobiliare.it) sono state reperite alcune proposte di locazione ed un annuncio di vendita per beni assimilabili a quello oggetto di valutazione.

E' stato quindi possibile determinare analiticamente il saggio di capitalizzazione da applicare al reddito lordo del subject (bene oggetto di perizia).

Per il predetto immobile è stato calcolato in precedenza il canone annuo con l'ausilio della metodologia del confronto di mercato.

Capitalizzando il reddito lordo così determinato con il saggio disponibile, quantificato con il criterio suindicato, è stato possibile calcolare il valore di mercato del bene staggito.

Infine è stato determinato il valore locativo aggiornando il canone di locazione determinato tramite confronto di mercato con la variazione dei redditi calcolata con l'ausilio della banca dati OMI e del listino dei valori degli immobili "ProBrixia" (vedasi specifica tabella di calcolo).

In ordine al Lotto 03.

Per questi beni, a vocazione prettamente agricola, legati ad un mercato "ristretto", per i quali no è possibile applicare metodologie "ordinarie" come il confronto di mercato e/o la capitalizzazione diretta del reddito, è stato adottato il metodo di stima denominato **COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO** che è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Ogni singola u.i. è stata valutata sulla base di tre voci di costo di costruzione (struttura, impianti e finiture), indicando peraltro le relative percentuali di incidenza sui costi di realizzo.

Il costo deprezzato è stato determinato in base alla vita utile ed alla vetustà di ogni singola porzione alla quale sono stati aggiunti costi accessori limitati, nel caso specifico, alle sole spese tecniche.

Infine, nella fattispecie, il valore dell'area corrisponde a quello agricolo corrente, opportunamente incrementato trattandosi di suolo di comparto aziendale .

In ordine ai Lotti dal 04 al 07.

Per quanto riguarda i terreni agricoli, la metodologia adottata è la cd STIMA MONOPARAMETRICA che è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, che si basa

sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.
Mediante consultazione di un sito web specializzato (www.immobiliare.it) è stato possibile reperire annunci immobiliari mirati alla vendita di terreni agricoli posti peraltro nelle vicinanze di quelli oggetto di stima.
Con una semplice media aritmetica dei valori richiesti è stato determinato il valore parametrico unitario adottato ed indicato nella tabella di calcolo.
Per quanto riguarda i fondi privi di sistema di irrigazione, è stata effettuata un'adeguata decurtazione del valore parametrico unitario.
Da segnalare infine che, per ogni bene per il quale è stato quantificato il relativo valore di mercato, sono state effettuate adeguate decurtazioni legate a:

a) diritti reali e personali di terzi;
b) opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica;
c) spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC dispatt.);
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia peraltro a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.

LOTTO 01

Localizzazione degli immobili di confronto (comparabili)

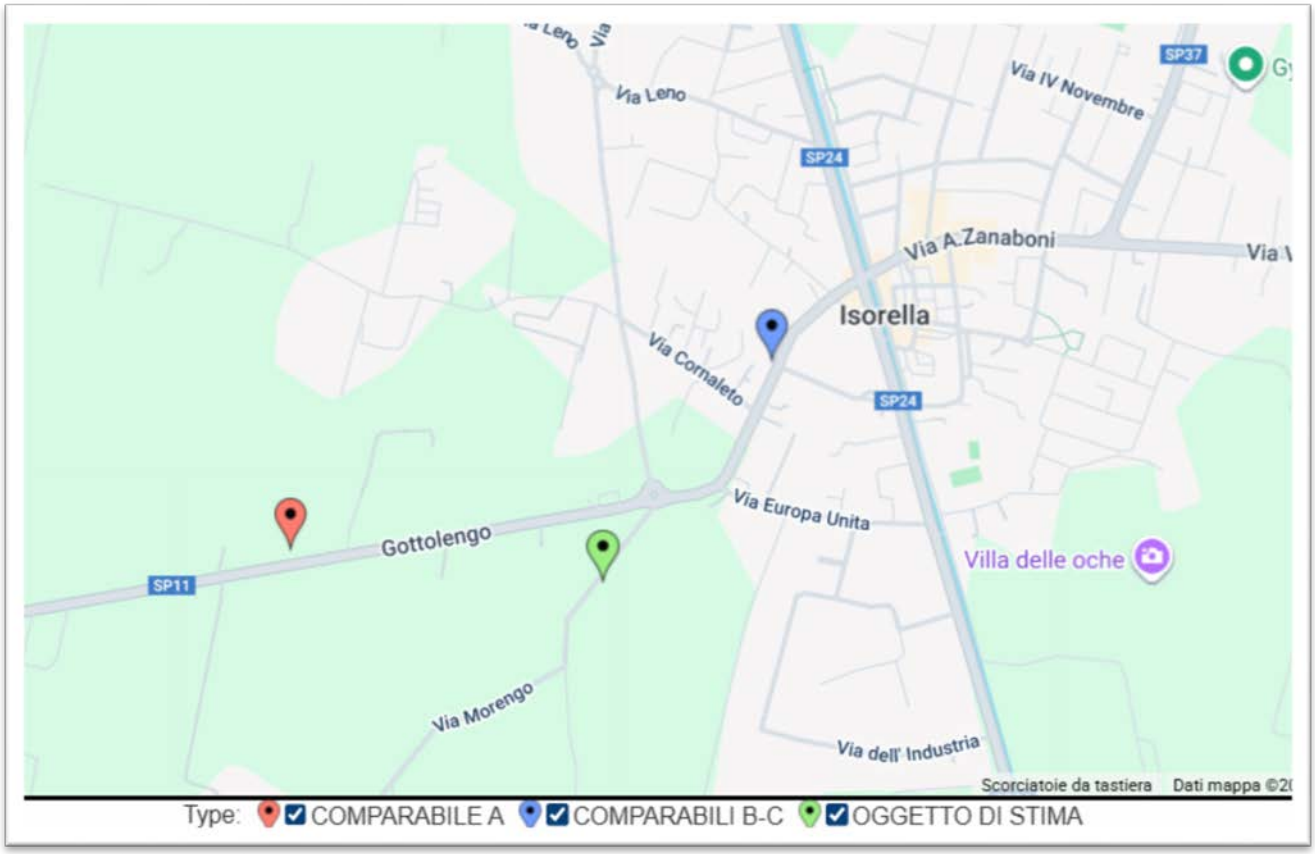


TABELLA DATI IMMOBILIARI

					data della stima	12/09/2025
Prezzo e caratteristica			**Immobile di confronto A**	**Immobile di confronto B**	**Immobile di confronto C**	**Immobile oggetto di stima**
Natura del dato immobiliare			Offerta	Offerta	Offerta	
Trascrizione	nn.					***
	data					
Comune			**ISORELLA**			
Indirizzo			Via Gottolengo	Via Garibaldi	Via Garibaldi	Via Morengo, 7
Zona			Periferica	Semicentrale	Semicentrale	Periferica
Destinazione			Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia			Villa unifamiliare	Villetta a schiera	Villa unifamiliare	Villa unifamiliare
Stato dell'immobile			Usato	Usato	Usato	Usato
Prezzo contrattato (euro)			€ 207.000,00	€ 108.000,00	€ 108.000,00	
Data (mesi)			0	0	0	
Livello di piano (n)			0	0	0	0
Superficie principale (mq)			330,00	151,00	172,00	154,90
Superfici secondarie						
Portico	30%					29,30
Cantina	50%					113,10
Box	50%					59,20
Area esterna	5%					544,40
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio		Equivalente	Equivalente	Equivalente	Normale
	Interno		Equivalente	Equivalente	Equivalente	Normale
Superficie commerciale			330,00	151,00	172,00	277,06

ASSUNZIONI

Criterio di misurazione		**SEL**
s=saggio annuale di variazione dei prezzi		1,00%
l= livello di piano		1,0%
Livello di Prezzo €/mq		600,00 €
Prezzo area esterna	5% =	30,00 €
Costo di costruzione a nuovo €/mq.		1.200,00 €
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		isolata

TABELLA PREZZI MARGINALI

Caratteristica			Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
	Prezzo		**€ 207.000,00**	**€ 108.000,00**	**€ 108.000,00**
	Data (mesi)	1,00%	-€ 172,50	-€ 90,00	-€ 90,00
	Livello di piano	1,00%	€ 2.070,00	€ 1.080,00	€ 1.080,00
	Superficie principale (mq)		€ 627,27	€ 627,27	€ 627,27
Superfici seconda	Portico	30%	€ 188,18	€ 188,18	€ 188,18
Superfici seconda	Cantina	50%	€ 313,64	€ 313,64	€ 313,64
Superfici seconda	Box	50%	€ 313,64	€ 313,64	€ 313,64
	Area esterna	5%	€ 31,36	€ 31,36	€ 31,36
Stato di manutenzione edificio (€)			€ 7.495,00	€ 7.495,00	€ 7.495,00
Stato di manutenzione interna (€)			€ 29.980,00	€ 29.980,00	€ 29.980,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

	Data (mesi)	€ -	€ -	€ -
	Livello di piano	€ -	€ -	€ -
	Superficie principale (mq)	-€ 109.835,45	€ 2.446,36	-€ 10.726,36
Superfici seconda	Portico	€ 5.513,73	€ 5.513,73	€ 5.513,73
Superfici seconda	Cantina	€ 35.472,27	€ 35.472,27	€ 35.472,27
Superfici seconda	Box	€ 18.567,27	€ 18.567,27	€ 18.567,27
	Superficie esterna (mq)	€ 17.074,36	€ 17.074,36	€ 17.074,36
	Stato di manutenzione edificio (€)	€ -	€ -	€ -
	Stato di manutenzione interna (€)	€ -	€ -	€ -
	Prezzo corretto	**€ 173.792,18**	**€ 187.074,00**	**€ 173.901,27**
	Peso comparabile (%)	30%	20%	50%

VALORE DELL'IMMOBILE	**177.000,00 euro**

INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	SCOSTAMENTO LIVELLO DI PREZZO	DIVERGENZA PERCENTUALE (%)
638,85 Euro/mq.	**6,48%**	**7,64%**

LOTTO 02

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO	Canoni		

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI					
Canoni e caratteristica		**Immobile di confronto A**	**Immobile di confronto B**	**Non disponibile**	**Immobile oggetto di stima**
Natura del dato immobiliare		Offerta	Offerta		**1**
Nominativo / repertorio		Consulenza Immobiliare	Tecnocasa		
Comune		ISORELLA (BS)	ISORELLA (BS)		ISORELLA (BS)
Indirizzo		Via Cavour	Via Cavour		Via Morengo
Zona		Periferica	Periferica		Periferica
Destinazione		Artigianale	Artigianale		Artigianale
Tipologia edilizia		Capannone	Capannone		Magazzino
Stato dell'immobile		Usato	Usato		Usato
Canone d'offerta (euro)		€ 57.600,00	€ 36.000,00		
Trattativa		13,19%	13,89%		
Canone contrattato (euro)		**€ 50.000,00**	**€ 31.000,00**		
Data (mesi)					
Livello di piano (n)		0	0		0
Superficie principale (mq)		1.600,00	1.000,00		453,90
Superfici secondarie					
UFFICIO	100%				22,30
BOX	40%				0,00
PORT.	30%				0,00
ACC. ESTERNO	50%				0,00
AREA ESTERNA	5%				1006,80
Impianto 1	NO				
Impianto 2	NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Migliore di molto	Migliore di molto		Normale
	Interno	Migliore di molto	Migliore di molto		Normale
Superficie commerciale		1.600,00	1.000,00		526,54

Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA LOCAZIONE					
Criterio di misurazione	**SEL**	s=saggio annuale di variazione dei canoni			-1,0%
Superficie Esterna Lorda		i=livello di piano			1%
Stato di Manutenzione dell'edificio	**Normale**	Canone medio di mercato €/mq			€ 20,00
		Canone area esterna			€ 1,00
Costo di costruzione a nuovo €/mq.		€ 500,00	x J	0,10	€ 50,00
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio					isolata

ANALISI ESTIMATIVA

Caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Non disponibile
TABELLA DEI CANONI MARGINALI			
Data (mesi)	€ 41,67	€ 25,83	
Livello di piano	€ 500,00	€ 310,00	
Superficie principale (mq)	€ 31,00	€ 31,00	
Superfici secondarie			
UFFICIO	€ 31,00	€ 31,00	
BOX	€ 12,40	€ 12,40	
PORT.	€ 9,30	€ 9,30	
ACC. ESTERNO	€ 15,50	€ 15,50	
Superficie esterna (mq)	€ 0,90	€ 0,90	
Impianto			
Impianto			
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 476,00	€ 476,00	
Stato di manutenzione interna (€)	€ 1.904,00	€ 1.904,00	

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI			
Canone di mercato (euro)	€ 50.000,00	€ 31.000,00	
Data (mesi)	€ -	€ -	
Livello di piano	€ -	€ -	
Superficie principale (mq)	-€ 35.529,10	-€ 16.929,10	
Superfici secondarie			
UFFICIO	€ 691,30	€ 691,30	
BOX	€ -	€ -	
PORT.	€ -	€ -	
ACC. ESTERNO	€ -	€ -	
Superficie esterna (mq)	€ 906,12	€ 906,12	
Impianto			
Impianto			
Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 952,00	-€ 952,00	
Stato di manutenzione interna (€)	-€ 3.808,00	-€ 3.808,00	
Canone corretto	**€ 11.308,32**	**€ 10.908,32**	
Peso comparabile (%)	50%	50%	
CANONE DELL'IMMOBILE CAMPIONE			**€ 11.100**
CANONE MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)			€ 21,08

INDICATORI DI CONTROLLO			
DIVERGENZA PERCENTUALE (%)			**3,67%**
% di correzione del comparabile	77,38%	64,81%	
Scostamento dal Canone Medio di Mercato			**5,40%**

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO (1)

COMPARABILI REDDITI		
IMM.	SUP.	REDDITO
A	1600	€ 50.000,00
B	1000	€ 31.000,00
C		
D		

COMPARABILI PREZZI		
IMM.	SUP.	PREZZO
E	2700	€ 1.092.500,00
F		
G		
H		

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE $= \frac{\sum_{g=1}^{l} R_g \ : \ \sum_{g=1}^{l} S_g}{\sum_{j=1}^{m} P_j \ : \ \sum_{j=1}^{m} S_j} =$ **7,70%**

DETERMINAZIONE DEL VALORE

N.	ESTREMI CATASTALI			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	REDDITO LORDO	VALORE DI MERCATO
	FG.	MAPP.	SUB.			
1	NCT/13	183		Capannone	€ 11.100	€ 144.000,00
		264	1			
					TOTALE	**€ 144.000,00**

DETERMINAZIONE DEL VALORE AI FINI LOCATIVI

INDICE DI VARIAZIONE DEI REDDITI (VARAZIONE PERCENTUALE ASSOLUTA) 2004-2013 (fonte listino dei valori immobiliari ProBrixia - pubb. 2/2013)	18,18%

VALORI LOCAZIONE (€/MQ X MESE)			
PUBBLICAZIONE	MIN	MAX	MEDIA
1/2014	2,2	3,3	2,75
2/2024	2,1	3	2,55

INDICE DI VARIAZIONE DEI REDDITI (VARAZIONE PERCENTUALE ASSOLUTA) 2014-2025	-7,27%

VALORE AI FINI LOCATIVI AL MOMENTO DELLA STUPULA DEL CONTRATTO	**9.742,53 €**

LOTTO 03

IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE					CONSISTENZE						
FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	DESTINAZIONE	Superficie principale	SUPERFICI ACCESSORIE					SUPERFICIE VIRTUALE
						MAGAZZINI	VASCHE	SOFFITTA			
					mq.	100%	15%	30%			
NCT/12	170	3		STALLA	1199,3	323	564,3				1606,95
NCT/12	169			STALLA	2722,9						2722,9
NCT/12	170	4		ABITAZIONE DEL CUSTODE	197			98,2			226,46

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI COSTO DEPREZZATO										
FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	SUPERFICIE VIRTUALE	VALORE PARAMETRICO	COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO	INDICI DI DEPREZZAMENTO				COSTO DEPREZZATO
						Voci di costo di costruzione	Incidenza sul costo di costruzione	Vita Utile	Vetustà	
				€/mq	Cn			n (anni)	t (anni)	Ccd = Cn x (1- t/n)
NCT/12	170	3	1606,95	350	562.431 €	STRUTTURA	80%	50	40	€ 109.000,00
						IMPIANTI	15%	30	25	
						FINITURE	5%	30	25	
NCT/12	169		2722,9	350	953.015 €	STRUTTURA	80%	50	15	€ 693.000,00
						IMPIANTI	15%	30	5	
						FINITURE	5%	30	5	
NCT/12	170	4	226,46	1200	271.752 €	STRUTTURA	50%	50	30	€ 136.000,00
						IMPIANTI	25%	30	12	
						FINITURE	25%	30	12	
COSTI ACCESSORI						Oneri Concessiori		incidenza	0%	€ -
						Spese Tecniche			6%	€ 107.000,00
						Utile del promotore			0%	€ -
TERRENO (mappali 91, 106, 134, 135, 168, 169, 173/3,174/4 e 184)						Superficie	46662,8	€/mq	10,0	€ 467.000,00
									VALORE COMPLESSIVO	€ 1.512.000,00

7. Riepilogo dei valori di stima

I valori determinati come segue, sono da considerarsi corrispondenti ai valori dei beni in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi.

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO RC	Cat.	Cl.	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
1	NCT/13	263	4	€ 455,52	A/7	3	9 vani	Villa unifamiliare	€ 158.000,00
	NCT/13	263	5	€ 73,90	C/6	3	53 mq	Box	€ 19.000,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 177.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	5.000,00
c) per spese condominiali arretrate *(Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)*	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	€	18.000,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**154.000,00**

LOTTO	ESTREMI CATASTALI FG.	MAPP.	SUB.	CLASSAMENTO RC	Cat.	Cl.	Cons.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO
2	NCT/13	183 264	1	€ 568,93	C/2	3	459 mq	Magazzino	€ 144.000,00
								VALORE DI MERCATO	**€ 144.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	6.000,00
c) per spese condominiali arretrate *(Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)*	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	€	14.000,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**124.000,00**

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO			DESTINAZIONE DELL'UNITA'	VALORE DI MERCATO	
	FG.	MAPP.	SUB.	Cat./Qualità	Cl.	Cons.			
	NCT/12	169		D/10			Stalla	€	622.000,00
	NCT/12	170	3	D/10			Stalla	€	400.000,00
	NCT/12	170	4	A/6	3	9 vani	Abitaione del custode	€	162.000,00
	12	91		Seminativo Irriguo	2	5990 mq	Terreno agricolo	€	60.000,00
3	12	106		Bosco Ceduo	U	210 mq	Ripa di canale irriguo	€	1.000,00
	12	134		Seminativo Irriguo Arborato	2	4580 mq	Terreno agricolo	€	46.000,00
	12	135		Seminativo Irriguo	2	10240 mq	Terreno agricolo	€	104.000,00
	12	184		Seminativo Irriguo	2	3708 mq	Terreno agricolo	€	37.000,00
	12	168		Seminativo Irriguo	2	8031 mq	Terreno agricolo	€	80.000,00

VALORE DI MERCATO	**€**	**1.512.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	5.000,00
c) per spese condominiali arretrate *(Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)*	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	€	151.000,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**1.356.000,00**

LOTTO	ESTREMI CATASTALI		CLASSAMENTO		CONSISTENZA			PIO'	VALORE PARAMETRICO UNITARIO €/PIO'	VALORE DI MERCATO ARROTONDATO	
	FG.	MAPP.	Qualità	Cl.	HA	A	CA				
	12	57	Semin. Irrig.	2		42	90	1,32	27000	€	36.000,00
4											
	12	58	Semin. Irrig.	2		43	30	1,33	27000	€	36.000,00

VALORE DI MERCATO	**€**	**72.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate *(Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)*	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	€	7.000,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**65.000,00**

LOTTO	ESTREMI CATASTALI		CLASSAMENTO		CONSISTENZA			PIO'	VALORE PARAMETRICO UNITARIO €/PIO'	VALORE DI MERCATO ARROTONDATO	
	FG.	MAPP.	Qualità	Cl.	HA	A	CA				
5	13	17	Semin. Irrig.	2		63	10	1,94	23000	€	45.000,00

VALORE DI MERCATO	**€**	**45.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate *(Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)*	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	€	5.000,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**40.000,00**

LOTTO	ESTREMI CATASTALI		CLASSAMENTO		CONSISTENZA			PIO'	VALORE PARAMETRICO UNITARIO €/PIO'	VALORE DI MERCATO ARROTONDATO	
	FG.	MAPP.	Qualità	Cl.	HA	A	CA				
	15	10	Semin. Irrig.	2		44	40	1,36	27000	€	37.000,00
6	15	11	Semin. Irrig.	2		90	60	2,78	27000	€	75.000,00
	15	69	Semin. Irrig.	2		49	70	1,53	27000	€	41.000,00

VALORE DI MERCATO	**€**	**153.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate *(Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)*	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	€	15.000,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**138.000,00**

LOTTO	ESTREMI CATASTALI		CLASSAMENTO		CONSISTENZA			PIO'	VALORE PARAMETRICO UNITARIO €/PIO'	VALORE DI MERCATO ARROTONDATO	
	FG.	MAPP.	Qualità	Cl.	HA	A	CA				
7	12	88	Semin. Irrig.	2	1	16	20	3,57	23000	€	82.000,00

VALORE DI MERCATO	**€**	**82.000,00**

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	-
c) per spese condominiali arretrate *(Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)*	€	-
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione e della commerciabilità generale del bene.	€	8.000,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	**€**	**74.000,00**

8. Dichiarazione di rispondenza

Il Valutatore incaricato dichiara:

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto di interesse;
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione ed in particolare della certificazione sulle competenze per la valutazione di immobili ai sensi della noma UNI 11558:2014;

Dichiara altresì che:

- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni sopra riportate;
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- Ha ispezionato di persona la proprietà;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Cologne (BS), 15 settembre 2025

L'Esperto incaricato per la stima:

_____

9. Elenco della documentazione tecnica allegata

I. Copia degli atti notarili di provenienza;
II. Documentazione catastale:
III. Documentazione urbanistica: certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Isorella (BS);
IV. Documentazione fotografica;
V. Documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate:
- copia del contratto di locazione in corso;
- interrogazione dei versamenti per rinnovi e proroghe.