Studio Tecnico Associato
Geom. Antonini Manuel
Geom. Bresciani Luca

Villanuova sul Clisi (BS)
Via Carpen n° 39
Tel 0365-32567

studiotecnico@antoninibresciani.it

Copia OMISSIS

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 203 / 2025

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Davide Foppa Vicenzini**

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Rappresentato dagli Avvocat

Creditori intervenuti:

Esecutati:

OMISSIS
Residente in: OMISSIS
Indirizzo: OMISSIS
C.F.: OMISSIS

Rappresentato dagli Avvocati:

Andrea Riccadonna *andrea.riccadonna@brescia.pecavvocati.it*
Vera Portesi *vera.portesi@brescia.pecavvocati.it*

OMISSIS
Residente in: OMISSIS
Indirizzo: OMISSIS
C.F.: OMISSIS

Esperto incaricato:

Geom. Luca Bresciani
Studio in: Villanuova sul Clisi (BS)
Via: Carpen n° 39
Telefono: +39-0365-32567
E-mail: luca@antoninibresciani.it
Pec: luca,bresciani@geopec.it
Albo: Geometri e Geometri Laureati
Provincia: Brescia
Numero: 4620

Berater Experte
Consulente esperto
KlimaHaus®
CasaClima

Geom. Manuel Antonini

Date

Nomina dell'esperto	16/12/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	07/01/2026
Data di consegna del rapporto di valutazione	30/06/2026
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	07/10/2026

Identificazione dei lotti

LOTTO NUMERO	**1**
Descrizione sintetica	Abitazione con accessori e autorimessa
Ubicazione	**Ghedi (BS), strada Gandine n° 21**
Identificativi catastali	**NCT foglio 52 mappale 99 subalterno 1** **Categoria A/2 - Classe 5 - Consistenza 10,5 vani - Rendita € 650,74** **NCT foglio 52 mappale 99 subalterno 2** **Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 29 mq - Rendita € 46,43**
Quota di proprietà	OMISSIS
Titolo di proprietà	Atto di divisione Notaio Giovanni Battista Calini rep.109017/39520 del 26/04/2021
Diritto di abitazione	OMISSIS
Divisibilità dell'immobile	SI
Valore di mercato al netto delle detrazioni	**€ 405.770,00**
Valore in caso di vendita forzata	**€ 344.904,50**

LOTTO NUMERO	**2**
Descrizione sintetica	Abitazione con accessori e autorimessa
Ubicazione	**Ghedi (BS), strada Gandine n° 21**
Identificativi catastali	**NCT foglio 52 mappale 99 subalterno 3** **Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 29 mq - Rendita € 46,43** **NCT foglio 52 mappale 99 subalterno 4** **Categoria A/2 - Classe 5 - Consistenza 10,5 vani - Rendita € 650,74**
Quota di proprietà	OMISSIS
Titolo di proprietà	Atto di divisione Notaio Giovanni Battista Calini rep.109017/39520 del 26/04/2021
Divisibilità dell'immobile	SI
Valore di mercato al netto delle detrazioni	**€ 405.770,00**
Valore in caso di vendita forzata	**€ 344.904,50**

LOTTO NUMERO	**3**
Descrizione sintetica	Fabbricati agricoli produttivi e aree agricole
Ubicazione	**Ghedi (BS), strada Gandine n° 21**
Identificativi catastali	**NCT foglio 52 mappale 99 subalterno 10** **Categoria D/10 - Rendita € 2.440,00** **NCT foglio 53 mappale 80 subalterno 1** **Categoria D/10 - Rendita € 13.300,00** **NCT foglio 53 mappale 81** **Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza 105 mq - Rendita € 140,99** **NCT foglio 53 mappale 77 subalterno 9** **Categoria F/1 - Consistenza 350 mq** **foglio 52 mappale 118** **Sem. Irr. – Classe 2 – Sup. 15.600 mq – RD € 108,77 - RA € 108,77** **foglio 52 mappale 120** **Sem. Irr. – Classe 2 – Sup. 13.550 mq – RD € 94,47 - RA € 94,47** **foglio 53 mappale 5** **Sem. Irr. – Classe 2 – Sup. 14.400 mq – RD 100,40 - RA € 100,40**
Quota di proprietà	OMISSIS
Titolo di proprietà	Atto di divisione Notaio Giovanni Battista Calini rep.109017/39520 del 26/04/2021
Divisibilità dell'immobile	SI
Valore di mercato al netto delle detrazioni	**€ 1.253.718,50**
Valore in caso di vendita forzata	**€ 1.065.660,73**

LOTTO NUMERO	**4**
Descrizione sintetica	Aree agricole
Ubicazione	**Ghedi (BS), strada Gandine n° 21**
Identificativi catastali	**foglio 53 mappale 12** **Sem. Irr. – Classe 2 – Sup. 51.300 mq – RD € 357,67 - RA € 357,67** **foglio 53 mappale 51** **Sem. – Classe 1 – Sup. 560 mq – RD € 3,33 - RA € 3,18** **foglio 53 mappale 52** **Sem. – Classe 1 – Sup. 1.192 mq – RD 7,08 - RA € 6,77** **Bosco Misto – Classe U – Sup. 268 mq – RD 0,69 - RA € 0,08**
Quota di proprietà	OMISSIS
Titolo di proprietà	Atto di divisione Notaio Giovanni Battista Calini rep.109017/39520 del 26/04/2021
Divisibilità dell'immobile	SI
Valore di mercato al netto delle detrazioni **Valore in caso di vendita forzata**	**€ 487.878,00** **€ 414.696,30**

LOTTO NUMERO	**5**
Descrizione sintetica	Abitazione con accessori e autorimessa
Ubicazione	**Calvisano, via Donatello n°11**
Identificativi catastali	**NCT foglio 6 mappale 3 subalterno 2** **Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani - Rendita € 204,52** **NCT foglio 6 mappale 3 subalterno 3** **Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 33mq - Rendita € 46,02**
Quota di proprietà	OMISSIS
Diritto di abitazione	OMISSIS OMISSIS
Titolo di proprietà	Atto di compravendita Notaio Giovanni Battista Calini rep.109726/40027 del 23/12/2021 Atto costituzione diritto di abitazione Notaio Giovanni Battista Calini rep.111066/41036 del 07/08/2023
Divisibilità dell'immobile	SI
Valore di mercato al netto delle detrazioni **Valore in caso di vendita forzata**	**€ 93.598,00** **€ 79.558,30**

LOTTO NUMERO	6
Descrizione sintetica	Fabbricati agricoli produttivi e aree agricole
Ubicazione	**Calvisano, via Donatello n°11**
Identificativi catastali	**NCT foglio 6 mappale 3 subalterno 4** **Categoria D/10 - Rendita € 8.860,00** **NCT foglio 6 mappale 9 subalterno 1** **Categoria D/10 - Rendita € 4.736,00** **NCT foglio 6 mappale 9 subalterno 2** **Categoria D/10 - Rendita € 715,00** **foglio 3 mappale 115** **Sem. Irr. – Classe 3 – Sup. 11.360 mq – RD € 52,80 - RA € 70,40** **foglio 3 mappale 117** **Sem. Irr. – Classe 3 – Sup. 50.840 mq – RD € 236,31 - RA € 315,08**
Quota di proprietà	OMISSIS
Titolo di proprietà	Atto di compravendita Notaio Giovanni Battista Calini rep.109726/40027 del 23/12/2021
Divisibilità dell'immobile	SI
Valore di mercato al netto delle detrazioni **Valore in caso di vendita forzata**	**€ 1.108.048,00** **€ 941.840,80**

LOTTO NUMERO	7
Descrizione sintetica	Aree agricole
Ubicazione	**Calvisano, via Gaetano Donizetti -via Verdi**
Identificativi catastali	**foglio 8 mappale 123** **Sem. Irr. – Classe 2 – Sup. 40.519 mq – RD € 345,28 - RA € 292,97** **foglio 8 mappale 156** **Sem. Irr. – Classe 2 – Sup. 3.919 mq – RD € 33,40 - RA € 28,34** **foglio 8 mappale 159** **Sem. Irr. – Classe 2 – Sup. 239 mq – RD € 2,04 - RA € 1,73** **foglio 8 mappale 162** **Sem. Irr. – Classe 2 – Sup. 178 mq – RD € 1,52 - RA € 1,29**
Quota di proprietà	OMISSIS
Titolo di proprietà	Atto di compravendita Notaio Giovanni Battista Calini rep.109726/40027 del 23/12/2021
Divisibilità dell'immobile	SI
Valore di mercato al netto delle detrazioni **Valore in caso di vendita forzata**	**€ 410.423,25** **€ 348.859,76**

“Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Tutti i beni della presente hanno un grado di commerciabilità medio, negativamente condizionato dall’esistenza di contratti di affitto agrario aventi scadenza 31 dicembre 2054.

In particolare, i fabbricati e le aree agricole, sia dei Comuni di Ghedi che di Calvisano, sono in zone con elevata richiesta sul mercato immobiliare.
I citati Comuni sono ubicati nel territorio di pianura della provincia di Brescia, a sud-est del capoluogo; sono connotati tuttora di elevanta vocazione agricola-produttiva.

Audit documentale e Due Diligence

LOTTO 1

Conformità edilizia	☒ Si	□ No	se No vedi pagina
Conformità catastale	□ Si	☒ No	se No vedi pagina 35
Conformità titolarità	☒ Si	□ No	se No vedi pagina

LOTTO 2

Conformità edilizia	☒ Si	□ No	se No vedi pagina
Conformità catastale	□ Si	☒ No	se No vedi pagina 35
Conformità titolarità	☒ Si	□ No	se No vedi pagina

LOTTO 3

Conformità edilizia	□ Si	☒ No	se No vedansi pagine 50-51
Conformità catastale	□ Si	☒ No	se No vedi pagina 36
Conformità titolarità	☒ Si	□ No	se No vedi pagina

LOTTO 4

Conformità edilizia	☒ Si	□ No	se No vedi pagina
Conformità catastale	☒ Si	□ No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	☒ Si	□ No	se No vedi pagina

LOTTO 5

Conformità edilizia	□ Si	☒ No	se No vedi pagina 52
Conformità catastale	□ Si	☒ No	se No vedi pagina 37
Conformità titolarità	☒ Si	□ No	se No vedi pagina

LOTTO 6

Conformità edilizia	□ Si	☒ No	se No vedansi pagine 52-53
Conformità catastale	□ Si	☒ No	se No vedi pagina 37
Conformità titolarità	☒ Si	□ No	se No vedi pagina

LOTTO 7

Conformità edilizia	☒ Si	□ No	se No vedi pagina
Conformità catastale	☒ Si	□ No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	☒ Si	□ No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

LOTTO 1

Immobile occupato	☒ Si	□ No	se SI vedasi pagina 38
Spese condominiali arretrate	□ Si	☒ No	se Si vedasi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ Si	□ No	se SI vedansi pagine 42-46
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ Si	□ No	se SI vedasi pagina 47

LOTTO 2

Immobile occupato	☒ Si	□ No	se SI vedasi pagina 38
Spese condominiali arretrate	□ Si	☒ No	se Si vedasi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ Si	□ No	se SI vedansi pagine 42-46
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ Si	□ No	se SI vedasi pagina 47

LOTTO 3

Immobile occupato	☒ Si	□ No	se SI vedasi pagina 38
Spese condominiali arretrate	□ Si	☒ No	se Si vedasi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ Si	□ No	se SI vedansi pagine 42-46
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ Si	□ No	se SI vedasi pagina 47

LOTTO 4

Immobile occupato	☒ Si	□ No	se SI vedasi pagina 38
Spese condominiali arretrate	□ Si	☒ No	se Si vedasi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ Si	□ No	se SI vedansi pagine 42-46
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ Si	□ No	se SI vedasi pagina 47

LOTTO 5

Immobile occupato	☒ Si	□ No	se SI vedasi pagina 38
Spese condominiali arretrate	□ Si	☒ No	se Si vedasi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ Si	□ No	se SI vedansi pagine 42-46
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ Si	□ No	se SI vedasi pagina 47

LOTTO 6

Immobile occupato	☒ Si	□ No	se SI vedasi pagina 38
Spese condominiali arretrate	□ Si	☒ No	se Si vedasi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ Si	□ No	se SI vedansi pagine 42-46
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ Si	□ No	se SI vedasi pagina 47

LOTTO 7

Immobile occupato	☒ Si	□ No	se SI vedasi pagina 38
Spese condominiali arretrate	□ Si	☒ No	se Si vedasi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ Si	□ No	se SI vedansi pagine 42-46
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ Si	□ No	se SI vedasi pagina 47

Note

Risposte al quesito

QUESITO
A)
Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c.
1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.* ***evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.***

RISPOSTA
Il sottoscritto ha riscontrato la completezza della documentazione.

QUESITO
2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

RISPOSTA
Data la numerosità dei beni immobiliari trattati, oggetto di differenti titoli d'acquisto, si espone a seguire un quadro riepilogativo.
Gli atti citati, unitamente alle provenienze precedenti reperite, sono allegati al n° 1.

Lotto N°	Immobile			Notaio	Repertorio n°	Data atto	A favore	Quota
1	Foglio 52	Mappale 99	Sub. 1	Giovanni Battista Calini	109017/39520 e 109019/39522	26/04/2021		1/1
1	Foglio 52	Mappale 99	Sub. 2	Giovanni Battista Calini	109017/39520 e 109019/39522	26/04/2021		1/1
2	Foglio 52	Mappale 99	Sub. 3	Giovanni Battista Calini	109017/39520 e 109019/39522	26/04/2021		1/1
2	Foglio 52	Mappale 99	Sub. 4	Giovanni Battista Calini	109017/39520 e 109019/39522	26/04/2021		1/1
3	Foglio 52	Mappale 99	Sub. 10	Giovanni Battista Calini	109017/39520 e 109019/39522	26/04/2021		1/1
3	Foglio 53	Mappale 80	Sub. 1	Giovanni Battista Calini	109017/39520 e 109019/39522	26/04/2021		1/1
3	Foglio 53	Mappale 81		Giovanni Battista Calini	109017/39520 e 109019/39522	26/04/2021		1/1
3	Foglio 53	Mappale 77	Sub. 9	Giovanni Battista Calini	109017/39520 e 109019/39522	26/04/2021		1/1
3	Foglio 52	Mappale 118		Giovanni Battista Calini	109017/39520 e 109019/39522	26/04/2021		1/1
3	Foglio 52	Mappale 120		Giovanni Battista Calini	109017/39520 e 109019/39522	26/04/2021		1/1
3	Foglio 53	Mappale 5		Giovanni Battista Calini	109017/39520 e 109019/39522	26/04/2021		1/1
4	Foglio 53	Mappale 12		Giovanni Battista Calini	109017/39520 e 109019/39522	26/04/2021		1/1
4	Foglio 53	Mappale 51		Giovanni Battista Calini	109017/39520 e 109019/39522	26/04/2021		1/1
4	Foglio 53	Mappale 52		Giovanni Battista Calini	109017/39520 e 109019/39522	26/04/2021		1/1
5	Foglio 6	Mappale 3	Sub. 2	Giovanni Battista Calini	109726/40027	23/12/2021		1/1
5	Foglio 6	Mappale 3	Sub. 3	Giovanni Battista Calini	109726/40027	23/12/2021		1/1
6	Foglio 6	Mappale 3	Sub. 4	Giovanni Battista Calini	109726/40027	23/12/2021		1/1
6	Foglio 6	Mappale 9	Sub. 1	Giovanni Battista Calini	109726/40027	23/12/2021		1/1
6	Foglio 6	Mappale 9	Sub. 2	Giovanni Battista Calini	109726/40027	23/12/2021		1/1
6	Foglio 3	Mappale 115		Giovanni Battista Calini	109726/40027	23/12/2021		1/1
6	Foglio 3	Mappale 117		Giovanni Battista Calini	109726/40027	23/12/2021		1/1
7	Foglio 8	Mappale 123		Giovanni Battista Calini	109726/40027	23/12/2021		1/1
7	Foglio 8	Mappale 156		Giovanni Battista Calini	109726/40027	23/12/2021		1/1
7	Foglio 8	Mappale 159		Giovanni Battista Calini	109726/40027	23/12/2021		1/1
7	Foglio 8	Mappale 162		Giovanni Battista Calini	109726/40027	23/12/2021		1/1

QUESITO

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

RISPOSTA

Al n° 2 si allegano i certificati di residenza, stato civile e famiglia dei soggetti esecutati, emessi dal Comune di Ghedi (BS) in data 24/01/2026.
Da essi di rileva che:

- OMISSIS è coniugato dal giorno 20/04/2002
- OMISSIS è di stato libero

Al medesimo allegato n° 2 è reperibile anche l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Sig. OMISSIS (emesso dal Comune di Manerbio in data 28/01/2026), dal quale si evince che i coniugi hanno scelto il regime della separazione nei rapporti patrimoniali.

QUESITO

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

RISPOSTA

Il sottoscritto ha effettuato sopralluoghi:

- in data 28 gennaio 2026 relativamente ai beni ubicati in Comune di Ghedi (BS)
- in data 09 febbraio 2026 relativamente ai beni ubicati in Comune di Calvisano (BS)

In tali occasioni il sottoscritto ha provveduto a rilevare consistenze e caratteristiche degli immobili, di cui a seguire si relaziona.

Di tutti gli immobili, in fascicoli suddivisi per lotto di appartenenza, si allegano al n° 3:

- Estratto mappa
- Visure catastali storiche
- Planimetrie catastali per le unità immobiliari urbane
- Elaborati planimetrici di subalternazione ed elenco subalterni delle unità immobiliari urbane, se esistenti

Delle unità immobiliari urbane, in fascicoli suddivisi per lotto di appartenenza, si allegano al n° 4 scatti fotografici effettuati in occasione dei sopralluoghi.
Le planimetrie catastali allegate al n° 3 rappresentano coerentemente i distributivi dei fabbricati, tranne quanto esposto in casi specifici nei passaggi seguenti.

Con l'ausilio della seguente immagine aerea si localizzano i diversi lotti rispetto al territorio nel quale sono ubicati:

I **Lotti 1-2-3-4** sono aggregati in area posta a sud dell'abitato di Ghedi, in zona baricentrica tra Ghedi, Leno e Calvisano.
I **Lotti 5-6-7** sono non distanti dai precedenti, a nord-ovest dell'abitato di Calvisano, in direzione dell'abitato di Ghedi:



LOTTO 1

Identificazione:

Comune di Ghedi (BS)
NCT foglio 52 mappale 99 subalterno 1
Categoria A/2 - Classe 5 - Consistenza 10,5 vani - Rendita € 650,74

NCT foglio 52 mappale 99 subalterno 2
Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 29 mq - Rendita € 46,43

Confini in un corpo solo:

Nord: mappale 99 subalterno 10
Est: mappale 99 subalterni 3 e 4
Sud: mappale 99 subalterno 11 – bene comune non censibile
Ovest: mappale 77

Beni comuni:
Nel titolo di provenienza (Notaio G.B. Calini nn° 109017/39520) sono confermati i beni comuni catastali e, in particolare, si leggono i seguenti passaggi:

I beni sono assegnati con diritto proporzionale alle parti comuni tali in base alla legge, all'atto di provenienza ed ai documenti catastali in particolare con diritto al mappale 77 sub. 6 bene comune non censibile stradella comune ai sub.ni 2, 3, 4, 5, 9

* Accesso: Le parti si danno e prendono reciprocamente atto che ai beni oggetto del presente si accede come segue:

al mapp. 29 fg 46 e al mapp. 64 fg. 47: da strada Gandine passando dalla strada vicinale Comuna;

a tutti gli altri beni: da strada Gandine passando su stradella privata insistente sui mapp. 64 e 5 fg. 53, su piccola porzione a nord del mapp. 80 sub. 1 fg. 53 NCT, sul mapp. 77 sub. 6 fg. 53 NCT e sulla porzione del mapp. 99 sub. 9 individuata con colore rosso nella tavola allegata alla lettera **C)** venendosi conseguentemente a costituire la relativa servitù di passaggio pedonale e carraio a carico del mapp. 77 sub. 6 fg. 53 NCT e di detta porzione del mapp. 99 sub. 9 a favore dei beni in oggetto fg. 52 mapp.118 e 120, fg. 53 mapp.12, 51 e 52 fg. 52 NCT mapp. 99 sub.ni 1, 2, 3, 4, 10, fg. 53 NCT mapp. 77 sub. 9, mapp. 81 e mapp. 80 sub. 1;

Questa la citata "tavola allegata alla lettera C)"



Nell'atto Notaio G.B. Calini nn° 109017/39520 si legge, altresì:

7.4 I terreni sono trasferiti con i diritti di irrigazione come sino ad oggi goduti e posseduti, come risultano anche dall'atto in data 18 agosto 1987 n.25337 rep. notaio G. Cogoli, debitamente registrato, trascritto a Brescia il 15 settembre 1987 ai nn. 22197/15538; in particolare le parti concordano che il pozzo insistente sul mapp. 115 fg. 52 sarà mantenuto accessibile e fruibile e al servizio di tutti i terreni di cui al presente intendendosi costituita la relativa servitù per l'attingimento delle acque a scopo irriguo.
L'accesso al detto pozzo dovrà avvenire passando sulla strada insistente sul mapp. 5 fg. 53, sul mapp. 77 sub. 6 fg. 53, proseguendo in lato ovest sul mapp. 99 sub.ni 9 e 10

Per i beni comuni identificati catastalmente si rimanda agli elaborati planimetrici di subalternazione ed ai relativi elenchi subalterni disponibili ed allegati al n° 3 (foglio 52 mappale 99 e foglio 53 mappale 77), di cui si riporta estratto:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
GHEDI	NCT	52	99	57012	04/05/2020

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	strada gandine	21	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
2	strada gandine	21	T			AUTORIMESSA
3	strada gandine	21	T			AUTORIMESSA
4	strada gandine	21	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5						SOPPRESSO
6			T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 1 - 2, PORTICO
7			T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 3 - 4, PORTICO
8						SOPPRESSO
9	strada gandine	21	T			STALLA PER VACCHE DA LATTE
10	strada gandine	21	T			PORTICO AGRICOLO
11	strada gandine	21	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 1 - 2 - 3 - 4 - 10, CORTE

Descrizione
Trattasi di abitazione e autorimessa, con beni comuni sopra esposti, ubicate in Comune di Ghedi, strada Gandine n° 21.

Costituiscono di porzione di fabbricato bifamiliare; nell'immagine che segue vista aerea nella quale si identificano i beni con contorno rosso:



(fonte geoportale della provincia di Brescia)

Edificate in data anteriore al 1967, sono state interessate da interventi di ristrutturazione ad inizio anni 2000 e si presentano in buono stato di manutenzione.

L'abitazione (foglio 52 mappale 99 subalterno 1) si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è così composta:

Piano terra:

- ingresso e distributivi
- soggiorno - pranzo
- studio
- cucina
- lavanderia
- servizio igienico
- centrale termica
- portico (bene comune con l'autorimessa)

Piano primo:

- distributivi
- n° 3 camere da letto
- guardaroba
- servizio igienico
- loggia

Piano secondo:

- soffitta

I locali hanno finiture al civile di livello medio.
Impianti:

- adduzione acqua da pozzo comune
- riscaldamento con caldaia a basamento autonoma alimentata da gasolio
- emissione con pannelli radianti a pavimento a piano terra e radiatori in alluminio a piano primo

La soffitta è raggiungibile con scala dalla loggia del piano primo; non ha altezze per consentirne l'abitabilità ed ha finiture al civile (assenza di riscaldamento).
Il portico frontale è in doppia altezza, di fattura tipica delle cascine bresciane; è interamente pavimentato con gres porcellanato simil cotto.
La copertura del fabbricato è in legno a vista.

L'autorimessa (foglio 52 mappale 99 subalterno 2) ha accesso dal portico, finiture al civile, basculante sezionale meccanizzata ed ha collegamento diretto con l'interno dell'abitazione.

Superfici lorde:

Abitazione mappale 99 subalterno 1

- Locali abitativi	mq 277,00
- Soffitta	mq 127,00
- Loggia	mq 54,00
- Portico (quota parte di bene comune)	mq 99,00

Autorimessa mappale 99 subalterno 2 mq 31,00

LOTTO 2

Identificazione:

Comune di Ghedi (BS)
NCT foglio 52 mappale 99 subalterno 3
Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 29 mq - Rendita € 46,43

NCT foglio 52 mappale 99 subalterno 4
Categoria A/2 - Classe 5 - Consistenza 10,5 vani - Rendita € 650,74

Confini in un corpo solo:

Nord:	mappale 99 subalterno 10
Est:	mappale 99 subalterno 10
Sud:	mappale 99 subalterno 11 – bene comune non censibile
Ovest:	mappale 99 subalterni 1 e 2

Beni comuni:

Si rimanda a quanto esposto nel LOTTO 1 per i contenuti del titolo di provenienza (Notaio G.B. Calini nn° 109017/39520).

Per i beni comuni identificati catastalmente si rimanda agli elaborati planimetrici di subalternazione ed ai relativi elenchi subalterni disponibili ed allegati al n° 3 (foglio 52 mappale 99 e foglio 53 mappale 77), di cui si riporta estratto:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
GHEDI	NCT	52	99	57012	04/05/2020

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	strada gandine	21	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
2	strada gandine	21	T			AUTORIMESSA
3	strada gandine	21	T			AUTORIMESSA
4	strada gandine	21	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5						SOPPRESSO
6			T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 1 - 2, PORTICO
7			T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 3 - 4, PORTICO
8						SOPPRESSO
9	strada gandine	21	T			STALLA PER VACCHE DA LATTE
10	strada gandine	21	T			PORTICO AGRICOLO
11	strada gandine	21	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 1 - 2 - 3 - 4 - 10, CORTE

Descrizione
Trattasi di abitazione e autorimessa, con beni comuni sopra esposti, ubicate in Comune di Ghedi, strada Gandine n° 21.

Costituiscono di porzione di fabbricato bifamiliare; nell'immagine che segue vista aerea nella quale si identificano i beni con contorno rosso:



(fonte geoportale della provincia di Brescia)

Edificate in data anteriore al 1967, sono state interessate da interventi di ristrutturazione ad inizio anni 2000 e si presentano in buono stato di manutenzione.

L'abitazione (foglio 52 mappale 99 subalterno 4) si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è così composta:

Piano terra:
- ingresso e distributivi
- soggiorno - pranzo
- studio
- cucina
- lavanderia
- servizio igienico
- centrale termica
- portico (bene comune con l'autorimessa)

Piano primo:
- distributivi
- n° 2 camere da letto
- guardaroba
- servizio igienico
- ripostiglio
- loggia

Piano secondo:
- soffitta

I locali hanno finiture al civile di livello medio.
Impianti:
- adduzione acqua da pozzo comune
- riscaldamento con caldaia a basamento autonoma alimentata da gasolio
- emissione con pannelli radianti a pavimento a piano terra e radiatori in alluminio a piano primo

La soffitta è raggiungibile con scala dalla loggia del piano primo; non ha altezze per consentirne l'abitabilità ed ha finiture al civile (assenza di riscaldamento).
Il portico frontale è in doppia altezza, di fattura tipica delle cascine bresciane; è interamente pavimentato con gres porcellanato simil cotto.
La copertura del fabbricato è in legno a vista.

L'autorimessa (foglio 52 mappale 99 subalterno 3) ha accesso dal portico, finiture al civile, basculante sezionale meccanizzata ed ha collegamento diretto con l'interno dell'abitazione.

Superfici lorde:

Abitazione mappale 99 subalterno 1

- Locali abitativi	mq 277,00
- Soffitta	mq 127,00
- Loggia	mq 54,00
- Portico (quota parte di bene comune)	mq 99,00

Autorimessa mappale 99 subalterno 2 mq 31,00

LOTTO 3

Identificazione:

Comune di Ghedi (BS)
NCT foglio 52 mappale 99 subalterno 10
Categoria D/10 - Rendita € 2.440,00

NCT foglio 53 mappale 80 subalterno 1
Categoria D/10 - Rendita € 13.300,00

NCT foglio 53 mappale 81
Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza 105 mq - Rendita € 140,99

NCT foglio 53 mappale 77 subalterno 9
Categoria F/1 - Consistenza 350 mq

foglio 52 mappale 118
Sem. Irr. – Classe 2 – Sup. 15.600 mq – RD € 108,77 - RA € 108,77

foglio 52 mappale 120
Sem. Irr. – Classe 2 – Sup. 13.550 mq – RD € 94,47 - RA € 94,47

foglio 53 mappale 5
Sem. Irr. – Classe 2 – Sup. 14.400 mq – RD 100,40 - RA € 100,40

Confini in un corpo solo, in senso orario da nord:

mappale 45 foglio 52 – mappale 77 foglio 53 – mappale 99 sub. 10 foglio 52 – mappale 99 sub. 9 foglio 52 – mappale 117 foglio 52 – mappale 119 foglio 52 – roggia Rodenga – mappale 12 foglio 53 – mappale 51 foglio 53 – mappale 64 foglio 53 – acque.

Beni comuni:

Si rimanda a quanto esposto nel LOTTO 1 per i contenuti del titolo di provenienza (Notaio G.B. Calini nn° 109017/39520).

Per i beni comuni identificati catastalmente si rimanda agli elaborati planimetrici di subalternazione ed ai relativi elenchi subalterni disponibili ed allegati al n° 3 (foglio 52 mappale 99 e foglio 53 mappale 77), di cui si riporta estratto:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
GHEDI	NCT	52	99	57012	04/05/2020

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	strada gandine	21	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
2	strada gandine	21	T			AUTORIMESSA
3	strada gandine	21	T			AUTORIMESSA
4	strada gandine	21	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5						SOPPRESSO
6			T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 1 - 2, PORTICO
7			T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 3 - 4, PORTICO
8						SOPPRESSO
9	strada gandine	21	T			STALLA PER VACCHE DA LATTE
10	strada gandine	21	T			PORTICO AGRICOLO
11	strada gandine	21	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 1 - 2 - 3 - 4 - 10, CORTE

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
GHEDI	NCT	53	77		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	strada gandine	21	T-1			ABITAZIONE IN VILLINO
3	strada gandine	21	T			AUTORIMESSA
4	strada gandine	21	T-1			ABITAZIONE IN VILLINO
5	strada gandine	21	T			AUTORIMESSA
6	strada gandine	21	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 2 - 3 - 4 - 5 - 9, STRADELLA PRIVATA
7	strada gandine	21	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 2 - 5, CORTE
8	strada gandine	21	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 3 - 4, CORTE
9	strada gandine	21	T			AREA URBANA DI MQ. 350

Descrizione

Trattasi di fabbricati e terreni ad uso agricolo, con beni comuni sopra esposti, ubicati in Comune di Ghedi, strada Gandine n° 21.

Nell'immagine che segue vista aerea nella quale si identificano i beni nel loro complesso con contorno rosso:



(fonte geoportale della provincia di Brescia)

L'immobile di cui al foglio 52 mappale 99 subalterno 10 è costituito da una barchessa (portico agricolo) con affiancato un deposito.

La barchessa, su un unico livello fuori terra, ha altezza media di circa mt 6.00; ha struttura verticale e di copertura prefabbricata, in calcestruzzo armato vibrocompresso; è tamponata sui fianchi ovest-sud-est, mentre risulta aperta su fianco nord.
Il deposito è un fabbricato in muratura disposto su due livelli fuori terra senza scala di collegamento.

Nel complesso di presentano in condizioni di manutenzione sufficiente per l'uso a cui sono destinati.

Superfici lorde:

- Barchessa mq 391,00
- Deposito mq 224,00

L'immobile di cui al foglio 53 mappale 80 subalterno 1 è un fabbricato produttivo agricolo destinato a caseificio con uffici ed accessori.

Edificato in tempi successivi con titoli edilizi a partire dal 2001, risulta terminato con rilascio di agibilità nel 2015.
Si compone, sostanzialmente, di 2 corpi di fabbrica addossati; quello più a nord, ospita i locali di lavoro e gli uffici, quello più a sud, edificato in un secondo momento, ospita il deposito.
Complessivamente si presenta in condizioni discrete ed adeguate all'uso; si fa notare che in occasione del sopralluogo effettuato si sono notati evidenti segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura del corpo più a nord, in particolare nella zona frontale ove sono ubicati gli uffici.

I fabbricati hanno struttura verticale e di copertura prefabbricata in calcestruzzo armato vibrocompresso e tamponamenti in pannelli prefabbricati con finitura in graniglia.

L'immobile dispone di proprio depuratore, edificato nelle vicinanze.

Per il distributivo si rimanda alla planimetria catastale allegata al n° 3, che rappresenta coerentemente i luoghi.

Sulla copertura degli edifici è installato un impianto fotovoltaico di potenza nominale 100 kW, realizzato in forza di titolo dell'anno 2021.

Superfici lorde:

- Caseificio mq 1.030,00
- Deposito mq 536,00
- Uffici e servizi mq 286,00
- Portico/tettoia mq 160,00

L'immobile di cui al foglio 53 mappale 81 è un fabbricato produttivo agricolo destinato a silos e deposito.

Di datazione non nota, ha struttura prefabbricata e si presente in condizioni sufficienti per l'uso a cui è destinato.

Per caratteristiche e distributivo si rimanda alla planimetria catastale allegata al n° 3, che rappresenta coerentemente i luoghi, ed alle fotografie allegate al n° 4.

Superfici lorde:

- Silos e deposito mq 120,00

L'immobile di cui al foglio 53 mappale 77 subalterno 9 è un'area urbana scoperta che contente di raggiungere i fabbricati descritti.
Ha pavimentazione sterrata e superficie di mq 350,00.

I terreni di cui ai mappali 118-120 del foglio 52 e mappale 5 del foglio 53 sono aree agricole adiacenti agli immobili sopra descritti.
Seminativi irrigui, sono tenuti prevalentemente a prato e mais da trinciato.

Fruiscono di diritti irrigui come riportato nell'atto Notaio Giovanni Battista Calini nn° 109017/39520:

7.4 I terreni sono trasferiti con i diritti di irrigazione come sino ad oggi goduti e posseduti, come risultano anche dall'atto in data 18 agosto 1987 n.25337 rep. notaio G. Cogoli, debitamente registrato, trascritto a Brescia il 15 settembre 1987 ai nn. 22197/15538; in particolare le parti concordano che il pozzo insistente sul mapp. 115 fg. 52 sarà mantenuto accessibile e fruibile e al servizio di tutti i terreni di cui al presente intendendosi costituita la relativa servitù per l'attingimento delle acque a scopo irriguo.
L'accesso al detto pozzo dovrà avvenire passando sulla strada insistente sul mapp. 5 fg. 53, sul mapp. 77 sub. 6 fg. 53, proseguendo in lato ovest sul mapp. 99 sub.ni 9 e 10

Il sottoscritto ha richiesto ulteriori informazioni circa i diritti irrigui al "Consorzio di bonifica Chiese", che ha fornito le informazioni allegate al n° 5.

Superfici catastali:
Mappale 118 mq 15.600,00
Mappale 120 mq 13.550,00
Mappale 5 mq 14.400,00

LOTTO 4

Identificazione:

Comune di Ghedi (BS)
foglio 53 mappale 12
Sem. Irr. – Classe 2 – Sup. 51.300 mq – RD € 357,67 - RA € 357,67

foglio 53 mappale 51
Sem. – Classe 1 – Sup. 560 mq – RD € 3,33 - RA € 3,18

foglio 53 mappale 52
Sem. – Classe 1 – Sup. 1.192 mq – RD 7,08 - RA € 6,77
Bosco Misto – Classe U – Sup. 268 mq – RD 0,69 - RA € 0,08

Confini in un corpo solo, in senso orario da nord:

mappale 64 foglio 53 – mappale 5 foglio 53 – acque – mappale 118 foglio 52 – mappale 120 foglio 52 – roggia Rodenga – mappale 45 foglio 53 – acque.

Beni comuni:

Si rimanda a quanto esposto nel LOTTO 1 per i contenuti del titolo di provenienza (Notaio G.B. Calini nn° 109017/39520).

Descrizione
Trattasi di terreni agricoli, con beni comuni sopra esposti, ubicati in Comune di Ghedi, strada Gandine n° 21.

Nell'immagine che segue vista aerea nella quale si identificano i beni nel loro complesso con contorno rosso:



(fonte geoportale della provincia di Brescia)

I terreni di cui ai mappali 12-51-52 del foglio 53 sono aree agricole adiacenti agli immobili precedentemente descritti.
Seminativi irrigui, sono tenuti prevalentemente a prato e mais da trinciato.
Parte del mappale 52 è boscata.

Fruiscono di diritti irrigui come riportato nell'atto Notaio Giovanni Battista Calini nn° 109017/39520:

7.4 I terreni sono trasferiti con i diritti di irrigazione come sino ad oggi goduti e posseduti, come risultano anche dall'atto in data 18 agosto 1987 n.25337 rep. notaio G. Cogoli, debitamente registrato, trascritto a Brescia il 15 settembre 1987 ai nn. 22197/15538; in particolare le parti concordano che il pozzo insistente sul mapp. 115 fg. 52 sarà mantenuto accessibile e fruibile e al servizio di tutti i terreni di cui al presente intendendosi costituita la relativa servitù per l'attingimento delle acque a scopo irriguo.
L'accesso al detto pozzo dovrà avvenire passando sulla strada insistente sul mapp. 5 fg. 53, sul mapp. 77 sub. 6 fg. 53, proseguendo in lato ovest sul mapp. 99 sub.ni 9 e 10

Il sottoscritto ha richiesto ulteriori informazioni circa i diritti irrigui al "Consorzio di bonifica Chiese", che ha fornito le informazioni allegate al n° 5.

Superfici catastali:
Mappale 12 mq 51.300,00
Mappale 51 mq 560,00
Mappale 52 mq 1.460,00

LOTTO 5

Identificazione:

Comune di Calvisano (BS)
NCT foglio 6 mappale 3 subalterno 2
Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani - Rendita € 204,52

NCT foglio 6 mappale 3 subalterno 3
Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 33mq - Rendita € 46,02

Confini in un corpo solo:

Nord: mappale 3 subalterno 1 – bene comune non censibile – oltre strada consorziale
Est: mappale 137
Sud: mappale 3 subalterno 1 – bene comune non censibile – oltre mappale 3 subalterno 4
Ovest: mappale 3 subalterno 1 – bene comune non censibile – oltre mappale 3 subalterno 4

Beni comuni:
Il titolo di proprietà non cita parti comuni.

Per i beni comuni identificati catastalmente si rimanda agli elaborati planimetrici di subalternazione ed ai relativi elenchi subalterni disponibili ed allegati al n° 3 (foglio 6 mappale 3 e foglio 6 mappale 9), di cui si riporta estratto:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CALVISANO	NCT	6	3	101018	02/04/2003

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via donatello		T			BCNC (CORTE) AI SUB 2-3.
2	via donatello	11	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
3	via donatello	11	T			AUTORIMESSA
4	via donatello	11	T			PRODUZIONE CASEARIA

Descrizione
Trattasi di abitazione e autorimessa, con beni comuni sopra esposti, ubicate in Comune di Calvisano (BS), via Donatello n° 11.

Sono edificate in aderenza ad abitazione di proprietà di terzi; nell'immagine che segue vista aerea nella quale si identificano i beni con contorno rosso:



(fonte geoportale della provincia di Brescia)

Edificate in epoca non nota, presso l'ufficio tecnico del Comune di Calvisano non sono state reperite pratiche edilizie pertinenti.

L'abitazione (6 mappale 3 subalterno 2) si sviluppa su due livelli fuori terra ed è così composta:

Piano terra:
- soggiorno
- cucina
- distributivo
- cantina
- portico
- ripostiglio

Piano primo:
- 2 camere da letto
- servizio igienico
- loggia

I locali abitativi hanno finiture al civile di livello medio.
Impianti:
- adduzione acqua da pozzo
- riscaldamento con caldaia a basamento autonoma alimentata da gasolio
- emissione con radiatori in ghisa

La cantina ed il distributivo di accesso alla medesima cantina e all'autorimessa hanno finiture al semicivile, con pavimento in battuto di cemento.
Il portico è addossato all'abitazione ma non ha accesso diretta dalla stessa.
La loggia è raggiungibile solo con scala a mano dal predetto portico.

L'autorimessa (6 mappale 3 subalterno 3) ha accesso dalla corte comune (sub 1), finiture al semicivile, basculante metallica non meccanizzata, pavimento in battuto di cemento; ha collegamento diretto con l'interno dell'abitazione.

Le unità immobiliari, complessivamente, si presentano in sufficiente stato di manutenzione.

Superfici lorde:

Abitazione mappale 3 subalterno 2
- Locali abitativi mq 126,00
- Cantina e accessori mq 34,00
- Loggia mq 55,00
- Portico mq 62,00

Autorimessa mappale 3 subalterno 3 mq 43,00

LOTTO 6

Identificazione:

Comune di Calvisano (BS)
NCT foglio 6 mappale 3 subalterno 4
Categoria D/10 - Rendita € 8.860,00

NCT foglio 6 mappale 9 subalterno 1
Categoria D/10 - Rendita € 4.736,00

NCT foglio 6 mappale 9 subalterno 2
Categoria D/10 - Rendita € 715,00

foglio 3 mappale 115
Sem. Irr. – Classe 3 – Sup. 11.360 mq – RD € 52,80 - RA € 70,40

foglio 3 mappale 117
Sem. Irr. – Classe 3 – Sup. 50.840 mq – RD € 236,31 - RA € 315,08

Confini in un corpo solo, in senso orario da nord:

mappale 114 foglio 3 – mappale 116 foglio 3 – strade – strada consorziale poi mappale 12 foglio 6 – mappale 137 foglio 6 – mappale 3 sub. 1 foglio 6 – mappale 137 foglio 6 – mappale 11 foglio 6 – acque poi mappale 175 foglio 6 – mappale 25 foglio 6 – mappale 18 foglio 6 – mappale 8 foglio 6 – strada consorziale poi mappale 59 foglio 6 – mappale 76 foglio 6

Beni comuni:
Il titolo di proprietà non cita parti comuni.
Anche i dati catastali non identificano beni comuni.

Descrizione
Trattasi di fabbricati e terreni ad uso agricolo, ubicati in Comune di Calvisano (BS), via Donatello n° 11.

Nell'immagine che segue vista aerea nella quale si identificano i beni nel loro complesso con contorno rosso:



(fonte geoportale della provincia di Brescia)

L'immobile di cui al foglio 6 mappale 3 subalterno 4 è un insieme di fabbricati prossimi tra loro e destinati, soprattutto, al ricovero di bovini, alla mungitura e ad accessori per l'attività agricola.

I corpi più a nord sono stati edificati a metà degli anni '70, mentre la porzione principale, più a sud, è stata edificata ad inizio degli anni '90 del secolo scorso.

Si tratta, principalmente, di portici/tettoie atti alla stabulazione e protezione dei bovini; oltre a locali di gestione delle attività dell'azienda agricola ed accessori.
Hanno struttura principalmente prefabbricata, in calcestruzzo armato vibrocompresso.

Complessivamente si presentano in condizioni di manutenzione appena sufficiente per l'uso a cui sono destinati.

Superfici lorde:

Complessivamente i corpi di fabbrica si sviluppano su una superficie di circa mq 2.950,00

L'immobile di cui al foglio 6 mappale 9 subalterno 1 è stato edificato con titolo edilizio dell'anno 2000 con destinazione "caseificio", ma allo stato attuale è sostanzialmente un portico destinato alla rimessa dei veicoli agricoli con solo alcuni locali rimanenti utilizzati per la gestione dell'azienda agricola ed accessori. Per il distributivo attuale si rimanda al paragrafo illustrativo delle difformità catastali, non essendo attendibile la planimetria catastale vigente; oltre a poter consultare le immagini fotografiche allegate al n° 4.

Ha struttura principalmente prefabbricata, in calcestruzzo armato vibrocompresso, con parziali tamponamenti in muratura.

Complessivamente si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti per l'uso a cui è destinato.

Completano l'unità immobiliare di cui si parla 3 corpi di fabbrica posti poco distante ed a sud, destinati a vasche per liquami.
Hanno struttura in calcestruzzo prefabbricato.

Superfici lorde:

"Caseificio" mappale 9 subalterno 1 mq 672,00

L'immobile di cui al foglio 6 mappale 9 subalterno 2 è stato edificato con titolo edilizio dell'anno 2017 e destinato a impianto per la produzione di energia elettrica da biogas; è prossimo alle sopra citate vasche per liquami.
In occasione del sopralluogo non era attivo.

Superfici lorde:

"Impianto biogas" mappale 9 subalterno 2 mq 213,00

I terreni di cui ai mappali 115-117 del foglio 3 sono aree agricole adiacenti agli immobili sopra descritti. Seminativi irrigui, sono tenuti prevalentemente a prato e mais da trinciato.

Fruiscono di accessi e diritti irrigui come riportato nell'atto Notaio Giovanni Battista Calini nn° 109026/40027:

** Accesso e confini*

Accesso: Le rispettive parti venditrici dichiarano e garantiscono che:
ai mapp. 115 e 117 fg. 3 si accede da strada consorziale;
al mapp. 94 fg. 3 si accede da strada vicinale;
ai mapp. 123, 156, 159 e 162 fg. 8 si accede strada vicinale;
al mapp. 3 sub.ni 2, 3, 4 e al mapp. 9 sub.ni 1 e 2 tutti fg. 6 NCT si accede da strada consorziale.

7. Patti speciali

7.1 I terreni sono trasferiti con i diritti di irrigazione come sino ad oggi goduti e posseduti.

Il sottoscritto ha richiesto ulteriori informazioni circa i diritti irrigui al "Consorzio di bonifica Chiese", che ha fornito le informazioni allegate al n° 5.

Superfici catastali:
Mappale 115 mq 11.360,00
Mappale 117 mq 50.840,00

LOTTO 7

Identificazione:

Comune di Calvisano (BS)
foglio 8 mappale 123
Sem. Irr. – Classe 2 – Sup. 40.519 mq – RD € 345,28 - RA € 292,97

foglio 8 mappale 156
Sem. Irr. – Classe 2 – Sup. 3.919 mq – RD € 33,40 - RA € 28,34

foglio 8 mappale 159
Sem. Irr. – Classe 2 – Sup. 239 mq – RD € 2,04 - RA € 1,73

foglio 8 mappale 162
Sem. Irr. – Classe 2 – Sup. 178 mq – RD € 1,52 - RA € 1,29

Confini in un corpo solo, in senso orario da nord:

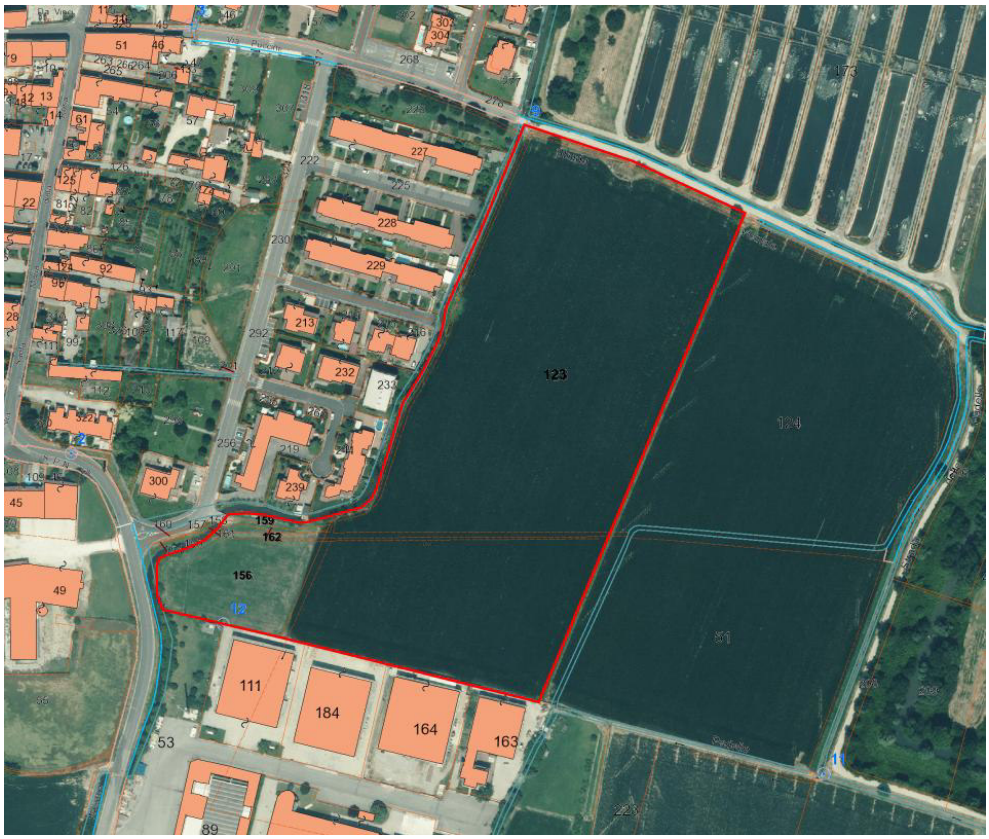
strade poi mappale 173 foglio 8 – mappali 124 – 163 – 164 – 184 – 111 – 53 tutti foglio 8 – acque poi via Buonarroti – mappali 155 – 161 – 162 – 159 tutti foglio 8 – acque poi mappali 241 – 233 – 216 – 292 – 230 – 229 – 228 – 225 – 227 – 226 tutti foglio 7.

Beni comuni:
Il titolo di proprietà non cita parti comuni.

Anche i dati catastali non identificano beni comuni.

Descrizione
Trattasi di terreni agricoli, ubicati in Comune di Calvisano (BS), in vicinanza a via Gaetano Donizetti e via Verdi.

Nell'immagine che segue vista aerea nella quale si identificano i beni nel loro complesso con contorno rosso:



(fonte geoportale della provincia di Brescia)

I terreni di cui ai mappali 123-156-159-162 del foglio 8 sono aree agricole in località ;Malpaga del Comune di Calvisano (BS), a sud e poco distanti rispetto ai sopra-descritti lotti 5 e 6.
Seminativi irrigui, sono tenuti prevalentemente a prato e mais da trinciato.

Fruiscono di accessi e diritti irrigui come riportato nell'atto Notaio Giovanni Battista Calini nn° 109026/40027:

> * *Accesso e confini*
> *Accesso*: Le rispettive parti venditrici dichiarano e garantiscono che:
> ai mapp. 115 e 117 fg. 3 si accede da strada consorziale;
> al mapp. 94 fg. 3 si accede da strada vicinale;
> ai mapp. 123, 156, 159 e 162 fg. 8 si accede strada vicinale;
> al mapp. 3 sub.ni 2, 3, 4 e al mapp. 9 sub.ni 1 e 2 tutti fg. 6 NCT si accede da strada consorziale.

> ***7. Patti speciali***
> *7.1* I terreni sono trasferiti con i diritti di irrigazione come sino ad oggi goduti e posseduti.

Il sottoscritto ha richiesto ulteriori informazioni circa i diritti irrigui al "Consorzio di bonifica Chiese", che ha fornito le informazioni allegate al n° 5.

Superfici catastali:
Mappale 123 mq 40.519,00
Mappale 156 mq 3.919,00
Mappale 159 mq 239,00
Mappale 162 mq 178,00

QUESITO

2) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2011, n.ro 380, depositandoli in originale.

RISPOSTA

Al n° 3 sono allegati gli estratti mappa catastali con identificazione dei mappali.
Al n° 6 sono allegati i Certificati di Destinazione Urbanistica emessi:

- in data 29/01/2026 dal Comune di Calvisano (BS)
- in data 06/02/2026 dal Comune di Ghedi (BS)

QUESITO

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e ***segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e*** *ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;*

RISPOSTA

Si conferma la correttezza di quanto in atti rispetto alla documentazione a cui il sottoscritto ha avuto accesso ed alla presente allegata.

Segue ricostruzione al ventennio dei beni, suddivisi per Comune di ubicazione e per titolarità:

PROPRIETA':
quota 1/1 PROPRIETA' OMISSIS

IMMOBILI:
Comune di **GHEDI**
Unità immobiliari ad oggi censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:
NCT/53 Mappale 77 sub.9
Stralcio AU da BCNC ex area fg.53 mappale 77 ex 5, 6 e 7
NCT/52 Mappale 99 sub.4
NCT/52 Mappale 99 sub.3
Per costituzione del 10/06/2003 sui terreni mappali 99 e 116 ex 46
NCT/52 Mappale 99 sub.10
Per var.10/06/2020 da
NCT/52 mappali 99 subb.5 e 8 (BCNC) , Per cost. del 10/06/2003 sui terreni mappali 99 e 116 ex 46
NCT/53 Mappale 80 sub.1
Ex NCT/53 Mappale 80
Per costituzione del 20/11/2007 sul terreno fg.53 mappale 80 ex 5
NCT/53 Mappale 81
Per costituzione del 29/11/2012 da Fg.53 mappali 5 , 8, 10

NCTR
Foglio 52 Mappale 118 ex 48
Foglio 52 Mappale 120 ex 49
Foglio 53 Mappale 5

PROPRIETA':
quota 1/1 OMISSIS

IMMOBILI:
Comune di **GHEDI**
Unità immobiliari ad oggi censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:
NCT/52 Mappale 99 sub.1
NCT/52 Mappale 99 sub.2
Per costituzione del 10/06/2003 sui terreni mappali 99 e 116 ex 46
GRAVATI DAL DIRITTO DI ABITAZIONE A FAVORE DI OMISSIS

NCTR
Foglio 53 Mappale 51
Foglio 53 Mappale 12
Foglio 53 Mappale 52

Al Cessato Catasto Terreni corrispondono ai mappali 4481, 4482 , 4470, 4483, 6251, 4475, 4476 canapina 54

PROVENIENZA:

- Atto di divisione in data 26/04/2021 rep.109017/39520 del Notaio Giovanni Battista Calini, trascritto a Brescia il 29/04/2021 ai nn.20296/13427;
- Atto di permuta in data 26/04/2021 rep.109019/39522 del Notaio Giovanni Battista Calini, trascritto a Brescia il 29/04/2021 ai nn.20298/13429
- Successione per legge di OMISSIS, nato a Brescia il 6 maggio 1947, deceduto il 19 maggio 2015, Denuncia di Successione registrata a Brescia 1 il 26 aprile 2016 n. 808 vol. 9990/16, trascritta a Brescia il 9 agosto 2016 n. 32827/20098 con rinuncia all'eredità da parte del coniuge OMISSIS di cui all'atto in data 11 aprile 2016 n. 109054/38330 rep. notaio F. Lesandrelli, debitamente registrato, si precisa che per mero errore materiale nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione per i mapp. 77 sub.ni 2 e 3 è indicata la sola quota di 1/16 (un sedicesimo) anziché correttamente l'intero come da dichiarazione di successione; accettazione tacita trascritta a Brescia il 29/04/2021 ai nn.20297/13428 (quote corrette) e tx.32323/19776 '2016.

OMISSIS era divenuto proprietario anteriormente al ventennio in forza di

- atto di compravendita Not. Calini rep.10441/6630 del 02/04/1964, trascritto a Brescia il 16/04/1964 ai nn.6696/5122, annotato di cancellazione di patto di riservato dominio
- atto di cessione quote in data 18/08/1987 rep.25337/7187 del not. Girolamo Cogoli, trascritto a Brescia il 15/09/1987 ai nn.22196/15337, 22197/15538 , 22198/15539

PROPRIETA':
quota 1/1 OMISSIS

IMMOBILI:
Comune di ***CALVISANO***
Unità immobiliari ad oggi censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:
NCT/6 Mappale 9 sub.1
Per var.17/11/2017 da
NCT/6 Mappale 9
Per costituzione del 26/05/2003 sul terreno Fg. 6 Mappale 9
NCT/6 Mappale 9 sub.2
Unità afferenti edificate su area di corte 22/11/2017

NCT/6 Mappale 3 sub.4
Per costituzione del 26/05/2003 sui terreni Fg.6 Mappale 3, 4, 10

NCTR
Foglio 8 Mappale 156 Ex 128 Ex 122 Ex 86 Ex 53
Foglio 8 Mappale 123 Ex 121 Ex 86 Ex 53
Foglio 8 Mappale 162 Ex 130 Ex 122 Ex 86 Ex 53
Foglio 3 Mappale 117 Ex 77
Foglio 3 Mappale 115 Ex 75
Foglio 8 Mappale 159 Ex 129 ex 122 ex 86 ex 53

PROPRIETA' :
quota 1/1 PROPRIETA' OMISSIS

gravate dal diritto di abitazione a favore di OMISSIS
NCT/6 Mappale 3 sub.2
NCT/6 Mappale 3 sub.3
Per costituzione del 26/05/2003

PROVENIENZA:
- Atto di compravendite in data 23/12/2021 rep.109726/40027 del Notaio Giovanni Battista Calini, trascritto a Brescia il 30/12/2021 ai nn.63558/42681 e 63559/42682
- Atto di costituzione di diritto di abitazione in data 07/08/2023 rep.111066/41036 del Notaio Giovanni Battista Calini, trascritto a Brescia il 09/08/2023 ai nn.37147/26001

Da OMISSIS, proprietari al ventennio in forza di:
- mapp. 115 e 117 fg. 3: atto di acquisto in data 18 ottobre 1974 n. 10865 rep. notaio G. Annarumma registrato a Brescia il 28 ottobre 1974 n. 11957 trascritto a Brescia l'8 novembre 1974 ai nn. 19641/15670 (acquisto degli originari mapp. 75 e 77) e atto di divisione in data 6 dicembre 1997 n. 90969 rep. notaio L. Lechi, debitamente registrato e trascritto a Brescia il 29 dicembre 1997 ai nn. 40944/27685;
- mapp. 3 sub.ni 2, 3, 4 fg. 6 NCT: atto di acquisto in data 16 aprile 1973 n. 73817/4111 rep. notaio E. Cogoli, registrato a Verolanuova il 3 maggio 1973 n. 3992 vol. 102, trascritto a Brescia il 16 maggio 1973 ai nn. 12885/10638 e atto di divisione in data 6 dicembre 1997 n. 90970/30905 rep. notaio L. Lechi, registrato a Montichiari il 22 dicembre 1997 n. 520 vol.2V, trascritto a Brescia il 29 dicembre 1997 ai nn. 40945/27686;
- mapp.123 e 159 fg. 8 atto di compravendita in data 14 dicembre 1990 n. 64498/26208 rep. notaio L. Lechi, registrato a Montichiari il 3 gennaio 1991 n. 10, trascritto a Brescia l'11 gennaio 1991 ai nn. 1489/1249 (acquisto mapp. 86); atto di divisione in data 6 dicembre 1997 n. 90971/30906 rep. notaio L. Lechi, debitamente registrato e trascritto a Brescia il 29 dicembre 1997 ai nn. 40946/27687 (mapp. 123 e 129),
- mapp. 156 e 162 fg. 8: atto di compravendita in data 14 dicembre 1990 n. 64498 rep. notaio L. Lechi citato e atto di compravendita in data 23 marzo 1999 n. 95387/31737 rep. notaio L. Lechi, debitamente registrato, trascritto a Brescia il 12 aprile 1999 ai nn. 11589/7967 (quota di metà dei mapp. 128 e 130);
- mapp. 9 sub.ni 1 e 2 fg. 6 NCT: atto di acquisto in data 17 e 22 novembre 1985 n.40006-40033/22210 rep. notaio L. Lechi, registrato a Montichiari il 12 dicembre 1985 n. 1887 vol. 127, trascritto a Brescia il 23 dicembre 1985 ai nn. 24807/17572 e successivo atto di permuta in data 6 dicembre 1997 n.90972 rep. notaio L. Lechi, debitamente registrato e trascritto a Brescia il 29 dicembre 1997 ai nn. 40947/27688;

QUESITO

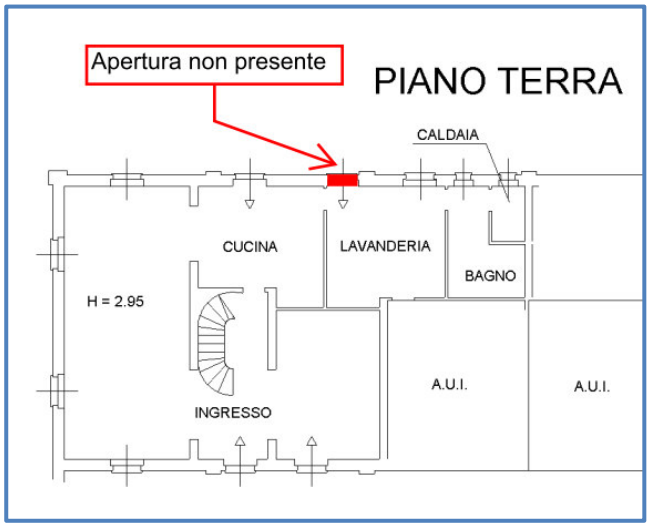
riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

RISPOSTA

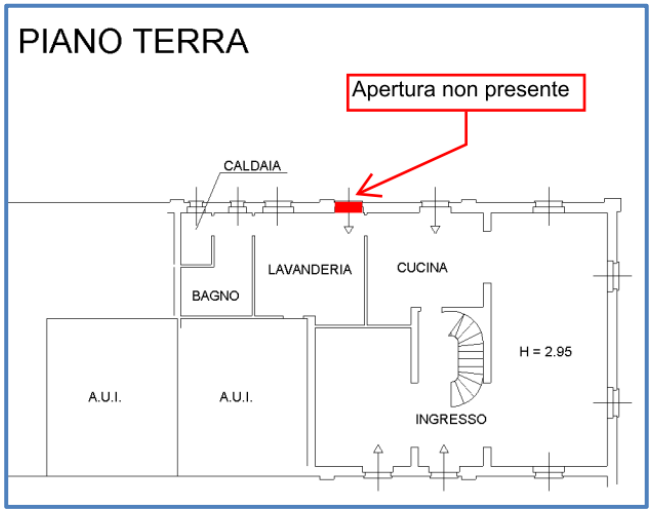
I dati catastali sono corretti e coerenti con le risultanze dei registri immobiliari.

Segnalo che alcune planimetrie catastali presentano difformità che rappresento negli elaborati a seguire (in rosso le opere presenti, in giallo le opere mancanti):

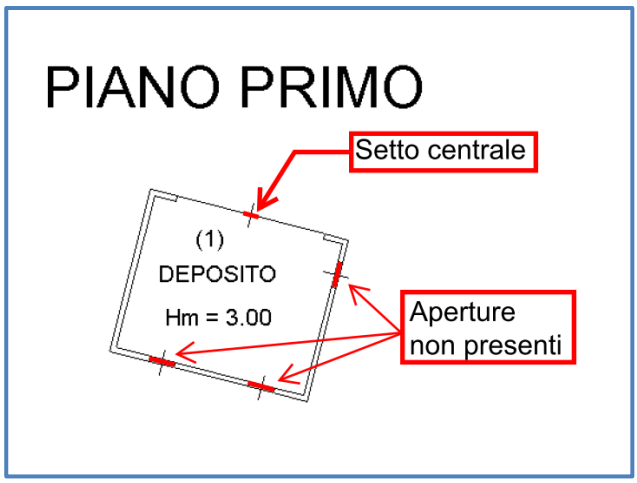
LOTTO 1
NCT foglio 52 mappale 99 subalterno 1



LOTTO 2
NCT foglio 52 mappale 99 subalterno 4



LOTTO 3
NCT foglio 52 mappale 99 subalterno 10

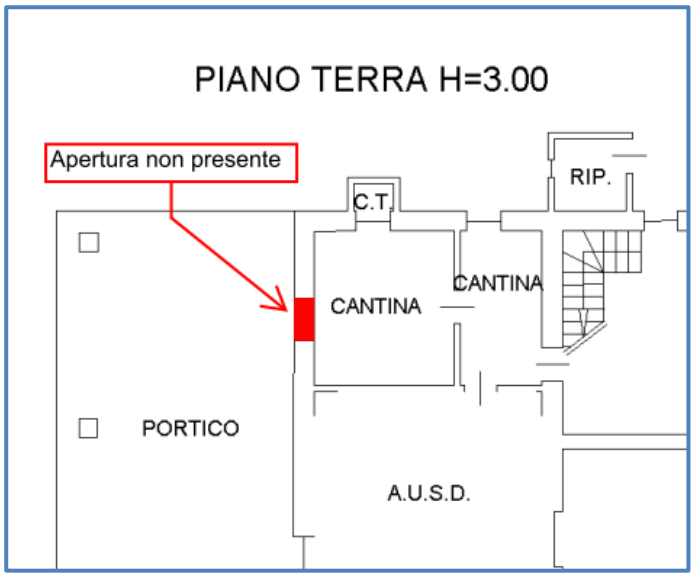


NCT foglio 53 mappale 80 subalterno 1

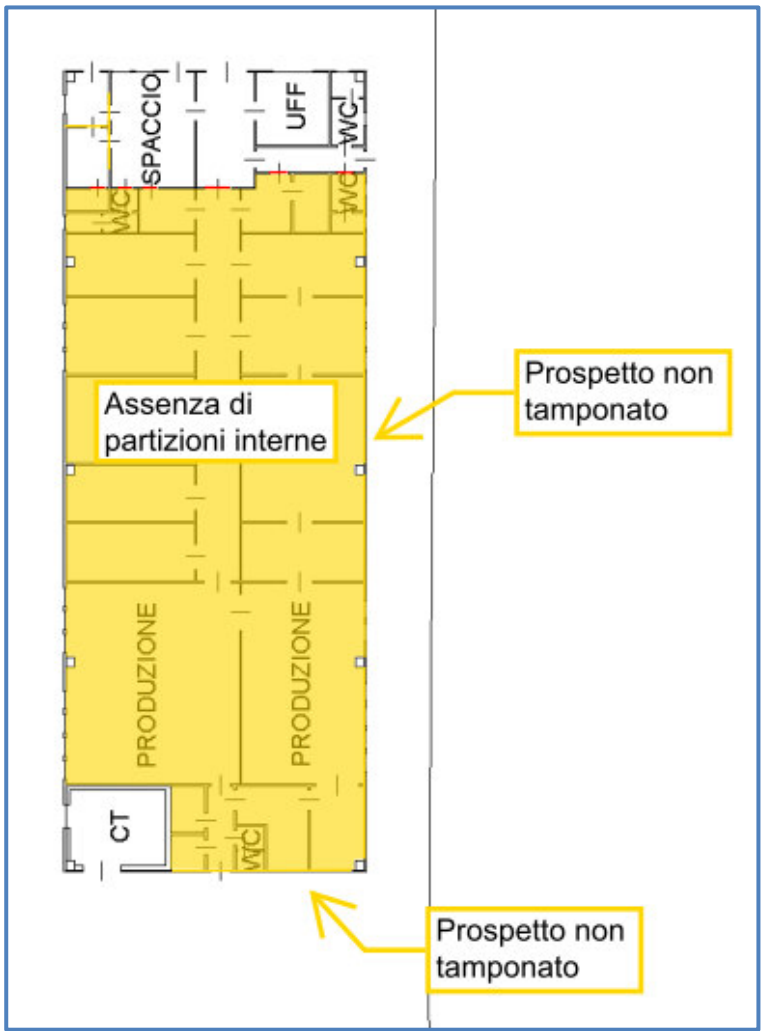




LOTTO 5
NCT foglio 6 mappale 3 subalterno 2



LOTTO 6
NCT foglio 6 mappale 9 subalterno 1



Per ciascuna unità immobiliare, gli aggiornamenti catastali comportano la redazione di pratica DOCFA di variazione; si prevedono, quindi, i seguenti costi cadauna:

- Onorario professionale al lordo di cassa e IVA di Legge € 650,00
- Diritti fissi catastali € 70,00

€ 720,00

QUESITO

-C-

Stato di possesso

1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)*

RISPOSTA

LOTTO 1

Le unità immobiliari ubicate in Comune di Ghedi (BS) ed identificate catastalmente come segue:

- Sezione NCT, foglio 52, mappale 99, subalterno 1
- Sezione NCT, foglio 52, mappale 99, subalterno 2

sono gravate da diritto di abitazione ex art. 540 comma 2 C.C. in favore della Sig.ra OMISSIS, in forza dell'atto Notaio Giovanni Battista Calini nn° 109017/39520 del 26/04/2021, trascritto a Brescia in data 29/04/2021 (data anteriore alla trascrizione del pignoramento) – atto allegato al n° 1.

LOTTO 5

Le unità immobiliari ubicate in Comune di Calvisano (BS) ed identificate catastalmente come segue:

- Sezione NCT, foglio 6, mappale 3, subalterno 2
- Sezione NCT, foglio 6, mappale 3, subalterno 3

sono gravate da diritto di abitazione vitalizio con diritto di accrescimento in favore dei Sigg.ri OMISSIS, in forza dell'atto Notaio Giovanni Battista Calini nn° 111066/41036 del 07/08/2023, trascritto a Brescia in data 09/08/2023 (data anteriore alla trascrizione del pignoramento) – atto allegato al n° 1.

LOTTI 1-4

Tutti i beni sono soggetti a contratto di locazione agraria in favore della OMISSIS, con scadenza 31/12/2054, in forza del seguente atto:

- Notaio Mario Fernandes nn° 48040/21483 del 13/05/2025, trascritto a Brescia il 22/05/2025 (data anteriore alla trascrizione del pignoramento) – atto allegato al n° 7.

LOTTI 2-3-5-6-7

Tutti i beni sono soggetti a contratto di locazione agraria in favore della OMISSIS, con scadenza 31/12/2054, in forza del seguente atto:

- Notaio Mario Fernandes nn° 48041/21484 del 13/05/2025, trascritto a Brescia il 22/05/2025 (data anteriore alla trascrizione del pignoramento) – atto allegato al n° 7.

QUESITO

2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

RISPOSTA

Il sottoscritto ha richiesto copie di eventuali contratti esistenti al competente ufficio dell'Agenzia dell'Entrate, dal quale ha ricevuto comunicazione datata 20/01/2026 nella quale si legge:

> *"in relazione a quanto sopra, si comunica che per gli immobili e terreni di cui in oggetto esiste, per* OMISSIS*, un contratto di locazione non finanziaria di terreno agricolo registrato a Brescia il 21 maggio 2025 serie 1T n. 25260 e per* OMISSIS *un contratto di locazione non finanziaria di terreno agricolo registrato a Brescia il 21 maggio 2025 serie 1T n. 25254 che alleghiamo in copia alla presente."*

La comunicazione con i relativi allegati sono reperibili all'allegato n° 7 della presente relazione.
I contratti citati sono i medesimi di cui agli atti Notaio Fernandes nn° 48040/21483 e nn° 48041/21484 di cui si è narrato nel precedente paragrafo in merito allo stato di possesso dei beni staggiti, che parimenti sono reperibili all'allegato 7.

QUESITO

3) *Determini il valore locativo del bene.*
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c..
Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

RISPOSTA

Si procede alla determinazione del Valore Locativo di Mercato (Market Rental Value), da intendersi come il più probabile canone lordo di mercato alla data odierna al quale l'immobile staggito può essere locato, posto che il locatore ed il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui sono posizionati i beni da stimare.
Si sono consultati operatori di mercato immobiliare e banche dati pubbliche.

Si tenga presente che i valori locativi che si espongono a seguire sono indicativi, in quanto riferiti al singolo bene avulso dalle condizioni complessive che lo interessano; nella quasi totalità dei casi, invece, è parte di una realtà agricola nella quale i canoni, anche dei fabbricati, sono legati alla disponibilità contestuale di terreni, rispetto ai quali si determinano i canoni.

	LOTTO 1					
	Catasto Fabbricati, sezione NCT:			***Categoria catastale***	***Destinazione***	***Canone annuo***
1	Foglio 52	Mappale 99	Subalterno 1	A/2 - abitazioni di tipo civile	Abitazione	6.000,00 €
2	Foglio 52	Mappale 99	Subalterno 2	C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse	Autorimessa	600,00 €

	LOTTO 2					
	Catasto Fabbricati, sezione NCT:			***Categoria catastale***	***Destinazione***	***Canone annuo***
1	Foglio 52	Mappale 99	Subalterno 3	C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse	Autorimessa	600,00 €
2	Foglio 52	Mappale 99	Subalterno 4	A/2 - abitazioni di tipo civile	Abitazione	6.000,00 €

	LOTTO 3					
	Catasto Fabbricati, sezione NCT:			***Categoria catastale***	***Destinazione***	***Canone annuo***
1	Foglio 52	Mappale 99	Subalterno 10	D/10 - Fabbricati produttivi agricoli	Portici e depositi	4.800,00 €
2	Foglio 53	Mappale 80	Subalterno 1	D/10 - Fabbricati produttivi agricoli	Caseificio	18.000,00 €
3	Foglio 53	Mappale 81		C/2 - Magazzini e locali di deposito	Silos e deposito	600,00 €
4	Foglio 53	Mappale 77	Subalterno 9	F/1 - Area urbana	Area urbana	0,00 €
	Catasto Terreni:			***Categoria catastale***	***Descrizione***	***Canone annuo***
5	Foglio 52	Mappale 118		Seminativo Irriguo - Classe 2	Terreno agricolo	1.450,00 €
6	Foglio 52	Mappale 120		Seminativo Irriguo - Classe 2	Terreno agricolo	1.250,00 €
7	Foglio 53	Mappale 5		Seminativo Irriguo - Classe 2	Terreno agricolo	1.350,00 €

	LOTTO 4				
	Catasto Terreni:		***Categoria catastale***	***Descrizione***	***Canone annuo***
1	Foglio 53	Mappale 12	Seminativo Irriguo - Classe 2	Terreno agricolo	4.750,00 €
2	Foglio 53	Mappale 51	Seminativo - Classe 1	Terreno agricolo	50,00 €
3	Foglio 53	Mappale 52	Seminativo - Classe 1	Terreno agricolo	135,00 €
			Bosco misto - Classe U	Terreno agricolo	

	LOTTO 5					
	Catasto Fabbricati, sezione NCT:			***Categoria catastale***	***Destinazione***	***Canone annuo***
1	Foglio 6	Mappale 3	Subalterno 2	A/3 - Abitazioni di tipo economico	Abitazione	4.800,00 €
2	Foglio 6	Mappale 3	Subalterno 3	C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse	Autorimessa	480,00 €

	LOTTO 6					
	Catasto Fabbricati, sezione NCT:			***Categoria catastale***	***Destinazione***	***Canone annuo***
1	Foglio 6	Mappale 3	Subalterno 4	D/10 - Fabbricati produttivi agricoli	Stalla e locali lavorazione	12.000,00 €
2	Foglio 6	Mappale 9	Subalterno 1	D/10 - Fabbricati produttivi agricoli	Portico e accessori	6.000,00 €
3	Foglio 6	Mappale 9	Subalterno 2	D/10 - Fabbricati produttivi agricoli	Impianto biogas	6.000,00 €
	Catasto Terreni:			***Categoria catastale***	***Descrizione***	***Canone annuo***
4	Foglio 3	Mappale 115		Seminativo Irriguo - Classe 3	Terreno agricolo	1.000,00 €
5	Foglio 3	Mappale 117		Seminativo Irriguo - Classe 3	Terreno agricolo	4.700,00 €

	LOTTO 7				
	Catasto Terreni:		***Categoria catastale***	***Descrizione***	***Canone annuo***
1	Foglio 8	Mappale 123	Seminativo Irriguo - Classe 2	Terreno agricolo	3.750,00 €
2	Foglio 8	Mappale 156	Seminativo Irriguo - Classe 2	Terreno agricolo	350,00 €
3	Foglio 8	Mappale 159	Seminativo Irriguo - Classe 2	Terreno agricolo	25,00 €
4	Foglio 8	Mappale 162	Seminativo Irriguo - Classe 2	Terreno agricolo	20,00 €

QUESITO

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipo - catastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

RISPOSTA

- ***Pesi che non graveranno sull'aggiudicatario***

Comune di Calvisano (BS)		
PREGIUDIZIEVOLI	**Lotto n°**	**IMMOBILI INTERESSATI**
PIGNORAMENTO TX.24789/17098 del 30/05/2025	Tutti	Tutti gli immobili

Comune di Ghedi (BS)		
PREGIUDIZIEVOLI	**Lotto n°**	**IMMOBILI INTERESSATI**
PIGNORAMENTO TX.24789/17098 del 30/05/2025	Tutti	Tutti gli immobili

Si allegano al n° 8 le note delle ispezioni ipotecarie relative a quanto sopra riportato.

- ***Pesi che graveranno sull'aggiudicatario***

Comune di Calvisano (BS)		
PREGIUDIZIEVOLI	**Lotto n°**	**IMMOBILI INTERESSATI**
IPOTECA VOLONTARIA IX.63560/11219 DEL 30/12/2021	5 - 6 - 7	[redacted]
LOCAZIONE ULTRANOVENNALE TX.23326/16084 DEL 22/05/2025	2 - 3 - 5 - 6 - 7	
VINCOLI DI DESTINAZIONE TX.6289 '84,	6	Fg. 3 - part. 115
VINCOLI DI DESTINAZIONE TX.13773 '89	6	Fg. 3 - part. 115
VINCOLI DI DESTINAZIONE TX.8642 '90	6	Fg. 3 - part. 115
VINCOLI DI DESTINAZIONE TX.15095 '97,	6	Fg. 3 - part. 117
VINCOLI DI DESTINAZIONE TX.23075 '2000	6	Fg. 6 – part. 9
SERVITU' ENEL TX.12417 '82	6	Fg. 3 - part. 117
SERVITU' METANODOTTO TX.6434 '2013	6	Fg. 3 - part. 115 e 117
SERVITU' SNAM TX.26186 '2013	6	Fg. 6 – part. 9
IX. 3462 '84 NON CANCELLATA - Debito estinto – Non rinnovata		
IX.5520 '90 CANCELLATA		
IX.5521 '90 NON CANCELLATA - Debito estinto – Non rinnovata		
IX. 5522 '90 CANCELLATA		
IX.5523 '90 NON CANCELLATA - Debito estinto – Non rinnovata		
PATTI E SERVITU' COME DA PROVENIENZE		

Comune di Ghedi (BS)		
PREGIUDIZIEVOLI	**Lotto n°**	**IMMOBILI INTERESSATI**
IPOTECA VOLONTARIA IX.5882 '2016	3	Fg. 53 part. 80 sub. 1
LOCAZIONE ULTRANOVENNALE TX.16082 '2025	1 - 4	[redacted]
VINCOLO INEDIFICABILITA' TX.21745 '87	1 - 2 - 3	Fg. 52 - part. 99-118 Fg. 53 - part. 5-80-81
VINCOLO DESTINAZIONE AGRICOLA TX.16181 '93	1 - 2 - 3	Fg. 52 - part. 99-118 Fg. 53 - part. 5-80-81
VINCOLO DESTINAZIONE AGRICOLA TX.850 '96	1 - 2 - 3	Fg. 52 - part. 99
VINCOLO DESTINAZIONE AGRICOLA TX.4077 '99	1 - 2 - 3	Fg. 52 - part. 99-118 Fg. 53 - part. 5-80-81
VINCOLO DESTINAZIONE AGRICOLA TX.3664 '2000	1 - 2 - 3	Fg. 52 - part. 99-118 Fg. 53 - part. 5-80-81
VINCOLO DESTINAZIONE AGRICOLA TX.31711 '2001	1 - 2 - 3	Fg. 52 - part. 99-118 Fg. 53 - part. 5-80-81
IX.1546 '68 NON RINNOVATA		
IX.1058 '75 NON RINNOVATA		
IX.259 '2007 CANCELLATA		
IX.6606 '2012 CANCELLATA		
PATTI E SERVITU' COME DA PROVENIENZE		

Si allegano al n° 8 le note delle ispezioni ipotecarie relative a quanto sopra riportato.

<u>Per gli immobili ubicati in Comune di Ghedi si rammenta anche quanto riportato nell'atto Notaio G.B. Calini nn° 109017/39520 del 26/04/2021</u>

7. Patti speciali

7.1 Le parti dichiarano di conoscere ed accettare:

- la servitù a favore SNAM trascritta a Brescia l'11 marzo 1986 ai nn. 6330/4578 gravante tra gli altri i terreni foglio 46 mappale 29 e foglio 47 mappale 64;
- il vincolo di inedificabilità trascritto a Brescia il 29 dicembre 1987 ai nn. 32016/21745, per costruzione attrezzature e infrastrutture agricole gravante metri quadrati 24.220,90 (ventiquattromiladuecentoventi virgola novanta) dei terreni in Ghedi foglio 52 mappali 46 e 47, foglio 53 mappali 6, 7, 8, 9;
- il vincolo di inedificabilità trascritto a Brescia il 14 settembre 1993 ai nn. 22683/16181, per fabbricati con destinazione abitativa gravante metri quadrati 81.717 (ottantunomilasettecentodiciassette) dei terreni in Ghedi foglio 52 mappali 46, 47, 48, foglio 53 mappali 5, 6, 7, 8, 9, 10;
- il vincolo di inedificabilità trascritto a Brescia il 9 gennaio 1996 ai nn. 1064/850, con impegno al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio attività agricola gravante in Ghedi foglio 52 mappale 46;
- il vincolo inedificabilità trascritto a Brescia il 26 febbraio 1999 ai nn. 5916/4077, con impegno al mantenimento della destinazione degli immobili al servizio attività agricola, gravante i terreni in Ghedi foglio 52 mappali 46, 47, 48, foglio 53 mappali 5, 6, 7, 8, 9, 10;
- il vincolo inedificabilità trascritto a Brescia il 23 febbraio 2000 ai nn. 6895/3664, con impegno al mantenimento della destinazione dell'immobile da ristrutturare al servizio dell'attività agricola, gravante il terreno in Ghedi foglio 53 mappale 6;
- il vincolo di inedificabilità trascritto a Brescia il 27 dicembre 2001 ai nn. 50087/31711, con impegno al mantenimento della destinazione degli immobili al servizio dell'attività agricola, gravante i terreni in Ghedi foglio 52 mappali 46, 47, 48, foglio 53 mappali 5, 6, 7, 8, 9, 10.

7.2 Le parti dichiarano di conoscere le ipoteche iscritte a Brescia in data:

- 9 gennaio 2007 nn. 823/259 a favore Banca Intesa Mediocredito S.P.A. relativa a debito estinto come da dichiarazione rilasciata dalla Banca suddetta qui allegata alla lettera **G)** precisandosi che detta ipoteca verrà assentita di cancellazione ai sensi dell'art. 40/bis del Testo Unico Bancario (D.Lgs.385/1993).
- 7 novembre 2012 ai nn. 38452/6606 a favore della Iccrea Banca Impresa S.P.A. che le parti dichiarano e garantiscono relativa a debito estinto come da dichiarazione rilasciata dalla Banca suddetta qui allegata in copia alla lettera **H)** precisandosi che è stata trasmessa comunicazione all'Agenzia Entrate per la cancellazione ai sensi dell'art. 40/bis del Testo Unico Bancario (D.Lgs.385/1993) in data 16 aprile 2021;



7.4 I terreni sono trasferiti con i diritti di irrigazione come sino ad oggi goduti e posseduti, come risultano anche dall'atto in data 18 agosto 1987 n.25337 rep. notaio G. Cogoli, debitamente registrato, trascritto a Brescia il 15 settembre 1987 ai nn. 22197/15538; in particolare le parti concordano che il pozzo insistente sul mapp. 115 fg. 52 sarà mantenuto accessibile e fruibile e al servizio di tutti i terreni di cui al presente intendendosi costituita la relativa servitù per l'attingimento delle acque a scopo irriguo.
L'accesso al detto pozzo dovrà avvenire passando sulla strada insistente sul mapp. 5 fg. 53, sul mapp. 77 sub. 6 fg. 53, proseguendo in lato ovest sul mapp. 99 sub.ni 9 e 10 intendendosi costituita la relativa servitù di passaggio pedonale e carraio.

7.5 La derivazione elettrica insistente sul mapp. 77 sub. 6 fg. 53 al servizio di tutti i fabbricati oggetto del presente e costituita da contatore, cabinotto e palo Enel potrà essere spostata e riposizionata in luogo da concordare tra tutti i proprietari nel caso in cui il proprietario del mapp. 45 fg. 52 intenda costruire sullo stesso e la derivazione pregiudichi la circolazione dei mezzi agricoli.

[redacted]

Chiunque passando coi mezzi dovesse sporcare la porzione del detto mapp. 99 sub.ni 9 e 10 dovrà provvedere a ripulire immediatamente.

7.8 Tutte le parti autorizzano la costruzione di un nuovo ponte in prossimità del confine tra il mapp. 99 sub. 9 e il mapp. 99 sub. 10 fg. 52 NCT in lato est verso il mapp. 118 fg. 52 al fine di collegare direttamente il mapp. 99 sub. 10 al mapp. 118.

7.9 Il passaggio tra le abitazioni insistenti sul mapp. 77 sub.ni 2 e 4 fg. 53 NCT e il mapp. 99 sub.ni 10 e 11 fg. 52 NCT individuato nella tavola allegata alla lettera C) è finalizzato al transito delle sole autovetture. Sono consentite le necessarie operazioni di manovra per l'inversione di marcia mentre l'eventuale sosta dei mezzi è ammessa solo nell'area tra i detti mappali individuata con colore arancio nella suddetta tavola e non deve impedire il transito di altri mezzi.
Per le attività di manutenzione degli immobili insistenti sul mapp. 77 fg. 53 è concesso il transito anche con mezzi di lavoro per la cura e la manutenzione delle siepi e dei muretti di confine con l'obbligo di pulire il luogo di lavoro e di transito una volta terminati i lavori di manutenzione.

Per gli immobili ubicati in Comune di Calvisano si rammenta anche quanto riportato nell'atto Notaio G.B. Calini nn° 109726/40027 del 23/12/2021

7. Patti speciali

7.1 I terreni sono trasferiti con i diritti di irrigazione come sino ad oggi goduti e posseduti.

7.2 La parte acquirente dichiara di conoscere:

a) i vincoli di destinazione trascritti a Brescia in data:

- 27 marzo 1984 ai nn. 8220/6289 gravante tra l'altro porzione dell'originario mapp. 75 fg. 3 per costruzione capannone zootecnico;
- 14 luglio 1989 ai nn. 19984/13773 gravante l'originario mapp. 75 fg. 3 per costruzione stalla;
- 20 aprile 1990 ai nn. 12255/8642 gravante tra l'altro l'originario mapp. 75 fg. 3 per costruzione stalla;
- 14 luglio 1997 ai nn. 22275/15095 gravante metri quadrati 8650 (ottomilaseicentocinquanta) dell'orginario mapp. 77 fg. 3 per costruzione stalla;
- 17 ottobre 2000 ai nn. 39378/23075 gravante il mapp. 9 fg. 6 per costruzione caseificio;

b) le servitù trascritte a Brescia in data:

- 29 luglio 1982 ai nn. 17153/12417 a favore ENEL gravante l'originario mapp. 77 fg. 3;
- 15 marzo 2013 ai nn. 9325/6434 a favore SNAM Rete Gas S.P.A. gravante i mapp. 115 e 117 fg. 3;
- 14 novembre 2013 ai nn. 37914/26186 a favore SNAM Rete Gas S.P.A. gravante il mapp. 9 fg. 6.

7.3 La parte acquirente dichiara di conoscere le ipoteche iscritte a Brescia il 14 luglio 2009 ai nn. 30275/6579 e il 28 aprile 2016 ai nn. 16219/2695 entrambe a favore di Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano Società Cooperativa.

I venditori dichiarano e garantiscono che il debito, a garanzia del quale sono state iscritte le predette ipoteche, è a tutt'oggi estinto come da dichiarazioni rilasciate dalla Banca suddetta qui allegate alle lettere **F)** e **G)** precisandosi che dette ipoteche verranno assentite di cancellazione ai sensi dell'art. 40/bis del Testo Unico Bancario (D.Lgs.385/1993).

Si rammentano, inoltre, i diritti di abitazione già citati in occasione della descrizione dello stato di possesso dei beni:

LOTTO 1

Le unità immobiliari ubicate in Comune di Ghedi (BS) ed identificate catastalmente come segue:

- Sezione NCT, foglio 52, mappale 99, subalterno 1
- Sezione NCT, foglio 52, mappale 99, subalterno 2

sono gravate da diritto di abitazione ex art. 540 comma 2 C.C. in favore della Sig.ra OMISSIS, in forza dell'atto Notaio Giovanni Battista Calini nn° 109017/39520 del 26/04/2021, trascritto a Brescia in data 29/04/2021 (data anteriore alla trascrizione del pignoramento) – atto allegato al n° 1.

LOTTO 5

Le unità immobiliari ubicate in Comune di Calvisano (BS) ed identificate catastalmente come segue:

- Sezione NCT, foglio 6, mappale 3, subalterno 2
- Sezione NCT, foglio 6, mappale 3, subalterno 3

sono gravate da diritto di abitazione vitalizio con diritto di accrescimento in favore dei OMISSIS, in forza dell'atto Notaio Giovanni Battista Calini nn° 111066/41036 del 07/08/2023, trascritto a Brescia in data 09/08/2023 (data anteriore alla trascrizione del pignoramento) – atto allegato al n° 1.

L'analisi degli strumenti urbanistici vigenti dei Comuni di Ghedi e Calvisano ha permesso di definire i seguenti vincoli di rilevanza paesaggistica gravanti sui beni:

Lotto N°	Immobile			Proprietà	Documento di Piano (DdP)	Tiplogia vincolo	Sensibilità paesistica
1	Foglio 52	Mappale 99	Sub. 1	Zanoletti Laura	DP-04 Carta del paesaggio (art. 78 delle NTA)	Fascia dei fontanili	Alta - classe 4
1	Foglio 52	Mappale 99	Sub. 2	Zanoletti Laura	DP-04 Carta del paesaggio (art. 78 delle NTA)	Fascia dei fontanili	Alta - classe 4
2	Foglio 52	Mappale 99	Sub. 3	Zanoletti Massimo	DP-04 Carta del paesaggio (art. 78 delle NTA)	Fascia dei fontanili	Alta - classe 4
2	Foglio 52	Mappale 99	Sub. 4	Zanoletti Massimo	DP-04 Carta del paesaggio (art. 78 delle NTA)	Fascia dei fontanili	Alta - classe 4
3	Foglio 52	Mappale 99	Sub. 10	Zanoletti Massimo	DP-04 Carta del paesaggio (art. 78 delle NTA)	Fascia dei fontanili	Alta - classe 4
3	Foglio 53	Mappale 80	Sub. 1	Zanoletti Massimo	DP-04 Carta del paesaggio (art. 78 delle NTA)	Fascia dei fontanili	Alta - classe 4
3	Foglio 53	Mappale 81		Zanoletti Massimo	DP-04 Carta del paesaggio (art. 78 delle NTA)	Fascia dei fontanili	Alta - classe 4
3	Foglio 53	Mappale 77	Sub. 9	Zanoletti Massimo	DP-04 Carta del paesaggio (art. 78 delle NTA)	Fascia dei fontanili	Alta - classe 4
3	Foglio 52	Mappale 118		Zanoletti Massimo	DP-04 Carta del paesaggio (art. 78 delle NTA)	Fascia dei fontanili	Alta - classe 4
3	Foglio 52	Mappale 120		Zanoletti Massimo	DP-04 Carta del paesaggio (art. 78 delle NTA)	Fascia dei fontanili	Alta - classe 4
3	Foglio 53	Mappale 5		Zanoletti Massimo	DP-04 Carta del paesaggio (art. 78 delle NTA)	Fascia dei fontanili; Parte aree agricole di valenza paesistica	Alta - classe 4
4	Foglio 53	Mappale 12		Zanoletti Laura	DP-04 Carta del paesaggio (art. 78 delle NTA)	Fascia dei fontanili	Alta - classe 4
4	Foglio 53	Mappale 51		Zanoletti Laura	DP-04 Carta del paesaggio (art. 78 delle NTA)	Fascia dei fontanili; Parte aree agricole di valenza paesistica	Alta - classe 4
4	Foglio 53	Mappale 52		Zanoletti Laura	Nessun vincolo	Nessun vincolo	Alta - classe 4
5	Foglio 6	Mappale 3	Sub. 2	Zanoletti Massimo	DP5 Var-Sintesi comp paesistiche.	Fascia dei fontanili	Alta - classe 4
5	Foglio 6	Mappale 3	Sub. 3	Zanoletti Massimo	DP5 Var-Sintesi comp paesistiche.	Fascia dei fontanili	Media - classe 3
6	Foglio 6	Mappale 3	Sub. 4	Zanoletti Massimo	DP5 Var-Sintesi comp paesistiche.	Fascia dei fontanili	Media - classe 3
6	Foglio 6	Mappale 9	Sub. 1	Zanoletti Massimo	DP5 Var-Sintesi comp paesistiche.	Fascia dei fontanili	Media - classe 3
6	Foglio 6	Mappale 9	Sub. 2	Zanoletti Massimo	DP5 Var-Sintesi comp paesistiche.	Fascia dei fontanili	Media - classe 3
6	Foglio 3	Mappale 115		Zanoletti Massimo	DP5 Var-Sintesi comp paesistiche.	Fascia dei fontanili; Rispetto elettrodotto	Media - classe 3
6	Foglio 3	Mappale 117		Zanoletti Massimo	DP5 Var-Sintesi comp paesistiche.	Fascia dei fontanili; Rispetto elettrodotto	Media - classe 3
7	Foglio 8	Mappale 123		Zanoletti Massimo	DP5 Var-Sintesi comp paesistiche.	Fascia dei fontanili	Bassa - classe 2
7	Foglio 8	Mappale 156		Zanoletti Massimo	DP5 Var-Sintesi comp paesistiche.	Fascia dei fontanili	Bassa - classe 2
7	Foglio 8	Mappale 159		Zanoletti Massimo	DP5 Var-Sintesi comp paesistiche.	Fascia dei fontanili	Bassa - classe 2
7	Foglio 8	Mappale 162		Zanoletti Massimo	DP5 Var-Sintesi comp paesistiche.	Fascia dei fontanili	Bassa - classe 2

QUESITO

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico e.t.c.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

RISPOSTA

I beni pignorati non sono parte di un condominio.

QUESITO

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

RISPOSTA

I beni pignorati non sono parte di un condominio.

QUESITO

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;
indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
accerti se siano stati costruiti prima dell' 1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

QUESITO

2) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

RISPOSTA

Il sottoscritto ha provveduto ad accesso agli atti presso i Comuni di Ghedi e Calvisano.
In data 09/02/2026 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calvisano ho effettuato scatti fotografici delle pratiche edilizie messe a disposizione.
In data 14/04/2026 l'Ufficio Tecnico del Comune di Ghedi ha trasmesso a mezzo mail copie digitali delle pratiche edilizie reperite.

A seguire si illustrano i provvedimenti edilizi reperiti in merito ai fabbricati; estratti salienti sono allegati al n° 9.

LOTTI 1 e 2
Comune di Ghedi
NCT foglio 52 mappale 99 subalterni 1-2-3-4

- Autorizzazione edilizia n° 350/1979 del 16/03/1979 per sistemazione e sostituzione tetto cascina Bornina

- Concessione edilizia n° 141/1999 del 10/02/2000 per ristrutturazione fabbricato rurale
- Concessione edilizia n° 141/1999-1 del 12/02/2003 per variante alla C.E. 141/1999
    - Dichiarazione di fine lavori in data 15/07/2002
    - Certificato di Agibilità decorrente dal giorno 19/12/2003

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività 24/2023 per recinzione per la delimitazione delle aree cortilizie

LOTTO 3
Comune di Ghedi
NCT foglio 53 mappale 80 subalterno 1

- Concessione Edilizia n° 131/2001 del 19/03/2003 per nuovo caseificio aziendale
- Permesso di Costruire n° 45/2006 del 19/09/2006 per completamento e finitura del caseificio
- Permesso di costruire n° 14/2007 del 30/07/2007 per impianto di depurazione reflui caseificio e modifiche interne a caseificio
    - Dichiarazione fine lavori in data 20/02/2007

- Permesso di Agibilità in data 21/12/2007

- Permesso di Costruire n° 45/2010 del 10/02/2011 per ampliamento caseificio per formazione deposito agricolo
- Permesso di Costruire n° 45/2010-1 del 25/08/2015 per variante in corso d'opera al PdC 45/2010
    - Dichiarazione di fine lavori in data 22/09/2015
    - Permesso di Agibilità in data 05/11/2015

- Comunicazione inizio lavori per attività edilizia libera n° C-57_2021 per formazione impianto fotovoltaico
    - Dichiarazione di fine lavori in data 22/12/2021

LOTTO 6
Comune di Calvisano
NCT foglio 6 mappale 3 subalterno 4

- Licenza di costruzione n° 66/73 del 06/07/1973 per nuova stalla all'aperto
    - Certificato di Agibilità in data 01/04/1974

- Concessione Edilizia n° 44/89 del 03/06/1989 per nuova costruzione stalla
- Concessione Edilizia n° 183/89 del 07/05/1990 per ampliamento e modifiche a fabbricato autorizzato con concessione 44/89

LOTTO 6
Comune di Calvisano
NCT foglio 6 mappale 9 subalterno 1

- Concessione Edilizia n° 107/00 del 04/12/2000 per nuova costruzione caseificio e vasche di stoccaggio liquami
- Denuncia di Inizio Attività prot. 9519 del 20/11/2002 per modifica posizione vasche di stoccaggio liquami
    - Dichiarazione di fine lavori in data 14/06/2003
    - Certificato di Agibilità in data 23/07/2003

- Permesso di Costruire n° 159/05 del 24/10/2005 per nuova costruzione ripostiglio
    - Dichiarazione di fine lavori in data 11/04/2006

LOTTO 6
Comune di Calvisano
NCT foglio 6 mappale 9 subalterno 2

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 7630 del 09/08/2017 per realizzazione fondazione a platea e installazione impianto per la produzione energia elettrica da biogas
    - Dichiarazione di fine lavori in data 28/11/2017

Le destinazioni d'uso delle unità immobiliari sono compatibili:

- con le norme urbanistiche di Piano
- con i titoli edilizi
- con le categorie catastali

QUESITO

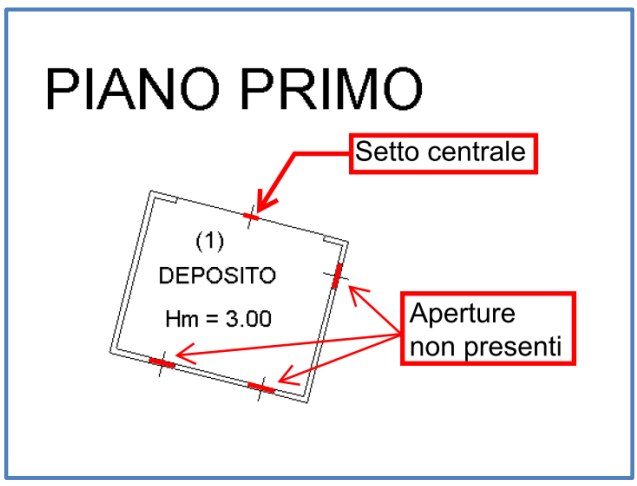
3) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*
   dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se ***sia sanabile****, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*
   Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione;, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.
4) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*
   nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà:
   verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini;

RISPOSTA

Il sottoscritto ha riscontrato alcune difformità tra lo stato dei luoghi degli edifici ed i relativi stati legittimi; se ne relaziona a seguire:

LOTTO 3
NCT foglio 52 mappale 99 subalterno 10

Dell'unità immobiliare non si sono reperiti titoli edilizi; catastalmente la planimetria attuale rappresenta uno stato "per costituzione", valendo con ciò come stato legittimo.
Le difformità della planimetria catastale, quindi, sono da considerarsi tali anche dal punto di vista edilizio-urbanistico



Le difformità sono sanabili in forza dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001; a parere del sottoscritto non hanno comportato aumento di valore venale all'immobile, quindi ritengo sia applicabile la sanzione minima di € 1.032,00.

Complessivamente, considerando anche i costi tecnici per la redazione della pratica di sanatoria, si stimano i seguenti costi:

o Onorario tecnico, compresa cassa professionale e IVA di Legge:	€ 2.000,00
o Sanzione art. 37.1 DPR 380/2001	€ 1.032,00
o Diritti di segreteria (stima)	€ 200,00
	€ 3.232,00

È applicabile l'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

LOTTO 3
NCT foglio 53 mappale 80 subalterno 1

La difformità già descritta rispetto alla planimetria castale, è difformità anche rispetto ai titoli edilizi.





Le difformità sono sanabili in forza dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001; a parere del sottoscritto non hanno comportato aumento di valore venale all'immobile, quindi ritengo sia applicabile la sanzione minima di € 1.032,00.

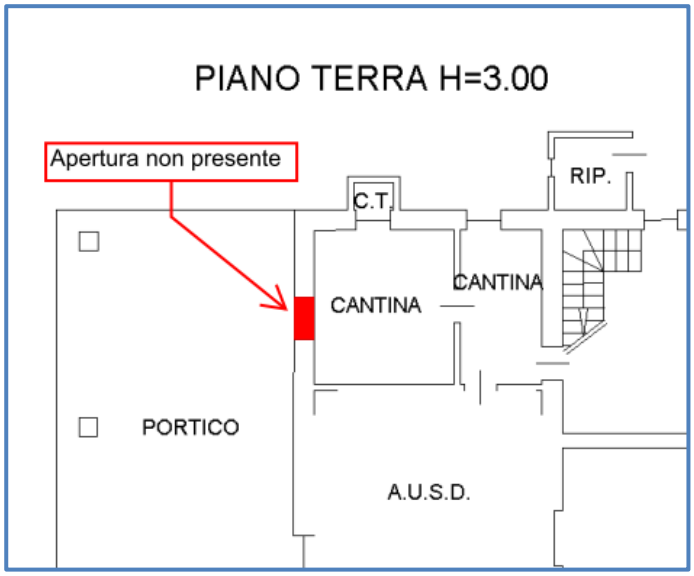
Complessivamente, considerando anche i costi tecnici per la redazione della pratica di sanatoria, si stimano i seguenti costi:

o Onorario tecnico, compresa cassa professionale e IVA di Legge:	€ 2.000,00
o Sanzione art. 37.1 DPR 380/2001	€ 1.032,00
o Diritti di segreteria (stima)	€ 200,00
	€ 3.232,00

È applicabile l'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

LOTTO 5
NCT foglio 6 mappale 3 subalterno 2

Dell'unità immobiliare non si sono reperiti titoli edilizi; catastalmente la planimetria attuale rappresenta uno stato "per costituzione", valendo con ciò come stato legittimo.
Le difformità della planimetria catastale, quindi, sono da considerarsi tali anche dal punto di vista edilizio-urbanistico



La difformità è sanabile in forza dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001; a parere del sottoscritto non hanno comportato aumento di valore venale all'immobile, quindi ritengo sia applicabile la sanzione minima di € 1.032,00.

Complessivamente, considerando anche i costi tecnici per la redazione della pratica di sanatoria, si stimano i seguenti costi:

○ Onorario tecnico, compresa cassa professionale e IVA di Legge:	€ 1.500,00
○ Sanzione art. 37.1 DPR 380/2001	€ 1.032,00
○ Diritti di segreteria (stima)	€ 200,00
	€ 2.732,00

È applicabile l'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

LOTTO 6
NCT foglio 6 mappale 9 subalterno 1

Le difformità già descritte rispetto alla planimetria castale, sono difformità anche rispetto ai titoli edilizi.



Le difformità sono sanabili in forza dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001; a parere del sottoscritto non hanno comportato aumento di valore venale all'immobile, quindi ritengo sia applicabile la sanzione minima di € 1.032,00.

Complessivamente, considerando anche i costi tecnici per la redazione della pratica di sanatoria, si stimano i seguenti costi:

○ Onorario tecnico, compresa cassa professionale e IVA di Legge:	€ 2.000,00
○ Sanzione art. 37.1 DPR 380/2001	€ 1.032,00
○ Diritti di segreteria (stima)	€ 200,00
	€ 3.232,00

È applicabile l'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

QUESITO

5) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingua l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

RISPOSTA

Al n° 6 sono allegati i Certificati di Destinazione Urbanistica emessi:

- in data 29/01/2026 dal Comune di Calvisano (BS)
- in data 06/02/2026 dal Comune di Ghedi (BS)

Sono tuttora validi con riferimento agli strumenti urbanistici vigenti.

I fabbricati rurali edificati sui terreni agricoli hanno i requisiti di ruralità ex L. 557/93 e smi.

Tutti i terreni sono di natura agricola.

QUESITO

-F-

Formazione dei lotti

1) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*
2) *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*
   proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
3) *Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.*
4) *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).*

RISPOSTA

I beni staggiti nella procedura sono inseriti in n° 7 lotti, presentati in apertura della presente relazione.
Tutti i beni sono stati pignorati per l'intero.
L'indicazione esposta in termini di "divisibilità" è da intendersi rispetto alla possibile vendita indipendente dei singoli immobili inseriti in uno specifico lotto; di tutti i beni, quindi, si procede alla determinazione del valore di mercato e di vendita forzata.

QUESITO

-G-

Valore del bene e costi

1) *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a :

- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- *stato di conservazione dell'immobile;*
- *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*
il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.
Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 –bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015."
L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

RISPOSTA

Si procede alla determinazione del Valore di Mercato, che secondo l'International Valuation Standards è da intendersi come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui sono posizionati i beni da stimare.

In considerazione dell'ubicazione dei bene oggetto di stima e delle loro peculiarità, del grado di manutenzione di ciascuno, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a considerare i seguenti più probabili valori di mercato lordo, valori di mercato al netto delle detrazioni e valori di mercato per vendita forzata (applicata una detrazione del 15% per mancanza di garanzia da vizi e per condizioni di vendita in assenza di libera trattativa tra le parti).
I valori sono da considerarsi comprensivi di quota parte delle aree di pertinenza esclusiva e dei beni comuni.

	LOTTO 1										
	Catasto Fabbricati, sezione NCT:			Categoria catastale	Destinazione	Superficie lorda mq	Coefficiente commerciale	Superficie commerciale mq	Valore unitario	Valore	
1	Foglio 52	Mappale 99	Subalterno 1	A/2 - abitazioni di tipo civile	Abitazione	277,00	1,00	277,00			
					Soffitta	127,00	0,50	63,50			
					Loggia	54,00	0,33	17,82			
					Portico	99,00	0,33	32,67			
					VALORE DI MERCATO LORDO			390,99	1.000,00 €	390.990,00 €	
								DETRAZIONI			
								Difformità catastali		-720,00 €	
					VALORE DI MERCATO NETTO					**390.270,00 €**	
					VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**331.729,50 €**	

	LOTTO 1										
	Catasto Fabbricati, sezione NCT:			Categoria catastale	Destinazione	Superficie lorda mq	Coefficiente commerciale	Superficie commerciale mq	Valore unitario	Valore	
2	Foglio 52	Mappale 99	Subalterno 2	C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse	Autorimessa	31,00	0,50	15,50			
					VALORE DI MERCATO LORDO			15,50	1.000,00 €	15.500,00 €	
								DETRAZIONI			
										0,00 €	**TOTALE LOTTO 1**
					VALORE DI MERCATO NETTO					**15.500,00 €**	**405.770,00 €**
					VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**13.175,00 €**	**344.904,50 €**

	LOTTO 2									
	Catasto Fabbricati, sezione NCT:			Categoria catastale	Destinazione	Superficie lorda mq	Coefficiente commerciale	Superficie commerciale mq	Valore unitario	Valore
1	Foglio 52	Mappale 99	Subalterno 3	C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse	Autorimessa	31,00	0,50	15,50		
					VALORE DI MERCATO LORDO			15,50	1.000,00 €	15.500,00 €
								DETRAZIONI		
										0,00 €
					VALORE DI MERCATO NETTO					15.500,00 €
					VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					13.175,00 €

	LOTTO 2										
	Catasto Fabbricati, sezione NCT:			Categoria catastale	Destinazione	Superficie lorda mq	Coefficiente commerciale	Superficie commerciale mq	Valore unitario	Valore	
2	Foglio 52	Mappale 99	Subalterno 4	A/2 - abitazioni di tipo civile	Abitazione	277,00	1,00	277,00			
					Soffitta	127,00	0,50	63,50			
					Loggia	54,00	0,33	17,82			
					Portico	99,00	0,33	32,67			
					VALORE DI MERCATO LORDO			390,99	1.000,00 €	390.990,00 €	
								DETRAZIONI			
								Difformità catastali		-720,00 €	TOTALE LOTTO 2
					VALORE DI MERCATO NETTO					390.270,00 €	405.770,00 €
					VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					331.729,50 €	344.904,50 €

	LOTTO 3								
	Catasto Fabbricati, sezione NCT:			Categoria catastale	Destinazione	Superficie lorda mq	Coefficiente commerciale	Superficie commerciale mq	Valore unitario	Valore
1	Foglio 52	Mappale 99	Subalterno 10	D/10 - Fabbricati produttivi agricoli	Portici e depositi	615,00	1,00	615,00		
					VALORE DI MERCATO LORDO			615,00	200,00 €	123.000,00 €
								DETRAZIONI		
								Difformità catastali		-720,00 €
								Difformità edilizie		-3.232,00 €
					VALORE DI MERCATO NETTO					**119.768,00 €**
					VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**101.802,80 €**

	LOTTO 3								
	Catasto Fabbricati, sezione NCT:			Categoria catastale	Destinazione	Superficie lorda mq	Coefficiente commerciale	Superficie commerciale mq	Valore unitario	Valore
2	Foglio 53	Mappale 80	Subalterno 1	D/10 - Fabbricati produttivi agricoli	Caseificio	1.030,00	1,00	1.030,00		
					Uffici	286,00	1,00	286,00		
					Deposito	536,00	0,75	402,00		
					Tettoia/portico	160,00	0,25	40,00		
					VALORE DI MERCATO LORDO			1.758,00	400,00 €	703.200,00 €
								DETRAZIONI		
								Difformità catastali		-720,00 €
								Difformità edilizie		-3.232,00 €
					VALORE DI MERCATO NETTO					**699.968,00 €**
					VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**594.972,80 €**

	LOTTO 3								
	Catasto Fabbricati, sezione NCT:			Categoria catastale	Destinazione	Superficie lorda mq	Coefficiente commerciale	Superficie commerciale mq	Valore unitario	Valore
3	Foglio 53	Mappale 81		C/2 - Magazzini e locali di deposito	Silos e deposito	120,00	1,00	120,00		
					VALORE DI MERCATO LORDO			120,00	150,00 €	18.000,00 €
								DETRAZIONI		
										0,00 €
					VALORE DI MERCATO NETTO					**18.000,00 €**
					VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**15.300,00 €**

	LOTTO 3								
	Catasto Fabbricati, sezione NCT:			Categoria catastale	Destinazione	Superficie lorda mq	Coefficiente commerciale	Superficie commerciale mq	Valore unitario	Valore
4	Foglio 53	Mappale 77	Subalterno 9	F/1 - Area urbana	Area urbana	350,00	1,00	350,00		
					VALORE DI MERCATO LORDO			350,00	50,00 €	17.500,00 €
								DETRAZIONI		
										0,00 €
					VALORE DI MERCATO NETTO					**17.500,00 €**
					VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**14.875,00 €**

	LOTTO 3									
	Catasto Terreni:		*Categoria catastale*	*Destinazione*	*Superficie lorda mq*	*Coefficiente commerciale*	*Superficie commerciale mq*	*Valore unitario*	*Valore*	
5	Foglio 52	Mappale 118	Seminativo Irriguo - Classe 2	Terreno agricolo	15.600,00	1,00	15.600,00			
				VALORE DI MERCATO LORDO			15.600,00	9,15 €	142.740,00 €	
							DETRAZIONI			
									0,00 €	
				VALORE DI MERCATO NETTO					**142.740,00 €**	
				VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**121.329,00 €**	

	LOTTO 3									
	Catasto Terreni:		*Categoria catastale*	*Destinazione*	*Superficie lorda mq*	*Coefficiente commerciale*	*Superficie commerciale mq*	*Valore unitario*	*Valore*	
6	Foglio 52	Mappale 120	Seminativo Irriguo - Classe 2	Terreno agricolo	13.550,00	1,00	13.550,00			
				VALORE DI MERCATO LORDO			13.550,00	9,15 €	123.982,50 €	
							DETRAZIONI			
									0,00 €	
				VALORE DI MERCATO NETTO					**123.982,50 €**	
				VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**105.385,13 €**	

	LOTTO 3									
	Catasto Terreni:		*Categoria catastale*	*Destinazione*	*Superficie lorda mq*	*Coefficiente commerciale*	*Superficie commerciale mq*	*Valore unitario*	*Valore*	
7	Foglio 53	Mappale 5	Seminativo Irriguo - Classe 2	Terreno agricolo	14.400,00	1,00	14.400,00			
				VALORE DI MERCATO LORDO			14.400,00	9,15 €	131.760,00 €	
							DETRAZIONI			
									0,00 €	**TOTALE LOTTO 3**
				VALORE DI MERCATO NETTO					**131.760,00 €**	**1.253.718,50 €**
				VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**111.996,00 €**	**1.065.660,73 €**

	LOTTO 4									
	Catasto Terreni:		***Categoria catastale***	***Destinazione***	***Superficie lorda mq***	***Coefficiente commerciale***	***Superficie commerciale mq***	***Valore unitario***	***Valore***	
1	Foglio 53	Mappale 12	Seminativo Irriguo - Classe 2	Terreno agricolo	51.300,00	1,00	51.300,00			
				VALORE DI MERCATO LORDO			51.300,00	9,15 €	469.395,00 €	
							DETRAZIONI			
									0,00 €	
				VALORE DI MERCATO NETTO					**469.395,00 €**	
				VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**398.985,75 €**	
	LOTTO 4									
	Catasto Terreni:		***Categoria catastale***	***Destinazione***	***Superficie lorda mq***	***Coefficiente commerciale***	***Superficie commerciale mq***	***Valore unitario***	***Valore***	
2	Foglio 53	Mappale 51	Seminativo - Classe 1	Terreno agricolo	560,00	1,00	560,00			
				VALORE DI MERCATO LORDO			560,00	9,15 €	5.124,00 €	
							DETRAZIONI			
									0,00 €	
				VALORE DI MERCATO NETTO					**5.124,00 €**	
				VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**4.355,40 €**	
	LOTTO 4									
	Catasto Terreni:		***Categoria catastale***	***Destinazione***	***Superficie lorda mq***	***Coefficiente commerciale***	***Superficie commerciale mq***	***Valore unitario***	***Valore***	
3	Foglio 53	Mappale 52	Seminativo - Classe 1	Terreno agricolo	1.460,00	1,00	1.460,00			
			Bosco misto - Classe U	Terreno agricolo						
				VALORE DI MERCATO LORDO			1.460,00	9,15 €	13.359,00 €	
							DETRAZIONI			
									0,00 €	**TOTALE LOTTO 4**
				VALORE DI MERCATO NETTO					**13.359,00 €**	**487.878,00 €**
				VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**11.355,15 €**	**414.696,30 €**

	LOTTO 5										
	Catasto Fabbricati, sezione NCT:			Categoria catastale	Destinazione	Superficie lorda mq	Coefficiente commerciale	Superficie commerciale mq	Valore unitario	Valore	
1	Foglio 6	Mappale 3	Subalterno 2	A/3 - Abitazioni di tipo economico	Abitazione	126,00	1,00	126,00			
					Cantina e accessori	34,00	0,50	17,00			
					Portico	62,00	0,30	18,60			
					Loggia	55,00	0,20	11,00			
					VALORE DI MERCATO LORDO			172,60	500,00 €	86.300,00 €	
								DETRAZIONI			
									Difformità catastali	-720,00 €	
									Difformità edilizie	-2.732,00 €	
					VALORE DI MERCATO NETTO					**82.848,00 €**	
					VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**70.420,80 €**	

	LOTTO 5										
	Catasto Fabbricati, sezione NCT:			Categoria catastale	Destinazione	Superficie lorda mq	Coefficiente commerciale	Superficie commerciale mq	Valore unitario	Valore	
2	Foglio 6	Mappale 3	Subalterno 3	C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse	Autorimessa	43,00	0,50	21,50			
					VALORE DI MERCATO LORDO			21,50	500,00 €	10.750,00 €	
								DETRAZIONI			
										0,00 €	**TOTALE LOTTO 5**
					VALORE DI MERCATO NETTO					**10.750,00 €**	**93.598,00 €**
					VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**9.137,50 €**	**79.558,30 €**

	LOTTO 6									
	Catasto Fabbricati, sezione NCT:			Categoria catastale	Destinazione	Superficie lorda mq	Coefficiente commerciale	Superficie commerciale mq	Valore unitario	Valore
1	Foglio 6	Mappale 3	Subalterno 4	D/10 - Fabbricati produttivi agricoli	Stalla e locali lavorazione	2.950,00	1,00	2.950,00		
					VALORE DI MERCATO LORDO			2.950,00	120,00 €	354.000,00 €
								DETRAZIONI		
										0,00 €
					VALORE DI MERCATO NETTO					**354.000,00 €**
					VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**300.900,00 €**

	LOTTO 6									
	Catasto Fabbricati, sezione NCT:			Categoria catastale	Destinazione	Superficie lorda mq	Coefficiente commerciale	Superficie commerciale mq	Valore unitario	Valore
2	Foglio 6	Mappale 9	Subalterno 1	D/10 - Fabbricati produttivi agricoli	Portico e accessori	672,00	1,00	672,00		
					VALORE DI MERCATO LORDO			672,00	200,00 €	134.400,00 €
								DETRAZIONI		
								Difformità catastali		-720,00 €
								Difformità edilizie		-2.732,00 €
					VALORE DI MERCATO NETTO					**131.668,00 €**
					VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**111.917,80 €**

	LOTTO 6									
	Catasto Fabbricati, sezione NCT:			Categoria catastale	Destinazione	Superficie lorda mq	Coefficiente commerciale	Superficie commerciale mq	Valore unitario	Valore
3	Foglio 6	Mappale 9	Subalterno 2	D/10 - Fabbricati produttivi agricoli	Impianto biogas	213,00	1,00	213,00		
					VALORE DI MERCATO LORDO			213,00	250,00 €	53.250,00 €
								DETRAZIONI		
										0,00 €
					VALORE DI MERCATO NETTO					**53.250,00 €**
					VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**45.262,50 €**

	LOTTO 6										
	Catasto Terreni:		***Categoria catastale***	***Destinazione***	***Superficie lorda mq***	***Coefficiente commerciale***	***Superficie commerciale mq***	***Valore unitario***	***Valore***		
4	Foglio 3	Mappale 115	Seminativo Irriguo - Classe 3	Terreno agricolo	11.360,00	1,00	11.360,00				
				VALORE DI MERCATO LORDO			11.360,00	9,15 €	103.944,00 €		
							DETRAZIONI				
									0,00 €		
				VALORE DI MERCATO NETTO					**103.944,00 €**		
				VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**88.352,40 €**		
	LOTTO 6										
	Catasto Terreni:		***Categoria catastale***	***Destinazione***	***Superficie lorda mq***	***Coefficiente commerciale***	***Superficie commerciale mq***	***Valore unitario***	***Valore***		
5	Foglio 3	Mappale 117	Seminativo Irriguo - Classe 3	Terreno agricolo	50.840,00	1,00	50.840,00				
				VALORE DI MERCATO LORDO			50.840,00	9,15 €	465.186,00 €		
							DETRAZIONI				
									0,00 €	**TOTALE LOTTO 6**	
				VALORE DI MERCATO NETTO					**465.186,00 €**	**1.108.048,00 €**	
				VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**395.408,10 €**	**941.840,80 €**	

	LOTTO 7									
	Catasto Terreni:		*Categoria catastale*	*Destinazione*	*Superficie lorda mq*	*Coefficiente commerciale*	*Superficie commerciale mq*	*Valore unitario*	*Valore*	
1	Foglio 8	Mappale 123	Seminativo Irriguo - Classe 2	Terreno agricolo	40.519,00	1,00	40.519,00			
				VALORE DI MERCATO LORDO			40.519,00	9,15 €	370.748,85 €	
							DETRAZIONI			
									0,00 €	
				VALORE DI MERCATO NETTO					**370.748,85 €**	
				VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**315.136,52 €**	

	LOTTO 7									
	Catasto Terreni:		*Categoria catastale*	*Destinazione*	*Superficie lorda mq*	*Coefficiente commerciale*	*Superficie commerciale mq*	*Valore unitario*	*Valore*	
2	Foglio 8	Mappale 156	Seminativo Irriguo - Classe 2	Terreno agricolo	3.919,00	1,00	3.919,00			
				VALORE DI MERCATO LORDO			3.919,00	9,15 €	35.858,85 €	
							DETRAZIONI			
									0,00 €	
				VALORE DI MERCATO NETTO					**35.858,85 €**	
				VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**30.480,02 €**	

	LOTTO 7									
	Catasto Terreni:		*Categoria catastale*	*Destinazione*	*Superficie lorda mq*	*Coefficiente commerciale*	*Superficie commerciale mq*	*Valore unitario*	*Valore*	
3	Foglio 8	Mappale 159	Seminativo Irriguo - Classe 2	Terreno agricolo	239,00	1,00	239,00			
				VALORE DI MERCATO LORDO			239,00	9,15 €	2.186,85 €	
							DETRAZIONI			
									0,00 €	
				VALORE DI MERCATO NETTO					**2.186,85 €**	
				VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**1.858,82 €**	

	LOTTO 7									
	Catasto Terreni:		*Categoria catastale*	*Destinazione*	*Superficie lorda mq*	*Coefficiente commerciale*	*Superficie commerciale mq*	*Valore unitario*	*Valore*	
4	Foglio 8	Mappale 162	Seminativo Irriguo - Classe 2	Terreno agricolo	178,00	1,00	178,00			
				VALORE DI MERCATO LORDO			178,00	9,15 €	1.628,70 €	
							DETRAZIONI			
									0,00 €	**TOTALE LOTTO 7**
				VALORE DI MERCATO NETTO					**1.628,70 €**	**410.423,25 €**
				VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA					**1.384,40 €**	**348.859,76 €**

Il sottoscritto Geom. Luca Bresciani, ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi delucidazione dovesse necessitare.

Deferenti ossequi.

Geom. Luca Bresciani
(documento firmato digitalmente)

Villanuova sul Clisi, 30 giugno 2026

Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Geom. Luca Bresciani

Iscritto all'Albo: Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia, n° 4.620

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- ☒ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ☒ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ☒ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ☒ Di aver svolto 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.
- ☒ 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 riportate.
- ☒ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ☒ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ☒ È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ☒ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ☒ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Geom. Luca Bresciani
(documento firmato digitalmente)

Villanuova sul Clisi, 30 giugno 2026

Allegati

1. **Titoli di proprietà e provenienze**
2. **Certificati anagrafici**
3. **Documentazione catastale**
4. **Rilievo fotografico**
5. **Informazioni assunte dal Consorzio di Bonifica Chiese**
6. **Certificati di Destinazione Urbanistica**
7. **Contratti d'affitto**
8. **Note ispezioni ipotecarie**
9. **Titoli edilizi**