

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

INTEGRAZIONE AL RDV RICHIESTA DAL G.O.P.

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV Civile

Esecuzione Immobiliare n. 327/2024

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

Anagrafica

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

Esperto incaricato per
la stima:

Geometra BELLINI LUCIANO - CF BLLCN73E22H598Y

con studio in Cologne (BS), Via Roma n. 11

Tel. 0307157126 - fax 0307059917

PEC luciano.bellini@geopec.it

CF e Partita IVA 02293530982,

Iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di
Brescia al n. 4470

Iscritto al registro dei CTU del Tribunale di Brescia al 271 – VII Categoria
Industriale

Valutatore Immobiliare Esperto ai sensi della norma Uni 11558:2014

Identificazione dei lotti**LOTTO 01**

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

LOTTO 02

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

LOTTO 03

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

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

LOTTO 04

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

LOTTO 05

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

LOTTO 06

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

LOTTO 07

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

Identificazione ed intestazione catastale della proprietà staggita

La proprietà staggita risulta catastalmente identificata così come segue:

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

Lotto 01

Catasto Fabbricati

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

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

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

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

Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] usufrutto per 1/1

Nota del Valutatore: dalla documentazione agli atti si è potuto accertare che la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] è deceduta in data [REDACTED] pertanto dovrà essere depositata presso l'AdE la richiesta di riunione di usufrutto per aggiornamento dell'intestazione catastale.

Lotto 02

Catasto Fabbricati

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

Lotto 03

Catasto fabbricati

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

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

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

Catasto terreni

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

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

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

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

Foglio **12** – Mappale **168** – Qualità Semin Irrig – Classe 2 – Superficie ha 0.80.31 – Reddito Dominicale € 42,58 – Reddito Agrario € 44,94

Foglio **12** – Mappale **184** – Qualità Semin Irrig – Classe 2 – Superficie ha 0.37.08 – Reddito Dominicale € 80,88 – Reddito Agrario € 74,66

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

Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] 7, codice fiscale [REDACTED]
proprietà per 1/1

Lotto 04

Catasto terreni

Foglio **12** – Mappale **57** – Qualità Semin Irrig – Classe 2 – Superficie ha 0.42.90 – Reddito Dominicale € 43,20 – Reddito Agrario € 39,88

Foglio **12** – Mappale **58** – Qualità Semin Irrig – Classe 2 – Superficie ha 0.43.30 – Reddito Dominicale € 43,61 – Reddito Agrario € 40,25

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

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

Lotto 05

Catasto terreni

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

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

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

Lotto 06

Catasto terreni

Foglio **15** – Mappale **10** – Qualità Semin Irrig – Classe 2 – Superficie ha 0.44.40 – Reddito Dominicale € 44,71 – Reddito Agrario € 41,28

Foglio **15** – Mappale **11** – Qualità Semin Irrig – Classe 2 – Superficie ha 0.90.60 – Reddito Dominicale € 91,24 – Reddito Agrario € 84,22

Foglio **15** – Mappale **69** – Qualità Semin Irrig – Classe 2 – Superficie ha 0.49.70 – Reddito Dominicale € 50,05 – Reddito Agrario € 46,20

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

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

Lotto 07

Catasto terreni

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

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

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

Risposta alla richiesta di integrazione di perizia

In data 17/11/2025 il Sig. Custode Giudiziario incaricato per la procedura esecutiva n. 327/2024 – Dott. Catano Giacomo – ha trasmesso all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione la richiesta di integrazione della perizia estimativa precisando che nell'elaborato peritale veniva indicato il valore locativo del solo lotto locato (Lotto 02).

Il Sig. Custode, nella sua richiesta, precisava che i Lotti dal 03 al 07 risultavano occupati in assenza di un titolo formalizzato dalla società agricola [REDACTED] e che la stessa ha interesse a continuare l'attività agricola esercitata, anche attraverso un'autorizzazione giudiziale ad occupare i cespiti, nelle more della procedura.

Il Sig. Custode, ritenendo utile acquisire un valore locativo di mercato al fine di poter valutare eventuali proposte ha chiesto all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione di chiedere allo scrivente Valutatore di integrare l'elaborato peritale inserendo i valori locativi dei lotti suindicati (dal 03 al 07).

Definizione del valore ai fini locativi.

Anzitutto è doveroso precisare cosa si intende per valore ai fini locativi di un bene immobile.

Il valore locativo non è altro che il reddito lordo ordinario ottenuto semplicemente moltiplicando il valore di mercato di ogni singolo lotto per il saggio di rendimento determinato sulla base dei dati di mercato disponibili.

Come accennato, questa situazione è valida in una situazione di mercato di tipo ordinario pertanto, in caso di locazioni a destinazione residenziale, commerciale o produttiva.

Nel caso in esame si tratta di immobili a vocazione prettamente agricola e, nello specifico, trattasi di fabbricati rurali e stalle legate all'allevamento suino nonché terreni vocati alla pratica rurale.

La determinazione degli affitti merita pertanto alcune precisazioni.

Destinazione dei vari lotti che costituiscono l'intero compendio staggito.

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

Lotto 02: capannone destinato a magazzini, sito in Via Marengo n. 7, attualmente locato a terzi. Per questo lotto è già stato verificato il valore ai fini locativi (vedasi rdv già depositato).

Lotto 03: sito in Via Marengo n. 29, è quello di maggiore consistenza ed è destinato ad azienda suinicola, composta da due stalle (scrofaie), un capannone, alloggio del custode, vasche per raccolta liquami, cortili, aree scoperte per passaggi e terreni agricoli.

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

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

Lotto 06: terreni agricoli denominati “Baldì”. Le tre particelle, nell’insieme, costituiscono un unico fondo.

Lotto 07: terreno agricolo denominato “Monticelle”. Trattasi di terreno agricolo isolato.

Determinazione dei valori ai fini locativi.

Per il Lotto 01: tale valore non verrà quantificato in quanto si tratta, come già ampiamente precisato, della residenza principale del DE e del proprio nucleo familiare.

Per il Lotto 02: il valore ai fini locativi corrisponde a indicato nelle pagine 105 - 106 - 107 del rapporto di valutazione che, ricordo, è la verifica della congruità del canone locativo in essere del capannone e pertinenze.

Per il Lotto 03: essendo il lotto di maggior consistenza in cui sono compresi immobili di diversa natura, la determinazione del valore ai fini locativi viene effettuata come comunemente quantificato dagli operatori del settore e precisamente:

- Per le due stalle (scrofaie): trattandosi di fabbricati rurali aventi destinazione specifica, peraltro ricercata, l’affitto viene quantificato in base alla capienza massima dei capi allevabili che, nel caso specifico, corrisponde a 300 capi per quella posta in lato nord-ovest ed a 400 capi per quella ubicata in lato est;
- Da un’indagine effettuata presso operatori del settore è emerso che i valori degli affitti medi correnti per immobili aventi identica destinazione corrisponde ad €/annui/capo da 50 a 70 (compreso il cd magronaggio che è la fase di crescita intermedia dei capi - dai 25/30 kg. fino ai 60-100 kg. - dopo lo svezzamento e prima dell’ingrasso finale, focalizzata sullo sviluppo muscolare e scheletrico nonché alla preparazione per l’ingrasso finale). Trattandosi di fabbricati rurali esistenti ed ai fini cautelativi, si ritiene opportuno adottare un valore ai fini locativi pari a €/annui/capo 50;
- Per il capannone ad uso deposito, le vasche per la raccolta dei liquami, i cortili e le aree scoperte destinate a passaggi: si ritengono tutti immobili accessori e complementari alle stalle destinate a scrofaie pertanto il loro valore locativo risulta già compreso in quello espresso per i due predetti fabbricati rurali;
- Per i terreni agricoli di cui ai mappali 91 – 134 – 135 e 184: pur essendo stati inseriti all’interno del Lotto 03 (per le motivazioni meglio indicate nel rdv), si ritiene opportuno quantificarne il relativo affitto con le modalità e con i valori riportati per i Lotti 04 – 05 – 06 e 07;
- Per l’alloggio del custode, pur trattandosi di un fabbricato a destinazione ordinaria, si ritiene opportuno quantificarne il canone di locazione assegnando un valore a corpo, tenendo comunque conto di quelli medi ordinari correnti in zona per immobili simili, decurtandolo indicativamente di una percentuale pari al 50%, trattandosi infatti di un edificio che, pur disponendo di vocazione civile residenziale, è collocato all’interno di un comparto

aziendale e pertanto non è ipotizzabile una sua cessione a terzi, separata dall'attività agricola svolta in loco.

- Per gli altri Lotti (04 – 05 – 06 e 07): trattandosi di terreni agricoli, la contrattazione ordinaria tra gli operatori del settore prevede l'applicazione di un canone di affitto parametrico unitario, che considera l'estensione del terreno stesso e le sue caratteristiche.
- Infatti, sul territorio bresciano e, specificatamente nella zona della bassa, i terreni agricoli si affittano ad €/annui/più 350 (si consideri che un più bresciano corrisponde a 3.255,39 mq.).
- L'affitto con importo parametrico unitario maggiore è stato attribuito ai terreni dotati di irrigazione mediante appositi canali.
- Una decurtazione allo stesso è stata applicata ai fondi privi di irrigazione.

A fronte di quanto suindicato, si procede di seguito alla determinazione del valore ai fini locativi dei singoli lotti.

Valore ai fini locativi del lotto 03:

Valore ai fini locativi delle scrofaie – mappali 169 e 170 del CU

LOTTO	ESTREMI CATASTALI			CLASSAMENTO			N. CAPI	VALORE PARAMETRICO UNITARIO (€/CAPO)	VALORE AI FINI LOCATIVI ARROTONDATO
	FG.	MAPP.	SUB.	Cat./Qualità	Cl.	Cons.			
	NCT/12	169		D/10			300,00	€ 50,00	€ 15.000,00
3	NCT/12	170	3	D/10			400,00	€ 50,00	€ 20.000,00
	NCT/12	170	4	A/6	3	9 vani	-	€	3.000,00
VALORE AI FINI LOCATIVI DI MERCATO									€ 38.000,00

Valore ai fini locativi dei terreni agricoli di cui ai mappali 91 – 134 – 135 e 184

LOTTO	ESTREMI CATASTALI		CLASSAMENTO		CONSISTENZA			PIO'	VALORE PARAMETRICO UNITARIO €/PIO'	K	VALORE AI FINI LOCATIVI ARROTONDATO	
	FG.	MAPP.	Qualità	Cl.	HA	A	CA					
3	12	91	Semin. Irrig.	2		59	90	1,84	350	1	€	640,00
	12	134	Semin. Irrig. Arb.	2		45	80	1,41	350	1	€	490,00
	12	135	Semin. Irrig. Arb.	2	1	2	40	3,15	350	1	€	1.100,00
	12	184	Semin. Irrig.	2		37	8	1,14	350	1	€	400,00
											VALORE AI FINI LOCATIVI DI MERCATO € 2.630,00	
											VALORE AI FINI LOCATIVI COMPLESSIVO DEL LOTTO 3 € 40.630,00	

SI PRECISA CHE IL VALORE AI FINI LOCATIVI DELL'ABITAZIONE DEL CUSTODE E' STATO DETERMINATO A CORPO, IN QUANTO LA STESSA, NON HA COMMERCIALIZZABILITA' AUTONOMA. IL VALORE AI FINI LOCATIVI DEL TERRENO CENSITO AL FOGLIO 12 MAPPALE 168 E' DA CONSIDERARSI RICOMPRESO IN QUELLO CALCOLATO PER LE STALLE, IN QUANTO TRATTASI DI PORZIONI DI CORTE NECESSARIE PER L'ESERCIZIO DELL'ALLEVAMENTO. IN ORDINE AL TERRENO CENSITO AL FOGLIO 12 MAPPALE 106, TRATTANDOSI DI UNA RIPA DI CANALE IRRIGUO IL VALORE AI FINI LOCATIVI E' DA CONSIDERARSI NULLO.

Valore ai fini locativi del lotto 04:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI		CLASSAMENTO		CONSISTENZA			PIO'	VALORE PARAMETRICO UNITARIO €/PIO'	K	VALORE AI FINI LOCATIVI ARROTONDATO	
	FG.	MAPP.	Qualità	Cl.	HA	A	CA					
4	12	57	Semin. Irrig.	2		42	90	1,32	350	1	€	460,00
	12	58	Semin. Irrig.	2		43	30	1,33	350	1	€	470,00
											VALORE AI FINI LOCATIVI DI MERCATO € 930,00	

Valore ai fini locativi del lotto 05:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI		CLASSAMENTO		CONSISTENZA			PIO'	VALORE PARAMETRICO UNITARIO €/PIO'	K	VALORE AI FINI LOCATIVI ARROTONDATO	
	FG.	MAPP.	Qualità	Cl.	HA	A	CA					
5	13	17	Semin. Irrig.	2		63	10	1,94	350	0,8	€	540,00
											VALORE AI FINI LOCATIVI DI MERCATO € 540,00	

(*) Decurtazione per assenza di irrigazione e presenza di linea elettrica di MT

Valore ai fini locativi del lotto 06:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI		CLASSAMENTO		CONSISTENZA			PIO'	VALORE PARAMETRICO UNITARIO €/PIO'	K	VALORE AI FINI LOCATIVI	
	FG.	MAPP.	Qualità	Cl.	HA	A	CA				ARROTONDATO	
6	15	10	Semin. Irrig.	2		44	40	1,36	350	1	€	480,00
	15	11	Semin. Irrig.	2		90	60	2,78	350	1	€	970,00
	15	69	Semin. Irrig.	2		49	70	1,53	350	1	€	530,00
VALORE AI FINI LOCATIVI DI MERCATO											€	1.980,00

Valore ai fini locativi del lotto 07:

LOTTO	ESTREMI CATASTALI		CLASSAMENTO		CONSISTENZA			PIO'	VALORE PARAMETRICO UNITARIO €/PIO'	K (*)	VALORE AI FINI LOCATIVI ARROTONDATO	
	FG.	MAPP.	Qualità	Cl.	HA	A	CA				€	
7	12	88	Semin. Irrig.	2	1	16	20	3,57	350	0,7	€	870,00
VALORE AI FINI LOCATIVI DI MERCATO											€	870,00

(*) Decurtazione per assenza di irrigazione e presenza di linea elettrica di MT

Quindi, ricapitolando:

LOTTO	VALORE AI FINI LOCATIVI
2	€ 9.742,53
3	€ 40.630,00
4	€ 930,00
5	€ 540,00
6	€ 1.980,00
7	€ 870,00
TOTALE	€ 54.692,53

Cologne (BS), 23 dicembre 2025

L'Esperto incaricato per la stima:

