TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

FALLIMENTARE – PROCEDURE CONCORSUALI - ESECUZIONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: **R.G.E. n. 484/2024**

UDIENZA: rinviata il 14 maggio 2025 al 9 settembre 2025

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ill.mo dott. ALESSANDRO PERNIGOTTO

PROCEDENTE

OMISSIS

-

CONTRO

OMISSIS

-

-

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Il sottoscritto ing. Marco Milanesi con studio in via Sottopassaggio n. 4 a Calcinato (BS) iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.4958-A e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Brescia al n. 226 cat. VII – cell. 3284624274, email: ing.marcomilanesi@gmail.com, PEC: marco.milanesi4@ingpec.eu - è stato nominato in data 19 febbraio 2025 quale perito estimatore per i beni caduti nella procedura esecutiva in epigrafe.

In data 5 marzo 2025 il sottoscritto ha presentato l'accettazione dell'incarico, prestando il giuramento di rito.

Si è eseguito il sopralluogo presso gli immobili in data 25 marzo 2025 con l'assistente del custode giudiziario, dott.ssa Avv. Carola Treccani.

Compiuti tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari a rispondere pienamente al quesito sottopostogli, il sottoscritto rilascia la sotto estesa relazione.

SCHEDA SINTETICA DEI CONTENUTI PERITALI

Ubicazione:	Comune di Capovalle (BS), Via Roma n.39
Destinazione dell'immobile:	agricola
Descrizione sintetica del bene	fabbricato per l'allevamento di bovini da latte (stalla di circa 40 capi) con annessi locali per la produzione e vendita di prodotti caseari; terreni.
Identificativi beni al catasto fabbricati:	fg. 3 map. 4211 cat. D/10
Identificativi beni al catasto terreni:	fg. 3 mapp. 3412, 3414, 3424, 3427, qualità PRATO
Provenienza (originari terreni):	1) atto 20 febbraio 2016 rep. n. 365/211 del notaio Roberta De Paoli Ambrosi trascritto a Salò il 3 marzo 2016 ai nn. 1328/940, 1329/941, 1330/942 e 1331/943 2) atto 9 aprile 2016 rep. n. 444/251 del notaio Roberta De Paoli Ambrosi trascritto a Salò il 13 aprile 2016 ai nn. 2312/1552. 3) atto 9 marzo 2021 rep. n. 111966/40893 del notaio Luigi Zampaglione trascritto a Salò il 26 marzo 2021 ai nn. 1991/1413.
Trascrizione pignoramento	trascritto a Salò il **4 dicembre 2024** ai nn. 8076/6313.
Quote di proprietà:	piena proprietà per l'intero.
Stato di possesso:	occupato da terzi con titolo opponibile: contratto di locazione ultranovennale derivante da atto 8 luglio 2024 rep. 14250/9315 notaio Roberto Forino registrato a Brescia in data 9 luglio 2024 n.33615 serie1T trascritto a Salò in data **9 luglio 2024** ai nn. 4691/3751.

Vincoli storico-monumentali:	NO
Conformità catastale:	NO, necessaria redazione di nuova planimetria.
Regolarità edilizia	SI, a meno della necessaria trascrizione dell'atto "unilaterale di vincolo *non aedificandi* e di mantenimento della destinazione agricola" registrato presso l'AEE Ufficio Territoriale di Salò al n.841 serie 3 in data 22/07/2021.
Regolarità urbanistica	SI
Agibilità fabbricato	presente, depositata con SCIA prot. n. 8343 del 19/01/2023 con dichiarazione di fine lavori in data 28 dicembre 2022.
Valore di mercato:	€ 914.320,00 (netto decurtazioni)
Valore a base d'asta:	€ 731.000,00
Criterio di vendita:	unico lotto

PARTE "A" DEL QUESITO:

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CPC

A.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.*

Il sottoscritto, consultato il fascicolo telematico relativo alla procedura esecutiva in oggetto, ha riscontrato la completezza della documentazione prodotta dal procedente.

Nello specifico è presente la certificazione notarile a firma del dott. Gabriele Bezzi, notaio in Brescia, con le risultanze delle visure ai pubblici registri nei venti anni anteriori alla data del pignoramento e aggiornata alla data del 23 dicembre 2024.

A.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).*

Il sottoscritto ha provveduto al reperimento, in banca dati dell'AEE, degli atti di provenienza dei terreni su alcuni dei quali successivamente è stato edificato l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Gli estremi degli atti sono stati desunti dalla relazione ventennale del notaio dott. Gabriele Bezzi.

I terreni, la cui originale identificazione è variata in forza delle istanze riportate nel successivo capitolo B.1, sono pervenuti all'esecutato per la piena proprietà, in forza dei seguenti atti allegati alla presente relazione:

- COMPRAVENDITA in data 20 febbraio 2016 rep. n. 365/211 del notaio Roberta De Paoli Ambrosi trascritto a Salò il 3 marzo 2016 ai nn. 1328/940, 1329/941, 1330/942 e 1331/943 (**ALL.01**). Con il presente atto l'esecutato diventa proprietario dei mappali 3416, 3418, 3421, 3424 del foglio 9;

- COMPRAVENDITA in data 9 aprile 2016 rep. n. 444/251 del notaio Roberta De Paoli Ambrosi trascritto a Salò il 13 aprile 2016 ai nn. 2312/1552 (**ALL.02**). Con il presente atto l'esecutato diventa proprietario del mappale 3427 del foglio 9;

- COMPRAVENDITA in data 9 marzo 2021 rep. n. 111966/40893 del notaio Luigi Zampaglione trascritto a Salò il 26 marzo 2021 ai nn. 1991/1413 (**ALL.03**) Con il presente atto l'esecutato diventa proprietario dei mappali 3412 e 3414 del foglio 9.

A.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.*

L'esecutato è titolare di un'impresa individuale per la quale si allega la visura camerale storica (**ALL.04**).

PARTE "B" DEL QUESITO:

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE E PREGRESSA DEI BENI

B.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 e idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

DATI CATASTALI

I beni oggetto in procedura sono una stalla per bovini e annessa area di pertinenza con locali per la produzione di formaggi, sala di mungitura e terreni siti in Comune di Capovalle (BS) con accesso da Via Roma e terreni adiacenti.

Attualmente il tutto è intestato al catasto fabbricati e terreni all'esecutato per la quota dell'intero della piena proprietà in separazione dei beni, come segue:

CATASTO FABBRICATI

fg.	mappale	categoria	rendita
3	4211	D/10	4.076,30 €

categoria catastale D/10: allevamento bovini

CATASTO TERRENI

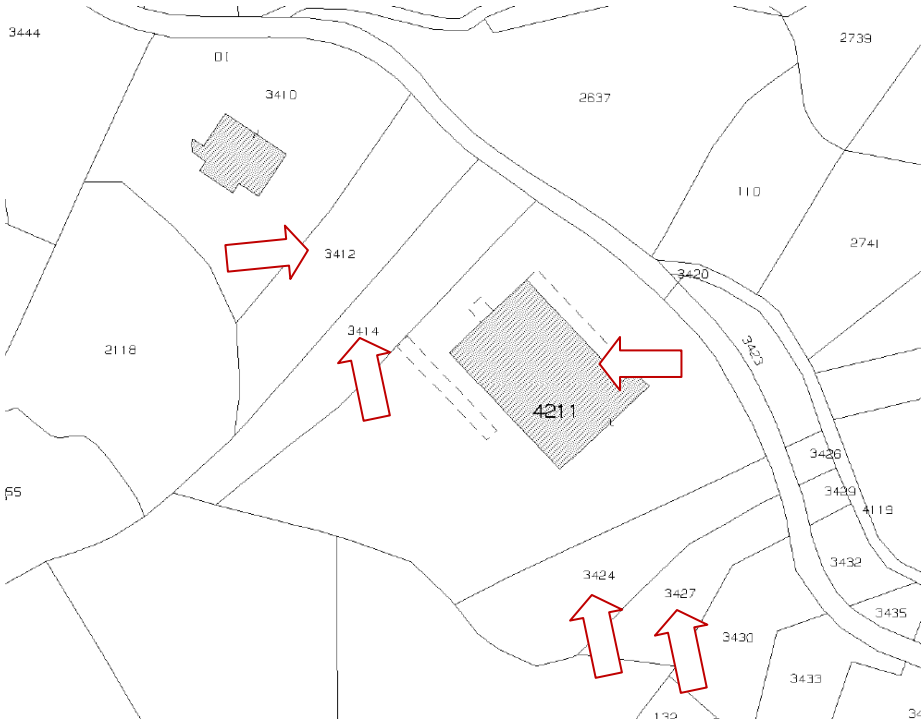
fg.	map.	qualità	classe	Superficie [mq]			Reddito [€]	
				ha	are	ca	dominicale	agrario
3	3412	PRATO	4	0	16	08	3,32	3,32
3	3414	PRATO	4	0	16	07	3,32	3,32
3	3424	PRATO	4	0	13	77	2,84	2,84
3	3427	PRATO	4	0	07	69	1,59	1,59

Le unità al catasto terreni sono così identificate in forza della variazione catastale per riordino fondiario del 24 marzo 2021 numeri, rispettivamente, 7230.1/2021, 7229.1/2021, 7227.1/2021 e 7225.1/2021.

L'unità al catasto fabbricati con annessa area pertinenziale deriva dalla denuncia di nuova costruzione (costituzione) n. BS0057211 in atti da 10 marzo 2022 che ha classato e censito l'unità di cui al mappale 4211 (allevamento bovini). L'edificio insistente sul mappale 4211 è stato edificato sugli originali mappali 3416, 3418 e 3421 del foglio 9 secondo la denuncia di cambiamento n. 356236.1/2021 in atti dal 17 dicembre 2021 che:

1) sopprimeva l'area di cui al mappale 3421 originando il mappale 4211 -ente urbano di ha 0.32.32-;
2) fondeva le aree di cui ai mappali 4211, 3418 e 3416 nell'unico mappale 4211 -ente urbano di ha 0.68.45-.

Precedentemente il frazionamento n. 2761.9/1999 approvato in data 9 aprile 1999 ha soppresso le aree al foglio 9 di cui ai mappali 116, 117, 119, 121, 123, 124 e 125 originando, al foglio 9, le aree di cui ai mappali 3412, 3414, 3416, 3418, 3421, 3424 e 3427.



ESTRATTO DI MAPPA (fg.3 - CAPOVALLE)

<u>CONFINI mappale 3412</u>

a nord -ovest:	mapp.2118 altra proprietà;
a nord-est:	Via Roma;
a sud-est:	mapp. 3414 stessa proprietà;
a sud-ovest:	mapp. 2118 altra proprietà;

<u>CONFINI mappale 3414</u>

a nord -ovest:	mapp.2118 altra proprietà, mapp.3412 stessa proprietà;
a nord-est:	Via Roma;
a sud-est:	mapp. 4211 stessa proprietà;
a sud-ovest:	mapp. 2120 altra proprietà;

<u>CONFINI mappale 4211</u>

a nord -ovest:	mapp.3414 stessa proprietà;
a nord-est:	Via Roma;
a sud-est:	mapp. 3424 stessa proprietà;
a sud-ovest:	mapp. 2120 e 2511 altra proprietà;

CONFINI mappale 3424

a nord -ovest:	mapp.4211 stessa proprietà;
a nord-est:	Via Roma;
a sud-est:	mapp. 3427 stessa proprietà;
a sud-ovest:	mapp. 2511 altra proprietà;

CONFINI mappale 3427

a nord -ovest:	mapp.3424 stessa proprietà;
a nord-est:	Via Roma;
a sud-est:	mapp. 3430 altra proprietà;
a sud-ovest:	mapp. 2511 altra proprietà;

Per una migliore comprensione di quanto scritto si rimanda alla documentazione catastale allegata alla presente perizia (estratto mappa: **ALL.05**; visure storiche catastali dei mappali: **ALL.06**; planimetria: **ALL.07**; elaborato planimetrico: **ALL. 08**; elenco subalterni: **ALL.09**) e alle seguenti immagini (n.1 e 2) per l'identificazione dell'immobile nel territorio del Comune di Capovalle.

DESCRIZIONE

I beni oggetto di perizia sono quattro terreni e un fabbricato agricolo con area di pertinenza posti al di fuori dal centro abitato di Capovalle, lungo via Roma, in una zona contraddistinta da prati e pascoli.

Capovalle è un piccolo Comune di circa 400 abitanti situato sulle montagne dell'alta Valle Sabbia sul confine con la Val Vestino, tra il lago d'Idro e il Lago di Garda. È raggiungibile sia percorrendo la SP58 che sale da Idro o la SP9 dal Comune di Gargnano; è collegata anche ai paesi di Moerna, Persone, Turano e Armo tramite la SP113. È uno dei venticinque comuni membri della Comunità Montana della Valle Sabbia con sede a Vestone.

Il fabbricato è destinato all'allevamento di bovini da latte (circa 40 capi) alla produzione del "Tombea" (formaggio storico e tipico della zona) ed è dotato di sala mungitura, sala lavorazione del latte, sala stagionatura e spaccio dei prodotti.

La stalla è costituita da una struttura portante in acciaio, copertura in lamiera coibentata a doppia falda inclinata e camino di areazione; fuori dalla sagoma dell'edificio è presente un paddok, una piccola concimaia, una vasca per trattamento liquami e di raccolta delle acque.

L'accesso alla proprietà è in corrispondenza della strada pubblica esistente (Via Roma).

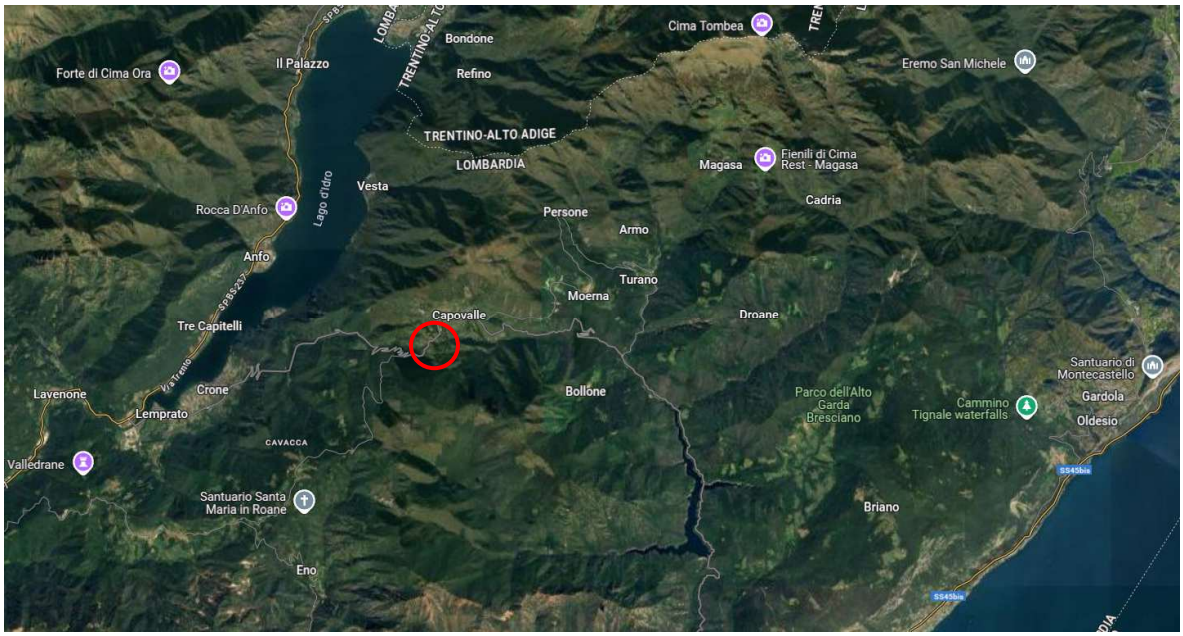


IMMAGINE n.1 – posizione del Comune di Capovalle nella Provincia di Brescia

IMMAGINE n.2 – localizzazione dell'immobile nel Comune di Capovalle

<u>CONSISTENZA</u>

Il fabbricato per l'allevamento di bovini da latte e la produzione di formaggio "Tombea" insiste sul mappale 4211 che ha una superficie totale di circa mq 6.845 mentre i quattro mappali 3412 3414 3424 3427 hanno una superficie totale di

circa mq 5.361. Complessivamente la superficie dell'azienda risulta quindi di circa mq 12.206.

Il fabbricato principale in struttura metallica è a pianta rettangolare con lati di circa m 40 x m 26 e con una superficie complessiva di circa 1080 mq dove al suo interno è presente la zona di allevamento per circa 40 capi.

Nella zona "di testa" del fabbricato (lato sud-est) sono presenti locali di servizio, accessori e di produzione del formaggio.

In particolare sono presenti:

locale n.1 – spaccio burro e formaggi	~m 2,6 x ~m 3,7= mq ~ 9,6
locale n.2 – antibagno e servizio igienico	~m 2,0 x ~m 3,7= mq ~ 7,4
locale n.3 – stagionatura	~m 4,5 x ~m 5,8= mq ~26,1
locale n.4 – lavorazione latte con cella e servizio igienico	~m 4,4 x ~m 10,6= mq ~46,6
locale n.4 – mungitura	~m 4,4 x ~m 5,7= mq ~25,0

In adiacenza al fabbricato in lato nord-est è presente un paddok scoperto di circa mq 120 (=~m 4 x ~m 30) mentre sul lato opposto a circa 5 metri di distanza insiste il manufatto in cemento armato per il trattamento dei liquami.

N.B.: Le dimensioni e le superfici dei locali sono state desunte dalla documentazione cartacea reperita dal sottoscritto e controllate a campione durante il sopralluogo.

CONDIZIONI GENERALI

La struttura di recente edificazione (agibilità dell'anno 2023) risulta in normale stato d'uso e manutenzione.

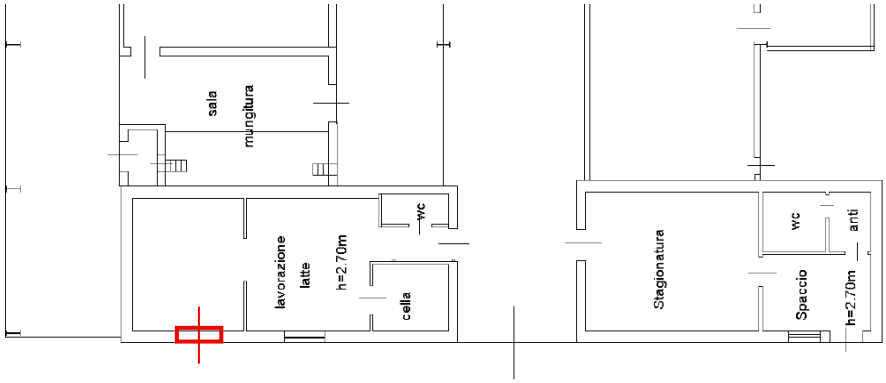
B.2. *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.*

Tra i beni pignorati figurano anche terreni per i quali si provveduto alla richiesta del CDU che si allega alla presente relazione (**ALL.10**).

B.3. *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; 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.*

Il sottoscritto, eseguito il sopralluogo, ha confrontato lo stato di fatto del fabbricato con le schede catastali (datate 10 marzo 2022) reperite presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

Da tale confronto è stato possibile accertare la sostanziale correttezza della rappresentazione catastale con lo stato di fatto a meno dell'assenza dell'indicazione di una finestra in lato sud-est che si precisa essere regolarmente autorizzata dal punto di vista edilizio.



PIANTA DELL'UNITA' CON INDICAZIONE DELL'APERTURA MANCANTE– SCHEDA CATASTALE (estratto)

Risulta necessario provvedere ad un aggiornamento catastale con il rifacimento della planimetria, il costo necessario per tale operazione è stimabile in euro 1.000.

PARTE "C" DEL QUESITO:

STATO DI POSSESSO

C.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 d'identità).*

In sede di sopralluogo si è potuto verificare che la stalla per allevamento di bovini e produzione di formaggio era in attività e condotta dall'affittuario degli immobili e conduttore dell'azienda in forza di un contratto di locazione (**ALL.11**) e di un contratto d'affitto d'azienda (**ALL.12**).

C.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.*

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia la verifica della presenza di contratti registrati con oggetto gli immobili in esecuzione.

A seguito della richiesta l'A.EE. ha risposto confermando l'assenza di contratti di locazione (serie 3 e 3T) per gli immobili in procedura a nome dell'esecutato come locatore.

Sono presenti invece due scritture private riguardanti il vincolo di "non edificabilità" insistenti sui beni pignorati:

atto n.335 serie 3 registrato in data 01/04/2021

atto n.841 serie 3 registrato in data 22/07/2021

Si allega la risposta dell'AEE e la copia delle scritture private (**ALL.13**) rimandando per i chiarimenti al capitolo D.1 della presente relazione.

Dalle ispezioni effettuate risulta trascritto il seguente contratto di locazione:

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE (ALL.11)**

  REGISTRATO: AEE di Brescia in data 9 luglio 2024 n.33615 serie 1T;

  TRASCRIZIONE: trascritto a Salò in data **9 luglio 2024** ai nn. 4691/3751;

  DURATA: 10 anni con decorrenza 8 luglio 2024 e termine il 7 luglio 2034 con esclusione, in deroga all'art. 4 legge 203/1982, di ogni e qualsiasi rinnovabilità o proroga, rispetto a quella prevista dalla legge sui contratti agrari;

  CANONE ANNUO: euro 4.800,00 in rata annuale anticipata entro il 15 luglio di ogni anno;

  DERIVANTE: atto 8 luglio 2024 rep. 14250/9315 Notaio Roberto Forino;

  IMMOBILI GRAVATI: Comune di Capovalle catasto fabbricati foglio 3 mappale 4211e catasto terreni mappali: 3412, 3414, 3424 e 3427.

Il contratto di locazione ultranovennale (**ALL.11**), che ha per oggetto tutti i beni immobili pignorati sia al catasto terreni che fabbricati, risulta opponibile alla procedura essendo questo trascritto in data antecedente a quella del pignoramento immobiliare (capitolo D.1 della presente relazione).

C.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.

Per le proposte di locazione il mercato della zona non offre esempi di aziende agricole con gli stessi requisiti e caratteristiche del bene oggetto di stima; pertanto si fa riferimento ad indagini e informazioni reperite tra gli addetti al lavoro oltre che ai dati pubblicati dall'agenzia delle entrate.

In considerazione della limitata estensione dei terreni sui quali è edificata la stalla (complessivamente poco più di un ettaro) verrà considerata l'azienda nella sua interezza composta sia dai terreni che dal fabbricato rurale calcolando il canone per il solo fabbricato e considerate comprese anche le aree circostanti che assumono un carattere di area pertinenziale al fabbricato.

Per la stalla, non avendo un mercato degli affitti con sufficiente mobilità, non potendo verificare contratti simili in quanto il contratto di affittanza in agricoltura è soggetto a semplificazioni che permettono la non registrazione e trascrizione che li rende difficilmente reperibili ed avendo una natura soggetta ad ampia variabilità; il sottoscritto decide di prendere a riferimento i valori OMI.
Tuttavia i valori OMI in zona e nei comuni limitrofi, per tipologia di zona e destinazione, non sono reperibili/disponibili pertanto il sottoscritto decide di prendere a riferimento i valori OMI riferiti ad immobili residenziali apportando un opportuno coefficiente di deprezzamento per poterli rendere applicabili al caso in oggetto.
Per i fabbricati residenziali il valore OMI di riferimento propone un minimo di 2,1 euro/mq/mese ed un massimo di 2,3 euro/mq/mese, si considera di utilizzare il valore minimo in quanto la possibilità di fornire un reddito e l'appetibilità di fabbricati agricoli aventi un'ubicazione particolare e poco ricercata risulta minore riferita ad un normale fabbricato residenziale posto nel centro abitato. Si corregge il valore OMI dividendolo per un coefficiente pari a 4 e ottenendo 0,53 euro/mq/mese.

Pertanto il canone mensile, considerando la superficie del fabbricato pari a mq 1080, può essere cosi determinato:

canone mensile stalla = 0,53 €/mq/mese x 1.080 mq= 572,4 €/mese

mentre quello annuo risulta

canone annuo stalla = 572,4 €/mese x 12 mesi = 6.868,8 €/anno

Si verifica che:

[A] canone di affitto a contratto:	€ 4.800,0
[B] canone determinato:	€ 6.869,0
[C] 1/3 [B]	€ 2.289,6 (=6.869,0 €/3)
[D] differenza [B]-[A]	€ 2.069,0 (= 6.869,0 €-4.800,0 €)

Essendo [D] minore di [C] l'importo del canone locativo vigente (euro/anno 4.800,00) viene considerato congruo in quanto non inferiore di un terzo del canone determinato dal sottoscritto considerato prezzo di riferimento (vedi art. 2923 comma III C.C).

PARTE "D" DEL QUESITO:

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

D.1. *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale 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 cpc 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.

Dalla certificazione notarile del dott. Gabriele Bezzi, notaio in Brescia, si sono desunte, alla data del 23 dicembre 2024, le seguenti formalità gravanti i beni in esecuzione:

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **IPOTECA VOLONTARIA**

  ISCRIZIONE: iscritta a Salò in data 27 dicembre 2021 ai nn. 9595/1123

  A FAVORE DI: procedente

  CONTRO: l'esecutato per la piena proprietà

  SOMMA: complessiva di euro 1.300.000,00 di cui euro 650.000,00 capitale

  DERIVANTE DA: mutuo fondiario atto in data 22 dicembre 2021 rep. 113377/41850 notaio Luigi ZAMPAGLIONE

IMMOBILI GRAVATI: catasto terreni Comune di Capovalle foglio 3 mappali: 3416, 3418, 3421, 3424, 3427, 3412 e 3414.

- **IPOTECA VOLONTARIA**
  ISCRIZIONE: iscritta a Salò in data 11 novembre 2022 ai nn. 8154/1044
  A FAVORE DI: procedente
  CONTRO: l'esecutato per la piena proprietà
  SOMMA: complessiva di euro 580.000,00 di cui euro 290.000,00 capitale
  DERIVANTE DA: mutuo fondiario atto in data 4 novembre 2022 rep. 114789/42787 notaio Luigi ZAMPAGLIONE
  IMMOBILI GRAVATI: Comune di Capovalle catasto fabbricati foglio 3 mappale 4211e catasto terreni mappali: 3412, 3414, 3424 e 3427.

Inoltre sono presenti anche le seguenti trascrizioni pubblicate contro l'esecutato e/o gravanti i beni oggetto di esecuzione:

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE (ALL.11)**
  REGISTRATO: AEE di Brescia in data 9 luglio 2024 n.33615 serie 1T;
  TRASCRIZIONE: trascritto a Salò in data **9 luglio 2024** ai nn. 4691/3751;
  DURATA: 10 anni con decorrenza 8 luglio 2024 e termine il 7 luglio 2034 con esclusione, in deroga all'art. 4 legge 203/1982, di ogni e qualsiasi rinnovabilità o proroga, rispetto a quella prevista dalla legge sui contratti agrari;
  CANONE ANNUO: euro 4.800,00 in rata annuale anticipata entro il 15 luglio di ogni anno;
  DERIVANTE: atto 8 luglio 2024 rep. 14250/9315 Notaio Roberto Forino;
  IMMOBILI GRAVATI: Comune di Capovalle catasto fabbricati foglio 3 mappale 4211e catasto terreni mappali: 3412, 3414, 3424 e 3427.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  TRASCRIZIONE: trascritto a Salò in data **4 dicembre 2024** ai nn. 8076/6313
  A FAVORE DI: procedente
  CONTRO: l'esecutato per la piena proprietà
  DERIVANTE: atto pignoramento Tribunale di Brescia in data 29 novembre 2024 n.10163
  IMMOBILI GRAVATI: Comune di Capovalle catasto fabbricati foglio 3

mappale 4211e catasto terreni mappali: 3412, 3414, 3424 e 3427

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento dello stato delle repertoriazioni alla data del 20 giugno 2025 non trovando ulteriori formalità oltre a quelle sopra elencate (**ALL.14**).

NOTE

1. Il contratto di locazione ultranovennale (**ALL.11**), che ha per oggetto tutti i beni immobili pignorati sia al catasto terreni che fabbricati, risulta opponibile alla procedura essendo questo trascritto in data antecedente a quella del pignoramento immobiliare.

2. Risulta registrato un contratto d'Affitto d'azienda (**ALL.12 -** atto 8 luglio 2024 rep. 14251/9316 notaio Roberto Forino) all'AEE Ufficio di Brescia in data 9 luglio 2024 n.33617 serie 1T della durata di 3 anni con decorrenza 8 luglio 2024 e termine il 7 luglio 2027 con tacito rinnovo di anni tre in caso di mancata disdetta di una delle parti, il canone annuo è stabilito in euro 14.400,00 in rate mensili posticipate scadenti il giorno 15 di ogni mese. Oggetto dell'affitto risultano i seguenti beni aziendali 1) macchine, attrezzature e scorte morte, 2) titoli Pac, 3) contratti "attivi" di affitto di fondi rustici 4) terreni comunali denominati "ex ECA" concessi con delibera comunale del 9/4/2018 n.25.

3. La L.R. Lomb. n.12/2005 trattando dell'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura stabilisce all'art 59 comma 6:

   *"Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione **debitamente trascritto** presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica."*

   Mentre all'art. 60 comma 2 lettera a):

   "Il permesso di costruire è subordinato:
   *alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, **da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire** sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;"*

Nel caso in esame al fine dell'ottenimento del permesso di costruire per l'edificazione del fabbricato il Comune di Capovalle ha chiesto un "atto unilaterale di vincolo *non aedificandi* e di mantenimento della destinazione agricola" a norma di legge.

Allo stato attuale risultano registrate due scritture private (**ALL.13** - atto n.335 serie 3 registrato in data 01/04/2021 e atto n.841 serie 3 registrato in data 22/07/2021) aventi per oggetto i medesimi mappali e pattuizioni ma, come si evince dalle premesse degli atti, riferite rispettivamente a due permessi di costruire differenti.

In particolare l'atto n.335 serie 3 registrato in data 01/04/2021si riferisce al protocollo di un permesso di costruire che dalle indagini svolte non risulta attribuibile al fabbricato edificato mentre l'atto n.841 serie 3 registrato in data 22/07/2021 (con registrazione più recente) si riferisce alla **SCIA UNICA prot. n. 78099 del 16/07/2021** in variante alla SCIA alternativa a PDC prot. 15382 del 14/02/2020 per realizzazione del fabbricato ad uso agricolo contenente anche il deposito sismico e la dichiarazione di inizio lavori.

Da questo si può dedurre che la prima scrittura (n.335) sia stata registrata con l'indicazione errata del procedimento edilizio e che successivamente si sia registrata la seconda scrittura (n.841) con la corretta corrispondenza del procedimento edilizio che ha portato all'edificazione del fabbricato.

Risulta necessario a norma di legge provvedere alla trascrizione dell'atto.

Il costo dell'operazione di trascrizione presso i pubblici registri si stima in euro 1.000,00.

L'immobile in esame non risulta essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo monumentale. Non si sono accertate altre formalità, vincoli o oneri.

D.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 etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

Riguardo alla presente parte del quesito il sottoscritto non ha nulla da riferire poiché i beni oggetto di procedura non sono parte di un condominio.

D.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.

Riguardo alla presente parte del quesito il sottoscritto non ha nulla da riferire poiché i beni oggetto di procedura non sono parte di un condominio.

PARTE "E" DEL QUESITO:

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

E.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.*

Il fabbricato pignorato è a destinazione agricola e consiste in una stalla per bovini e produzione del formaggio "Tombea" di recente edificazione.
Il sottoscritto ha provveduto alla richiesta di accesso alle pratiche edilizie in data 24 marzo 2025 protocollata con numero 74069/24-03-2025.

Dall'accesso agli atti richiesto presso il competente Ufficio Comunale di Capovalle si sono reperite le seguenti pratiche edilizie.

1. **SCIA prot. n. 20920 del 25/03/2019** in variante al PDC n. PE/2018/00043/PDC rilasciato in data 22/11/2018 con prot. n.0001987/2018 che prevedeva la realizzazione di un nuovo fabbricato agricolo e annessa abitazione del conduttore;

2. **SCIA alternativa a PDC prot. 15382 del 14/02/2020** per rinnovo del titolo edilizio abilitativo PDC n. PE/2018/00043/PDC rilasciato in data 22/11/2018 con prot. n.0001987/2018 e successiva SCIA in variante prot. n. 20920 del 25/03/2019 per realizzazione nuovo fabbricato agricolo e abitazione del conduttore;
3. **Permesso di Costruire prot. n. 1/2021 del 12/04/2021** n. PE 1/2021 rilasciato per la "Realizzazione nuovo fabbricato ad uso agricolo";
4. **Comunicazione di inizio lavori prot. n. 19042021-1006 del 19/04/2021** relativo al PDC n.1/2021 del 12/04/2021 per opere non soggette a deposito sismico. Inizio lavori dichiarata: 21/04/2021;
5. **SCIA prot. n. 71627 del 01/07/2021** in variante al PDC n.1 del 12/04/2021 per opere non eseguite dove si comunica che sono state eseguite solo le opere di sbancamento;
6. **Comunicazione di fine lavori prot. 28062021-1136 del 28/06/2021** relativo alla conclusione delle sole opere di sterro e riporto;
7. **SCIA UNICA prot. n. 78099 del 16/07/2021** in variante alla SCIA alternativa a PDC prot. 15382 del 14/02/2020 per realizzazione del fabbricato ad uso agricolo con contestuale deposito sismico e dichiarazione di inizio lavori per il giorno 19/07/2021;
8. **SCIA prot. n.134097 del 29/11/2021** in variante alla SCIA UNICA prot. n. 78099 del 16/07/2021 per lo spostamento delle vasche di raccolta delle acque piovane;
9. **SCIA prot. 110978 del 12/09/2022** in variante alla SCIA prot. n.134097 del 29/11/2021 per modifica del prospetto esterno (formazione nuova finestra);
10. **SCIA prot. n. 8343 del 19/01/2023** per AGIBILITA' contenente tra atra documentazione: l'accatastamento, il collaudo statico, l'APE (classe energetica A2) e la conformità degli impianti. La SCIA per agibilità è valida come fine dei lavori e attesta che gli stessi sono stati completamente terminati in data **28 dicembre 2022 (ALL.15)**.

Riguardo la situazione urbanistica, secondo il PGT vigente del Comune di Capovalle, le aree libere ed edificate fanno parte degli ambiti agro-silvo-pastorali in parte destinati a prati e pascoli e in parte ad aree a bosco.
La classe di sensibilità paesistica delle aree è 4 (alta).
La destinazione rurale e agricola dell'immobile e delle aree risulta compatibile

con lo strumento urbanistico comunale.

E.2. *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.

Il sottoscritto, eseguito il sopralluogo, ha confrontato lo stato di fatto del fabbricato e delle aree circostanti oggetto di esecuzione con le pratiche edilizie reperite nelle operazioni di accesso agli atti presso gli uffici comunali di Capovalle.

Da tale confronto si rileva la sostanziale conformità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati.

E.3. *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 GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Riguardo alla presente parte del quesito il sottoscritto non ha nulla da riferire

poiché i beni oggetto di procedura risultano conformi dal punto di vista edilizio ed urbanistico e quindi privi di irregolarità.

E.4. *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.*
Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e s.m.i., 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 superficie quando nel CDU si distingua l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

Per i terreni pignorati, liberi ed edificati, risulta registrato un "atto unilaterale di vincolo *non aedificandi* e di mantenimento della destinazione agricola" (**ALL.13**) meglio identificato nel capitolo D.1 della presente relazione.

In forza di tale atto i terreni mantengono il carattere di natura agricola e sono privi di capacità edificatoria.

Il CDU conferma che i terreni fanno parte degli ambiti agro-silvo-pastorali in parte destinati a prati e pascoli e in parte ad aree a bosco.

L'edificio edificato sul mappale 4211 risulta un fabbricato rurale in ambito agricolo destinato a stalla per allevamento bovini e produzione casearia.

La destinazione rurale e agricola dell'immobile e delle aree risulta conforme e compatibile con lo strumento urbanistico comunale.

E.5. *Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.*

Presso i competenti uffici comunali si è reperita la segnalazione certificata per l'agibilità contenente tra altra documentazione: l'accatastamento, il collaudo statico, l'APE (classe energetica A2) e la conformità degli impianti.

La SCIA per agibilità (prot. 8343/19-01-2023) è valida come fine dei lavori e attesta che gli stessi sono stati completamente terminati in data 28 dicembre 2022 (**ALL.15**).

PARTE "F" DEL QUESITO:

FORMAZIONE DEI LOTTI

F.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.*

Oggetto di esecuzione è una stalla per allevamento dei bovini con terreni annessi per cui si ritiene corretta la vendita in un unico lotto.

F.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.*

I beni sono stati pignorati all'esecutato per la quota dell'intero della piena proprietà.

F.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, ecc.) individui e distingua i rispettivi valori.*

Il lotto di vendita è costituito da un fabbricato per l'allevamento di bovini da latte e la produzione di formaggio "Tombea" insiste sul mappale 4211 di superficie totale di circa mq 6.845 e da quattro mappali 3412 3414 3424 3427 di superficie totale di circa mq 5.361 in ambito agricolo.

Il lotto di vendita non risulta caratterizzato da immobili con diverse nature.

F.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 costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

In ordine alla presente parte del quesito il sottoscritto non ha nulla da riferire poiché oggetto di esecuzione è una stalla per allevamento bovini e produzione di prodotti caseari con circostanti terreni.

PARTE "G" DEL QUESITO:

VALORE DEL BENE E COSTI

G.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 in 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.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Scopo della stima è la determinazione del "Valore di Mercato" che rappresenta il più probabile prezzo di trasferimento di un bene da una parte cedente ad una acquirente, senza costrizione e con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dei beni e delle condizioni esistenti sul libero mercato, ipotizzando un intervallo di tempo limitato per la vendita.

In sede di stima ci si è attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo al costo di riproduzione/ricostruzione deprezzato (detto anche Approccio del Costo o Cost Approach) che è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

L'impiego del Cost Approach è suggerito nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi.
Si tratta in sostanza di immobili e impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati.
Il metodo del costo (di riproduzione deprezzato) si compone di tre elementi:

- la stima del valore di mercato del terreno edificabile
- la stima del costo di ricostruzione dei fabbricati che insistono sul terreno
- la stima del deprezzamento dei fabbricati

quindi con tale metodo si perviene al valore di mercato dell'immobile determinando il valore di mercato a nuovo quale somma di tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo e detraendo la diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza.
Sulla base delle considerazione esposte in precedenza si procederà alla determinazione del valore di mercato dell'immobile mediante il procedimento del costo di riproduzione deprezzato la cui equazione, che lo rappresenta in modo sintetico, è la seguente:

$$\mathbf{VM = CA + CC + OF + UP - \Delta}$$

Dove:
CA = costo area;
CC = costo di costruzione;
OF = oneri finanziari;
UP = utile del promotore;
Δ = deprezzamento

VALORE DI MERCATO

COSTO DEL TERRENO E RELATIVI ONERI INDIRETTI (CA)

L'area si valuta ordinariamente in funzione dell'appetibilità commerciale, derivata dall'l'ubicazione e giacitura del terreno dalle condizioni morfologiche del territorio, delle infrastrutture esistenti nella zona, della prevalente caratterizzazione dei luoghi (zona rurale) e della destinazione prevista dal P.G.T. (ambiti agro-silvo-pastorali in parte prati e pascoli -~mq 10.258- e in parte aree a bosco -~mq 1.895-; aree desunte da CDU del Comune di Capovalle).

Si provvede alla valutazione considerando l'area libera da persone, cose e gravami, nella piena proprietà, e nell'ipotesi di inesistenza di pesi, vizi, servitù attive e passive e di quant'altro potrebbe pregiudicare o influenzare il valore dell'immobile.

Trattandosi di terreno agricolo soggetto a specifica norme di edificabilità in ambito agricolo si ritiene di determinare il valore dell'area individuando i valori di mercato di terreni agricoli nella zona (Regione agraria n.5 della Provincia di Brescia) prendendo atto della natura, consistenza e destinazione delle aree, dei fattori positivi e negativi e dell'attuale situazione del mercato immobiliare e della loro posizione nel territorio bresciano.

Da quanto sopra svolto si è potuto pervenire al valore di mercato delle aree, unitario per metro quadrato, che risulta pari a euro/mq 3,50 per le aree a prato e pascolo e di euro/mq 1,2 per le aree a bosco.

Risulta ora possibile procede alla determinazione dei costi diretti e oneri di acquisto dell'area:

COSTI DIRETTI

Aree a prato	mq 10.258 x €/mq 3,5 =	€ 35.903,00
Aree a bosco	mq 1.894 x €/mq 1,2 =	€ 2.272,80
totale		€ 38.175,80

COSTI INDIRETTI (ONERI)

Gli oneri indiretti, distinti in oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri per consulenze urbanistiche, oneri contrattuali, oneri fiscali e legali, spese tecniche e oneri notarili, si determinano nella percentuale del 10% del prezzo di acquisto dell'area:

Oneri	€ 38.177,00 x 10% =	€ 3.817,58

Come precedentemente espresso il costo dell'area risulta dalla somma dei costi

diretti e indiretti:

Diretti	€ 38.175,80
Oneri	€ 3.817,58
Totale	€ 41.993,38
Costo dell'Area (CA)	**€ 41.993,38**

COSTO DI RICOSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI (CC)

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e ad un dato ciclo realizzativo.

Nel caso in oggetto viene valutato il costo di ricostruzione (reproduction cost) propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione.

COSTI DIRETTI - COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE (CTC)

Il costo diretto chiamato Costo Tecnico di Costruzione sé stato stimato deducendo misure, quantità e tipologia dei materiali dalle tavole progettuali allegate alle pratiche edilizie e strutturali presentate per la realizzazione dell'opera ed applicando i costi di opere compiute desunti dal Prezziario delle Opere Edili della Provincia di Brescia n.(2/2022).

In particolare si sono considerate le seguenti macro voci: scavi, pali di fondazione, fondazioni e platea (calcestruzzo, acciaio e casseri), struttura metallica, copertura e lattonerie, murature e finiture, impianti (idro-termo sanitario), vasche di raccolta acque e liquami e sistemazioni esterne.

Il costo diretto per la realizzazione del fabbricato risulta di 880.962,56 € che considerando mq 1080 di superficie del fabbricato porta ad un'incidenza per il costo tecnico di 815,17 €/mq.

Costo Tecnico di Costruzione (CTC)	€ 880.962,56

COSTI INDIRETTI

Oneri di urbanizzazione (OU)

Nel caso specifico gli oneri di urbanizzazione primari e secondari nonché quelli

commisurati al costo di costruzione, non vengono conteggiati in quanto i permessi di costruire per insediamenti agricoli sono, di norma, rilasciati a titolo gratuito, per la previsione dell'articolo 17, comma 3, lettera a), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Oneri professionali (OP)

Gli onorari professionali relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere, si considerano correlati al costo di costruzione con una percentuale pari al 8%. Si presume, inoltre, una distribuzione lineare nel tempo delle spese.

Oneri Professionali	€ 70.477,00

Spese generali e di amministrazione (SG)

Tali spese vengono quantificate in ragione del 2% della somma dei costi di costruzione, onorari professionali e degli oneri di urbanizzazione, con tempistiche correlate a quelle degli onorari professionali.

Spese Generali	€ 19.028,79

Spese di commercializzazione (SC)

Le spese di commercializzazione non vengono conteggiate in quanto le opere sono state commissionate su specifica commissione.

Come precedentemente espresso risulta dalla somma dei costi diretti e indiretti:

Costo diretto di costruzione	€ 880.962,56
Oneri Urbanizzazione (OU)	€ 0,00
Oneri Professionali (OP)	€ 70.477,00
Spese Generali	€ 19.028,79
Spese di Commercializzazione	€ 0,00
Totale	€ 970.468,36
Costo di Costruzione (CC)	**€ 970.468,36**

ONERI FINANZIARI SUL CAPITALE A DEBITO PER COSTI DIRETTI E INDIRETTI (OF)

Questi vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito).

Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi. Nel caso specifico, trattandosi di imprenditore agricolo, si applica in via prudenziale un tasso a debito (i) pari a 1,50%.
Si ipotizza un rapporto di indebitamento (d) del promotore pari al 60% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare.
Gli oneri finanziari saranno calcolati in base alla formula generale:
$I = C \times d \times (q^n - 1)$
dove
$q = (1 + i)$;
C = la somma dei costi diretti ed indiretti di trasformazione;
d = la quota di indebitamento;
n = il tempo in anni per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti; nello specifico per gli oneri afferenti al costo di costruzione si considera la tempistica 3 anni

Oneri Finanziari (OF) € 27.748,56

UTILE DEL PROMOTORE (UP)

L'utile del promotore (diverso dall'utile di impresa già compreso nel costo tecnico di costruzione) rappresenta il ritorno economico (profitto) per il rischio dell'operazione finanziaria alla quale si espone e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito a fronte del capitale investito nell'operazione immobiliare.
Nel caso in esame le opere non sono state eseguite per essere immesse sul mercato ma per diretta commissione dello stesso esecutato pertanto risulta da non considerare nel calcolo dei costi.

DEPREZZAMENTO

L'edificio risulta di recente realizzazione (agibilità anno 2023) e per tale motivo l'obsolescenza di strutture, impianti e finiture risulta poco rilevante.
Per il calcolo del valore deprezzato, si applica la seguente formula (deprezzamento lineare):
$Ct = C \times (1 - t/n)$
dove:
Ct = valore deprezzato;
C = costo a nuovo di struttura, impianto e finiture;
t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture che nel caso in esame è di 3 anni

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture che nel caso in esame si presuppone di 60 anni

Il fattore (1-t/n) è pari a 0,05 (5%) tale fattore applicato al costo diretto di costruzione, comporta un valore deprezzato di 836.914,43 e quindi un deprezzamento di:

Deprezzamento (D) € 44.048,13

Per quanto sopra esposto il valore di mercato dell'immobile risulta pari a euro 996.162,17 (arrotondato a 996.000,00)

valore di mercato dell'immobile		
Costo Area	[CA]	41 993,38 €
Costo Costruzione	[CC]	970 468,36 €
Oneri Finanziari	[OF]	27 748,56 €
Utile Promotore	[UP]	- €
Deprezzamento	[Δ]	- 44 048,13 €
		996 162,17 €

Ottenuto il valore di mercato dell'immobile in condizione di ordinarietà deve essere eseguito un ulteriore passaggio decurtando da questo gli importi riferibili alla presenza di diritti reali, locazione, stato di conservazione, oneri per regolarizzare difformità edilizie o catastali, ecc…

Nel caso in esame si dovrà provvedere a:

- Regolarizzazione catastale con presentazione di nuova planimetria;
- Trascrizione ai pubblici uffici dell'atto unilaterale di vincolo *non aedificandi* e di mantenimento della destinazione agricola.

Per tali operazioni si stima un importo di euro 1.000 sia per regolarizzare il catasto che per la trascrizione dell'atto per un totale euro 2.000.

Un'ulteriore decurtazione va considerata per la presenza del canone di locazione ultranevennale con scadenza 7 luglio 2034 opponibile alla procedura.

Tale decurtazione viene considerata in percentuale sul valore di mercato, considerano il lontano orizzonte temporale della scadenza del contratto il sottoscritto ritiene congruo un deprezzamento percentuale del 8%.

PREZZO DI BASE D'ASTA

Il "**Prezzo di base d'asta**" è ottenuto applicando un deprezzamento percentuale, che il sottoscritto ritiene congruo, significativo di tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un bene all'asta rispetto ad uno che ne effettua l'acquisto nel libero mercato.

A puro titolo esemplificativo si possono ricordare:

- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancanza di garanzie postume (per i fabbricati);
- diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- necessità che l'asta si svolga con rilanci.

In considerazione alla tipologia a alla condizioni di conservazione del bene in oggetto, nonché del suo grado di appetibilità, in funzione anche della zona in cui è situato, il sottoscritto ritiene congrua una percentuale di deprezzamento pari al 20%.

Si riassume nella seguente tabella quanto sopra descritto:

A	**valore di mercato "ordinario" del bene**		996 000,00 €
	DECURTAZIONI		
	Immobile soggetto a occupazione per locazione	8%	79 680,00 €
	Oneri per regolarizzazione difformità edilizie e catastali		1 000,00 €
	Trascrizione atto non aedificandi		1 000,00 €
B	**TOTALE DECURTAZIONI**		81 680,00 €
C	**VALORE DI MERCATO NETTO DECURTAZIONI [A-B]**		914 320,00 €
D	**Mancanza di garanzie postume [%C]**	20%	182 864,00 €
E	**PREZZO BASE D'ASTA [C-D]**		731 456,00 €
F	**PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO**		731 000,00 €

Valore dell'immobile a base d'asta euro 731.000,00

G.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.

Riguardo alla presente parte del quesito il sottoscritto non ha nulla da riferire se non rimandando il lettore ai capitoli E.2 e E.3 della presente relazione.

G.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.*

Si rimanda al capitolo F.2 della presente relazione.

L'ESPERTO: ing. Marco Milanesi
(firma posta digitalmente a norma di legge)

ELABORATO FOTOGRAFICO

ACCESSO ALLA PROPRIETA': Via Roma

PROSPETTO PRINCIPALE: Accesso alla stalla e allo spaccio

PARTE POSTERIORE DEL FABBRICATO

INTERNO DELLA STALLA

LOCALE STAGIONATURA

LOCALE LAVORAZIONE