



TRIBUNALE DI BRESCIA  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 516/2022**

(UDIENZA: 31-10-2023)

G.O.P. DR.SSA LIANA ZACCARA

Promossa da:

BANCA BPM S.P.A.

contro

OMISSIS

**RELAZIONE DESCRITTIVA**  
**E RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA**

Premesse:

L'Ill.mo Sig. G.O.P., Dott.ssa Liana Zaccara, ha nominato il sottoscritto arch. Stefano Capretti, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia col n. 1812 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 431 cat. II, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (pec [stefano.capretti@archiworldpec.it](mailto:stefano.capretti@archiworldpec.it) tel 0302780783 fax 0302580581), esperto perito estimatore per i beni caduti nella procedura esecutiva in epigrafe.

Durante l'udienza del giorno 27.04.2023 il sottoscritto prestava il giuramento nella formula di rito e prendeva atto del quesito che viene riportato in grassetto e corsivo, per stralci, di volta in volta all'inizio dei diversi capitoli e paragrafi con cui si articola il presente elaborato peritale.

Effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli, il sottoscritto, rilascia la sottoestesa

**RELAZIONE**



## Indice generale

|  |    |
|--|----|
| § 1 – Premessa e riepilogo dei prezzi di base d'asta dei beni caduti nella procedura ..... | 3  |
| § 2 – Risposta al punto “A - Verifica della completezza dei documenti art. 567 cpc” .....  | 4  |
| § 2.1 – Verifica completezza documentazione art. 567 cpc.....                              | 4  |
| § 2.2 – Acquisizione titolo di provenienza .....   | 4  |
| § 2.3 – Acquisizione visura camerale .....   | 4  |
| § 3 – Risposta al punto “B - Identificazione e descrizione attuale dei beni” .....         | 4  |
| § 3.1 – Identificazione catastale .....  | 5  |
| § 3.2 – Descrizione dei beni .....   | 5  |
| § 3.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica .....           | 6  |
| § 3.4 – Identificazione pregressa dei beni .....   | 6  |
| § 3.5 – Conformità catastale.....  | 6  |
| § 4 – Risposta al punto “C - Stato di possesso” .....                                      | 6  |
| § 4.1 – Occupazione e godimento del bene .....   | 6  |
| § 4.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati .....                                  | 6  |
| § 4.3 – Valore locativo del bene.....  | 7  |
| § 5 – Risposta al punto “D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri” .....                | 7  |
| § 5.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....            | 7  |
| § 5.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati .....                           | 7  |
| § 5.3 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale .....                          | 8  |
| § 5.4 – Spese condominiali .....   | 8  |
| § 6 – Risposta al punto “E - Regolarità edilizia ed urbanistica” .....                     | 8  |
| § 6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa .....  | 8  |
| § 6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità .....   | 9  |
| § 6.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi.....                                     | 10 |
| § 6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni .....                 | 10 |
| § 7 – Risposta al punto “F - Formazione dei lotti” .....                                   | 10 |
| § 7.1 – Della vendita in lotti .....   | 10 |
| § 7.2 – Della divisibilità dei beni .....  | 10 |
| § 8 – Risposta al punto “G - Valore del bene e costi” .....                                | 11 |
| § 8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....             | 11 |



§ 1 – Premessa e riepilogo dei prezzi di base d'asta dei beni caduti nella procedura

Gli immobili caduti in esecuzione sono costituiti da una azienda agricola costituita da diversi edifici residenziali e produttivi oltre che da terreni agricoli. Gli immobili si trovano in Comune di Verolanuova (BS) in via Cascina Gaggia, 13.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei singoli valori di mercato e dei prezzi da porre a base d'asta degli immobili oggetto dell'esecuzione in epigrafe.

| PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA   |  |   |  |   |                     |
|---|--|---|--|---|---------------------|
| IMMOBILE  | DESCRIZIONE UNITA'   | SUPERFICIE RAGGUAGLIATA COMMERCIALE. (MQ) | VALORE UNITARIO (€/MQ)                     | VALORE DELLE SINGOLE UNITA'                       |                     |
| <b>COMPLESSO IMMOBILIARE AGRICOLO</b><br>PARTICELLE 83 sub 1 e 2, 62 sub 1 e 2, 61 graffata con 63 DEL FOGLIO 29 nct, MAPPALI AL CATASTO TERRENI 21, 22, 31, 32, 34, 35, 87 DEL FG 29 VIA GAGGIA 13 | UNITA' NEGOZIALE 1 FABBRICATO RESIDENZIALE CON CORTE ESCLUSIVA | 308,90                                    | 400,00                                     | 123.560,00  |                     |
|   | UNITA' NEGOZIALE 2 FABBRICATO RURALE CON CORTE ESCLUSIVA       | 875,30                                    | 250,00                                     | 218.825,00  |                     |
|   | UNITA' NEGOZIALE 3 EDIFICI RURALI PER ALLEVAMENTO SUINI        | 4.776,80                                  | 150,00                                     | 716.520,00  |                     |
|   | UNITA' NEGOZIALE 4 TERRENI AGRICOLI                            | 122.166,00                                | 6,90                                       | 842.945,40  |                     |
|   |  |   |  | <b>SOMMANO</b>                                    | <b>1.901.850,40</b> |
|   | <b>DECURTAZIONI</b>  |   |  |   |                     |
|   |  |   |  |   |                     |
|   | stato particolare di conservazione                             |   |  | A CORPO   | 0,00                |
|   | spese condominiali insolute                                    |   |  | A CORPO   | 0,00                |
|   | Spese per aggiornamenti mappe catastali                        |   |  | A CORPO   | 0,00                |
|   | oneri per regolarizzazione abusi                               |   |  | A CORPO   | 6.000,00            |
|   |  |   |  | <b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DI DECURTAZIONI</b> | <b>1.895.850,40</b> |
|   | mancanza di garanzie postume                                   |   |  | 10%   | 189.585,00          |
|   |  |   | <b>PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)</b> | <b>1.700.000,00</b>                               |                     |

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.).

Per i fabbricati sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che, secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, corrisponde alla seguente definizione:

*“Per superficie esterna lorda si intende l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento;*

*la SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di*



sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.”

La valutazione viene eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto rilevabile e risultante al momento della redazione della presente stima.

## **§ 2 – Risposta al punto “A - Verifica della completezza dei documenti art. 567 cpc”**

### **§ 2.1 – Verifica completezza documentazione art. 567 cpc**

**“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, presa visione della documentazione digitale depositata dalle parti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia, ha riscontrato che sono stati prodotti dal Procedente la certificazione notarile sostitutiva delle certificazioni catastali e ipotecarie e l'estratto della mappa catastale.

### **§ 2.2 – Acquisizione titolo di provenienza**

**“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).”**

Gli esecutati sono venuti in possesso dell'immobile per quote diverse con atti diversi:

- Compravendita immobiliare del 19-01-2001 a firma notaio Esposito Paola rep. 13487 rac. 1595 trascritto il 03-02-2001 ai nn. 4426/2989;
- Certificato di denuncia di successione emesso dall'ufficio del registro di Verolanuova (BS) in data 18-11-1999 con repertorio 92/125 trascritto il 23-01-2007 ai nn. 3688/2152 (si rileva accettazione tacita di eredità in morte di ██████████ trascritta il 19-12-2022 ai nn.ri part. 39602 gen 58680);

Gli atti citati sono allegati al n 1.

### **§ 2.3 – Acquisizione estratto di matrimonio e/o visura camerale**

**“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.”**

Gli esecutati dichiarano nell'atto di acquisto di essere entrambi coniugati l'uno, OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni con la moglie e l'altro, OMISSIS in regime di separazione dei beni.

Essendo gli esecutati persone fisiche, il sottoscritto non ha reperito alcuna visura camerale.

## **§ 3 – Risposta al punto “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 allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.”**



### § 3.1 – Identificazione catastale

Catastalmente sono assegnati per la quota di 1/2 ciascuno gli immobili così identificati:  
al catasto fabbricati

| Ubicazione   | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza       | Rendita        |
|--|--------|------------|-----|-------------|--------|-------------------|----------------|
| VEROLANUOVA(BS) CASCINA GAGGIA Piano T             | NCT/29 | 62         | 1   | Cat.A/3     | 03     | 8,5 vani          | Euro: 526,79   |
| VEROLANUOVA(BS) CASCINA GAGGIA Piano T             | NCT/29 | 62         | 2   | Cat.C/6     | 03     | 23 m <sup>2</sup> | Euro: 42,76    |
| VEROLANUOVA(BS) CASCINA GAGGIA n. 13 Piano T       | NCT/29 | 61         |     | Cat.D/10    |        |                   | Euro: 12554,40 |
| VEROLANUOVA(BS) CASCINA GAGGIA n. 13 Piano T-1 - 2 | NCT/29 | 83         | 1   | Cat.D/10    |        |                   | Euro: 2126,00  |
| VEROLANUOVA(BS) CASCINA GAGGIA n. 13 Piano T-1 - 2 | NCT/29 | 83         | 2   | Cat.A/3     | 01     | 8,5 vani          | Euro: 377,53   |

Al catasto terreni

|                 |    |    |  |             |    |       |  |
|-----------------|----|----|--|-------------|----|-------|--|
| VEROLANUOVA(BS) | 29 | 21 |  | SEMIN IRRIG | 01 | 44900 | R.D. Euro: 463,78 (*)<br>R.A. Euro: 486,97 |
| VEROLANUOVA(BS) | 29 | 22 |  | SEMIN IRRIG | 01 | 6610  | R.D. Euro: 68,28 (*)<br>R.A. Euro: 71,69   |
| VEROLANUOVA(BS) | 29 | 31 |  | BOSCO CEDUO | U  | 500   | R.D. Euro: 1,81<br>R.A. Euro: 0,15         |
| VEROLANUOVA(BS) | 29 | 32 |  | SEMIN IRRIG | 01 | 24280 | R.D. Euro: 250,79 (*)<br>R.A. Euro: 263,33 |
| VEROLANUOVA(BS) | 29 | 34 |  | BOSCO CEDUO | U  | 210   | R.D. Euro: 0,76<br>R.A. Euro: 0,07         |
| VEROLANUOVA(BS) | 29 | 35 |  | SEMIN IRRIG | 01 | 24530 | R.D. Euro: 253,37 (*)<br>R.A. Euro: 266,04 |
| VEROLANUOVA(BS) | 29 | 87 |  | SEMIN IRRIG | 01 | 21136 | R.D. Euro: 218,32 (*)<br>R.A. Euro: 229,23 |

Confini da nord in senso orario dell'unità in corpo unico:

mappale 20; strada dell'aiguetta, mappale 49; mappali 48, 41, 33; mappali 51, 28, 26 e 18 del fg 13 del comune di Verolavecchia.

**Precisazione in merito all'identificazione catastale:** si ritiene opportuno precisare che il pignoramento colpisce il mappale 85 del fg 29 del catasto terreni, che è stato frazionato con pratica BS4952 del 11/01/2019 generando i mappali 87 e 86

Per una migliore visualizzazione della consistenza delle unità in esame si allegano alla presente:

- planimetrie catastali (allegato 2);



### § 3.2 – Descrizione dei beni

Unità negoziale 1 (fg. 29 nct mappale 62 sub 1, 2 e 3):

si tratta di un fabbricato residenziale composto da un piano fuori terra oltre ad un sottotetto, occupato stabilmente da uno degli esecutati e dalla sua famiglia. E' un edificio semplice dotato di un grande portico e di un cortile esclusivo destinato a giardino, la struttura è formata da muri portanti, solaio intermedio in laterocemento, copertura in legno con manto di finitura in laterizio. Gli impianti sono adeguati all'epoca di costruzione (1995), le finiture sono normali per la zona e la destinazione ed in buono stato conservativo, i serramenti sono in legno con vetrocamera, l'unità abitativa è termoautonoma.

Unità negoziale 2 (fg. 29 nct mappale 83 sub 1, 2, 3):

si tratta di un fabbricato agricolo composto da più corpi di fabbrica posti a formare una corte, di antica costruzione costituisce il nucleo iniziale della cascina Gaggia, le funzioni sono varie da quella residenziale alla stalla a quelle complementari all'attività agricola quali fienili, portici e depositi.

La parte residenziale occupa l'angolo nord-est del complesso si sviluppa con due piani fuori terra oltre ad un sottotetto, affiancato ad esso è presente al piano terra l'antica stalla con superiore fienile, il lato ovest della corte è formato da un portico ad un piano, il lato sud è costituito da un fabbricato ad un piano destinato a stalla, infine il lato est è occupato da depositi e portici. La struttura portante è in muratura, i solai intermedi sono in parte in legno ed in parte in laterocemento. Le coperture sono in legno con manto parzialmente in coppi di laterizio ed in parte in lastre di fibrocemento. La parte residenziale è dotata di impianto elettrico e di riscaldamento con stufe, i serramenti sono composti da finestre in pvc con doppio vetro. Le finiture sono di qualità corrente e in normale stato conservativo per la parte residenziale abitata. Le stalle sono attualmente non utilizzate, nei portici sono presenti alcuni mezzi agricoli, la corte è pavimentata in cemento.

Unità negoziale 3 (fg. 29 nct mappale 61 graffato con il mappale 63):

Edifici funzionali dell'azienda agricola suddivisi in tre fabbricati distinti oltre che da due gruppi di vasche di raccolta dei liquami, da una pesa, da due silos orizzontali formati da muri in cemento armato prefabbricato.

Corpo A e vasca liquami, stalla formata da un corpo di fabbrica di pianta rettangolare con struttura in muratura portante e copertura a falde inclinate in travetti prefabbricati e getto di completamento e catene in metallo, dotato di suddivisioni per l'allevamento dei suini, sono presenti un lungo corridoio e alcuni vani di dimensione diversa per la stabulazione degli animali, oltre che ad un locale per la preparazione dei mangimi e un gruppo di vani destinati a ufficio, servizio igienico e spogliatoio per gli operatori. Alla stalla è collegata una vasca di raccolta dei liquami.

Corpo B, stalla formata da un lungo capannone di forma regolare con struttura portante e di tamponamento in elementi prefabbricati in cemento armato. Lo spazio interno è suddiviso in zone da muri intonacati, le varie zone sono suddivise in box da bassi muri, sui lati lunghi sono presenti finestre apribili continue con serramento in metallo, al colmo è presente un rialzo con due lati finestrati per permettere l'aerazione naturale. Il fabbricato è dotato su due lati di una zona coperta suddivisa in box destinata alla stabulazione esterna degli animali. È presente un impianto di illuminazione dotato di luci al neon e impianto di distribuzione dell'acqua destinata ad abbeverare i capi suini. Alla stalla è collegata una grande vasca per la raccolta dei liquami.

Corpo C, capannone in elementi prefabbricati chiuso sui quattro lati destinato a zona di miscelazione dei mangimi, il fabbricato è dotato di due grandi portoni metallici apribili e di impianto di illuminazione.

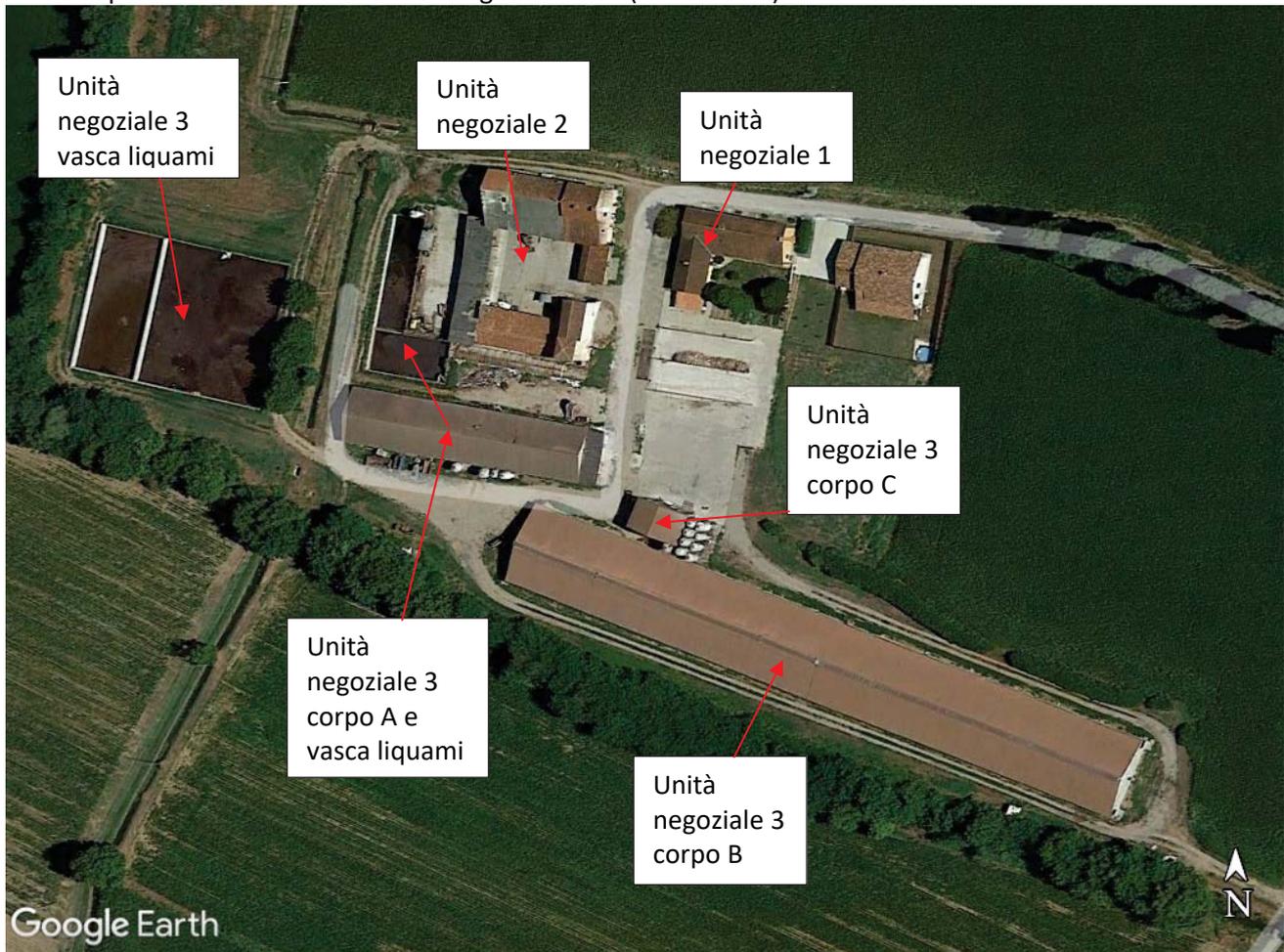
Parte delle aree scoperte sono pavimentate con cemento liscio.

A completare le dotazioni dell'azienda son presenti una pesa in metallo, due silos a tunnel, alcuni silos verticali in vetroresina per lo stoccaggio dei mangimi.

Unità negoziale 4 (fg 29 catasto terreni mappali 21, 22, 31, 32, 34, 35 e 87):



L'azienda è dotata di alcuni terreni di proprietà disposti nelle immediate vicinanze e direttamente collegati con il complesso degli edifici, tutti i terreni sono dotati di irrigazione, sono tutti comodamente accessibili e utilizzati per le normali colture del ciclo agrario locale (mais e erba).



Planimetria aziendale

### § 3.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica

*“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.”*

L'estratto di mappa è già presente in atti, mentre il sottoscritto ha provveduto a reperire per i terreni il certificato di destinazione urbanistica che si allega al numero 3.

### § 3.4 – Identificazione pregressa dei beni

*“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; 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."**

L'identificazione dei beni contenuta nel pignoramento corrisponde a quella contenuta negli atti di provenienza agli esecutati.

### **§ 3.5 – Conformità catastale**

Unità negoziale 1:

la rappresentazione nelle planimetrie catastali dal punto di vista della sagoma risulta corretta mentre per quanto riguarda le partizioni interne e la posizione delle aperture finestrate risultano alcune piccole difformità. Non è rappresentato il vano posto nel sottotetto utilizzato come soffitta.

Unità negoziale 2:

la rappresentazione planimetrica dei due subalterni risulta corretta per quanto riguarda la sagoma mentre per le partizioni interne si riscontrano alcune piccole imprecisioni sia nel subalterno 1 che nel subalterno 2. Inoltre la scheda catastale del subalterno 1 riporta per il corpo a sud della corte delle altezze interne non coerenti con la realtà.

Unità negoziale 3:

la rappresentazione dal punto di vista della sagoma risulta corretta, mentre si riscontrano alcune imprecisioni riguardanti le altezze indicate nei diversi fabbricati.

## **§ 4 – Risposta al punto "C - Stato di possesso"**

### **§ 4.1 – Occupazione e godimento del bene**

***"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)."***

Durante il sopralluogo del 21-06-2023 i locali residenziali sono risultati occupati ed utilizzati dagli esecutati e dalle loro famiglie. La parte agricola del mappale 83 è utilizzata soltanto in parte come deposito e rimessa di mezzi agricoli mentre la porzione dedicata a stalla risultava in disuso. I fabbricati del mappale 61 sono utilizzati ed affittati con l'intera proprietà con contratto regolare alla società "la margherita società cooperativa agricola".

### **§ 4.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati**

***"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."***



E' corrente con una durata di anni 30 un contratto di affitto che riguarda l'intera massa della proprietà caduta in esecuzione, fabbricati e terreni; l'importo del canone di affitto è pari ad euro/anno 35.000,00. Il contratto è riportato tra gli allegati al n 4.

Di seguito è stato determinato dal sottoscritto il canone locativo del bene, che risulta essere pari a euro/anno 38.345,34.

L'importo del canone locativo vigente (euro/anno 35.000,00) viene quindi 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).

Il contratto di locazione in essere sottoscritto in data 13/12/2021 e trascritto in data 27/12/2021 risulta quindi opponibile ai terzi visto che il pignoramento è stato iscritto in data successiva.

#### **§ 4.3 – Valore locativo del bene**

***“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 155 quater 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.

Per la determinazione del canone di affitto, in quanto il bene ha peculiari e particolari qualità, verrà considerata l'azienda agricola nella sua interezza ma composta sia dai terreni che dai fabbricati rurali e residenziali.

La diversa natura degli elementi che compongono l'azienda obbliga però al calcolo differenziato dei singoli canoni locativi. Per quanto riguarda i terreni sentiti gli operatori del settore il sottoscritto considera applicabile al caso un valore di euro/anno/mq pari a 0,09.

Diverso discorso viene fatto per i fabbricati che compongono e sono essenziali per lo svolgimento dell'attività agricola, 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 riferiti ad immobili commerciali e residenziali per la specifica zona (R1) apportando un opportuno coefficiente di deprezzamento per poterli rendere applicabili al caso in oggetto.

Per gli immobili funzionali all'attività agricola, stalle e depositi, si fa riferimento al valore Omi degli immobili commerciali compreso tra il minimo di 1,1 euro/mq/mese ed un massimo di 1,7 euro/mq/mese; si considera per la validità del ragionamento considerando la diversa redditività degli immobili, di utilizzare il valore minimo ulteriormente corretto dividendolo per un coefficiente pari a 2.

Per i fabbricati residenziali seguendo lo stesso ragionamento il valore Omi di riferimento propone un minimo di 2,2 euro/mq/mese ed un massimo di 2,7 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 una ubicazione particolare e poco ricercata risulta minore riferita ad un normale fabbricato residenziale posto nel centro abitato, ulteriormente corretto dividendolo per un coefficiente pari a 2.

Calcolo del canone di affitto:

Superficie catastale dei terreni mq 122.166,00;

superficie catastale dei fabbricati agricoli mq 3.446,00;

superficie dei fabbricati residenziali mq 349,00



Calcolo del canone annuo:

terreni  $0,09 \times (122.166,00) = 10.994,94$  euro/anno;

fabbricati agricoli  $(1,1/2) = 0,55 \times 12 = 6,6 \times \text{mq } 3.446,00 = 22.743,60$  euro/anno;

fabbricati residenziali  $(2,2/2) = 1,1 \times 12 = 13,20 \times \text{mq } 349,00 = 4.606,80$  euro/anno.

Il canone locativo sarà quindi la somma dei tre valori sopra determinati e pari a:

$12.741,84 + 22.743,60 + 4.606,80 = \mathbf{38.345,34}$  euro/anno

## **§ 5 – Risposta al punto “D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri”**

*“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.”*

### **§ 5.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

Dalle ispezioni, visure e raccolta di informazioni effettuate il sottoscritto, per quanto materialmente possibile e nonostante l'impegno profuso, non ha potuto trovare nulla di particolare a riguardo. L'immobile in esame non risulta essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico o monumentale.

### **§ 5.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati**

Dalla “Relazione notarile” prodotta dal Procedente datata 17-11-2022 opportunamente aggiornata dallo scrivente con apposita visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, **con aggiornamento della repertoriazione al 29.09.2023**, si sono reperite le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro gli esecutati e/o gravanti gli immobili in esame:



Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 06-02-2019 ai nn. 5026/827 a favore di Banco BPM s.p.a. con sede in Milano;

Iscrizione di ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo trascritto del 13-09-2022 ai nn. 42150/8084 a favore di Banca del territorio lombardo credito cooperativo s.c. con sede in Brescia;

Iscrizione di ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo trascritto del 26-10-2022 ai nn. 49392/9487 a favore di Banca monte dei paschi di Siena s.p.a. con sede a Siena;

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 28-10-2022 ai nn. 49802/33431 a favore di banca BPM s.p.a. con sede in Milano;

Iscrizione di ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo del 04/11/2022 ai nn. 50395/9786 a favore di Banca valsabbina s.c.p.a. con sede in Vestone;

Iscrizione di ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo del 04/11/2022 ai nn. 50936/9787 a favore di Banca valsabbina s.c.p.a. con sede in Vestone.

### **§ 5.3 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale**

***“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.”***

L'immobile non è condominiale.

### **§ 5.4 – Spese condominiali**

***“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.”***

L'immobile non è condominiale

## **§ 6 – Risposta al punto “E - Regolarità edilizia ed urbanistica”**

### **§ 6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa**

***“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.”***



Dalle ispezioni effettuate presso i pubblici uffici, in particolare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è potuto accertare che:

unità negoziale 1 – il fabbricato è stato edificato in forza di concessione edilizia n 65 del 11-11-1993 e successiva variante con prot. n 437 del 18-01-1995; per lo stesso fabbricato in data 24-09-1995 è stata depositata la richiesta del rilascio del certificato di abitabilità.

Unità negoziale 2 – il fabbricato è stato costruito anteriormente al 01-09-1967, presso l'ufficio tecnico non sono state reperite autorizzazioni successive a tale data.

Unità negoziale 3 – Corpo A, l'edificio destinato a stalla per i suini e l'adiacente vasca di raccolta delle deiezioni sono stati edificati in forza di concessione edilizia n 20 del 20-03-1990 prot. n. 8229 e successiva variante con prot. n 6805 del 04-11-1991. Per questo fabbricato in data 17-02-1994 con prot. n 14/90 è stato rilasciato dal comune di Verolanuova il permesso di agibilità n 5/94.

Successivamente per l'ampliamento della vasca di raccolta liquami adiacente al lato nord del corpo A, è stata rilasciata concessione edilizia n 2 del 03-02-1998 prot. n. 8291 e successiva variante con D.I.A. prot. n. 1660 del 19-02-1998. Veniva in seguito rilasciata dal comune in data 28-09-2000 con prot. n. 11038, attestazione di conformità al progetto approvato.

Corpo B e C, vasche di raccolta liquami, gli edifici e la vasca sono stati edificati in forza di denuncia di inizio attività (D.I.A.) di protocollo n 11603 del 13-09-2002, il giorno 1-05-2005 è stato rilasciato il certificato di agibilità n 2/2005.

Presso l'ufficio tecnico comunale è stata reperita anche un'altra pratica edilizia relativa alla costruzione di fabbricati rurali, permesso di costruire prot. n 9514 del 07-07-2006 reg costruzioni n 15; i proprietari non hanno dato atto alla costruzione del suddetto fabbricato.

Le destinazioni d'uso insediate nei vari fabbricati, residenziale e agricola, sono compatibili con quelle previste nello strumento urbanistico comunale vigente, nonché con quelle espresse dai titoli abilitativi e con quelle censite in catasto.

I fabbricati nel vigente P.G.T. sono inseriti in "Zona EP aree agricole permanenti" normata dall'art. 24 delle norme tecniche di attuazione (allegato 5).

## **§ 6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità**

***"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 analizzati attentamente gli atti pubblici e verificato sul posto l'effettiva consistenza degli immobili ha rilevato che:

unità negoziale 1 – il fabbricato è conforme nella sagoma ma presenta alcune difformità nella distribuzione interna e nella posizione delle aperture finestrate poste in lato nord.

Unità negoziale 2 – il fabbricato composto da diversi corpi di fabbrica tra loro adiacenti a formare una corte è sostanzialmente conforme nella sagoma, diversamente da quanto riportato nei grafici reperiti presso l'ufficio tecnico comunale il sottoscritto ha rilevato che il corpo di fabbrica che chiude a sud la corte è stato modificato, in data incerta e senza autorizzazione, per adattarlo alle esigenze dell'allevamento dei suini, in particolare è stato edificato un muro di chiusura di un intero lato, internamente sono presenti dei pavimenti rialzati per la stabulazione dei suini, nel volume sottostante sono stati ricavati dei canali di raccolta e deflusso dei liquami .

Unità negoziale 3 – le pratiche edilizie relative ai tre corpi di fabbrica sono nel complesso coerenti con gli edifici realizzati, si riscontra soltanto che la pratica autorizzativa riguardava la costruzione di altri fabbricati (un capannone e due silo cilindrici in calcestruzzo) che non sono stati realizzati.

### **§ 6.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi**

***“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.”***

Le difformità rilevate potranno essere sanate con apposita pratica edilizia, si stima che per la loro regolarizzazione gli oneri siano quantificati in euro 6.000,00.

### **§ 6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni**

***“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 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.”***

Il sottoscritto ha provveduto a reperire il certificato di destinazione urbanistica relativamente ai terreni caduti in esecuzione.

## **§ 7 – Risposta al punto “F - Formazione dei lotti”**

### **§ 7.1 – Della vendita in 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.”***

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima in un unico lotto, come risultante dalla tabella di cui al precedente paragrafo 1 (§1).



## § 7.2 – Della divisibilità dei beni

*“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.”*

Il sottoscritto ritiene non conveniente economicamente procedere con una divisione che identifichi le diverse quote di proprietà.

## § 8 – Risposta al punto “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 quadrato 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.”*



## **§ 8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.**

### **a) Stima del probabile valore di mercato**

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del “metodo comparativo” in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente (o in un intervallo di tempo ritenuto significativo in funzione della staticità o meno del mercato immobiliare in zona) oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Pertanto, preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori riportati nel vigente “Listino dei valori degli immobili” (edizione 2022) edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione;

eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in esame possa essere:

per l'unità negoziale 1 di euro 400,00/mq;

per l'unità negoziale 2 euro 250,00/mq;

per l'unità negoziale 3 euro 150,00/mq;

per l'unità negoziale 4 euro 6,90/mq.

Dato utilizzato per la determinazione del valore di mercato espresso nella tabella inserita più avanti, dopo le considerazioni relative alle decurtazioni e alla valutazione del probabile prezzo di base d'asta.

### **b) Decurtazioni**

Il sottoscritto analizzata la situazione catastale ed urbanistico amministrativa, applica la decurtazione relativa alla regolarizzazione delle difformità urbanistico edilizie per un totale di euro 6.000,00.

### **c) Stima del prezzo di base d'asta**

Il prezzo di base d'asta si ottiene detrando dal valore di mercato tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle 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'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutato con attenzione quanto riguarda il suddetto immobile il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta** come pari al più probabile valore di mercato con applicata la riduzione del 10% e opportunamente arrotondato.

Pertanto, il prezzo di base d'asta finale del bene è da ritenersi quello emergente dalla seguente tabella:

| PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA   |  |   |                        |                             |                     |
|---|--|---|------------------------|-----------------------------|---------------------|
| IMMOBILE  | DESCRIZIONE UNITA'   | SUPERFICIE RAGGUAGLIATA COMMERCIALE. (MQ) | VALORE UNITARIO (€/MQ) | VALORE DELLE SINGOLE UNITA' |                     |
| <b>COMPLESSO IMMOBILIARE AGRICOLO</b><br>PARTICELLE 83 sub 1 e 2, 62 sub 1 e 2, 61 graffata con 63 DEL FOGLIO 29 nct, MAPPALI AL CATASTO TERRENI 21, 22, 31, 32, 34, 35, 87 DEL FG 29 VIA GAGGIA 13 | UNITA' NEGOZIALE 1 FABBRICATO RESIDENZIALE CON CORTE ESCLUSIVA | 308,90                                    | 400,00                 | 123.560,00                  |                     |
|   | UNITA' NEGOZIALE 2 FABBRICATO RURALE CON CORTE ESCLUSIVA       | 875,30                                    | 250,00                 | 218.825,00                  |                     |
|   | UNITA' NEGOZIALE 3 EDIFICI RURALI PER ALLEVAMENTO SUINI        | 4.776,80                                  | 150,00                 | 716.520,00                  |                     |
|   | UNITA' NEGOZIALE 4 TERRENI AGRICOLI                            | 122.166,00                                | 6,90                   | 842.945,40                  |                     |
|   |  |   |                        | <b>SOMMANO</b>              | <b>1.901.850,40</b> |
|   | <b>DECURTAZIONI</b>  |   |                        |                             |                     |
|   | stato particolare di conservazione                             |   |                        | A CORPO                     | 0,00                |
|   | spese condominiali insolute                                    |   |                        | A CORPO                     | 0,00                |
|   | Spese per aggiornamenti mappe catastali                        |   |                        | A CORPO                     | 0,00                |
|   | oneri per regolarizzazione abusi                               |   |                        | A CORPO                     | 6.000,00            |
|   | <b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DI DECURTAZIONI</b>              |   |                        |                             | <b>1.895.850,40</b> |
|   | mancanza di garanzie postume                                   |   |                        | 10%                         | <b>189.585,00</b>   |
|   | <b>PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)</b>                     |   |                        |                             | <b>1.700.000,00</b> |

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, ecc.).

Esse sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL).

La valutazione viene eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della redazione della presente stima, per come è stato possibile accertarli.

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli. Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella, 27-09-2023

L'ESPERTO

Arch. Stefano Capretti

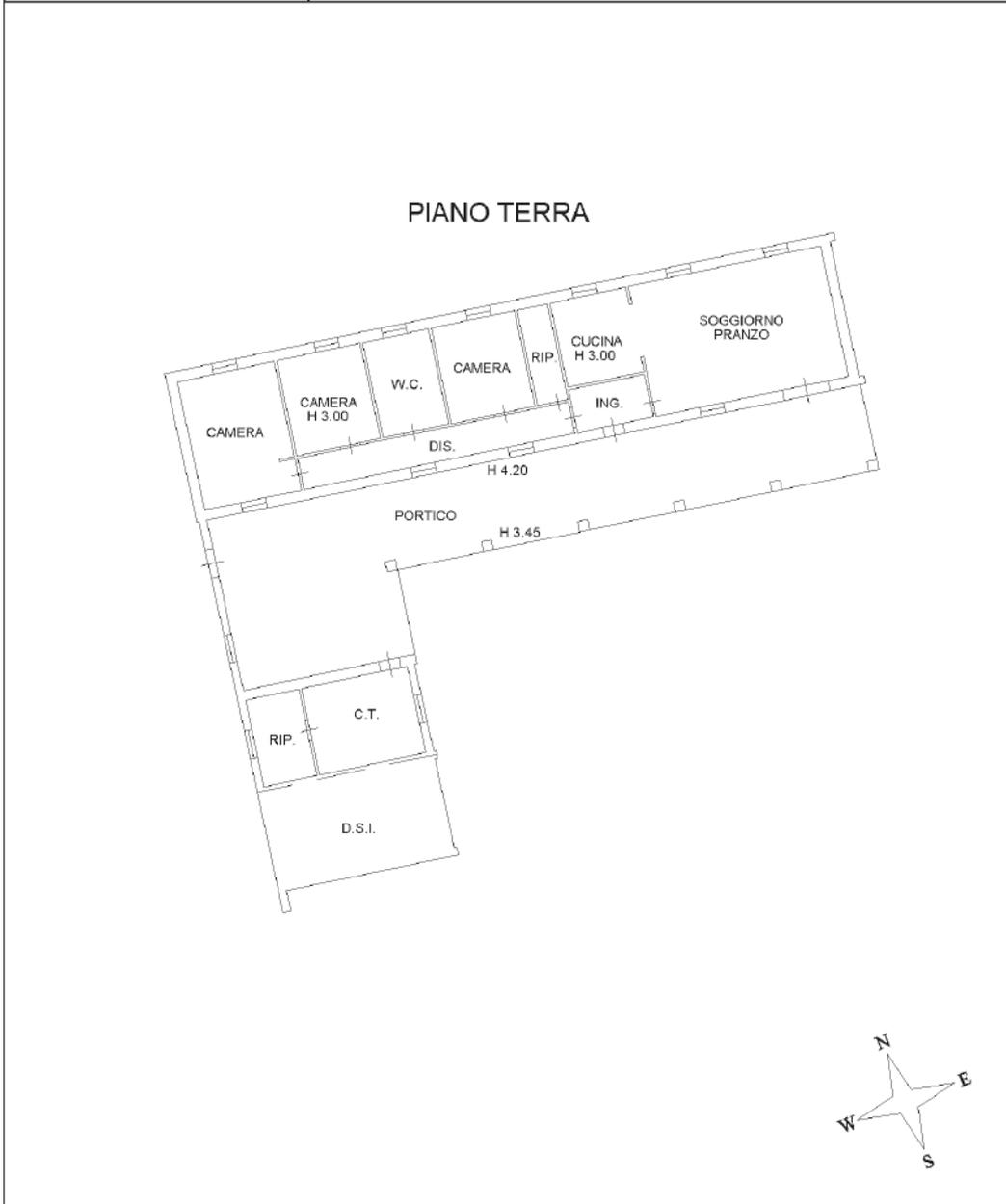
Documento firmato digitalmente ai sensi di legge



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Brescia**

|  |  |
|--|--|
| Dichiarazione protocollo n. <b>BS0212183</b> del <b>24/06/2004</b> |  |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Verolanuova                     |  |
| Cascina Gaggia <span style="float: right;">civ.</span>             |  |
| Identificativi Catastali:  | Compilata da:  |
| Sezione: NCT   | Caligari Lorenzo   |
| Foglio: 29   | Iscritto all'albo:                                       |
| Particella: 62   | Ingegneri  |
| Subalterno: 1  | Prov. Brescia <span style="float: right;">N. 1991</span> |

Scheda n. 1      Scala 1: 200



inatti 01

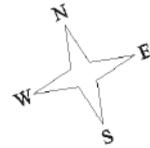
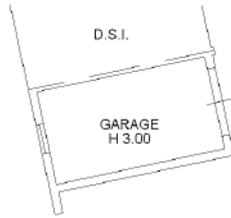
01/06/2023  
Comune di Verolanuova - Provincia di Brescia - S.P.A. NG CA 3 - Seta# 0058984089f905b2dd9e641f

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Brescia**

|  |  |
|--|--|
| Dichiarazione protocollo n. <b>BS0212183</b> del <b>24/06/2004</b> |  |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Verolanuova                     |  |
| Cascina Gaggia <span style="float: right;">civ.</span>             |  |
| Identificativi Catastali:  | Compilata da:  |
| Sezione: NCT   | Caligari Lorenzo   |
| Foglio: 29   | Iscritto all'albo:                                       |
| Particella: 62   | Ingegneri  |
| Subalterno: 2  | Prov. Brescia <span style="float: right;">N. 1991</span> |

Scheda n. 1      Scala 1: 200

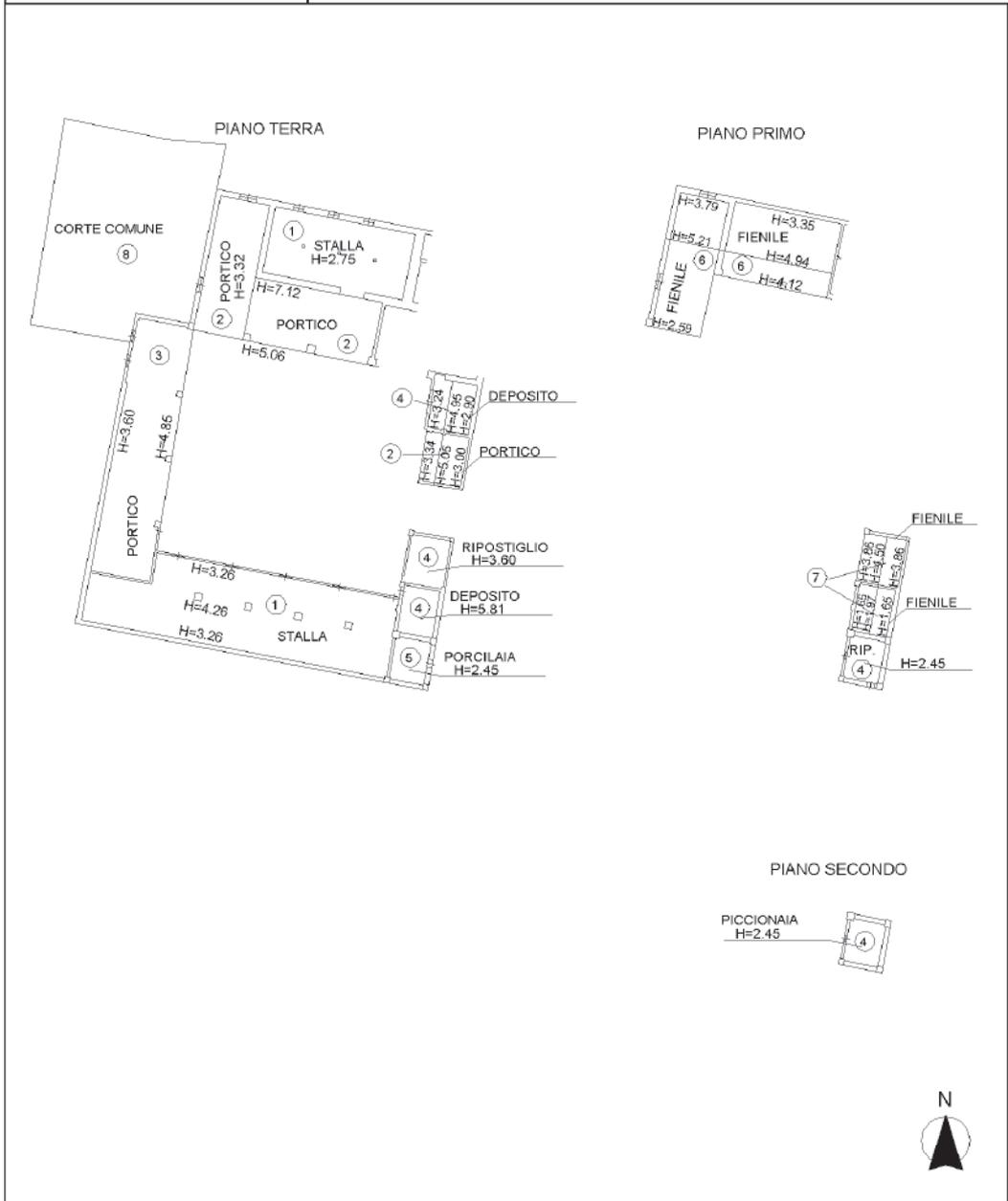
**PIANO TERRA**



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Brescia**

|  |   |
|--|---|
| Dichiarazione protocollo n. <b>BS0273138</b> del <b>03/12/2013</b>                         |   |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Verolanuova   |   |
| Cascina Gaggia <span style="float: right;">civ. 13</span>                                  |   |
| Identificativi Catastali:<br>Sezione: NCT<br>Foglio: 29<br>Particella: 83<br>Subalterno: 1 | Compilata da:<br>Rambaldini Aldo<br>Iscritto all'albo:<br>Geometri<br>Prov. Brescia <span style="float: right;">N. 03883</span> |

Scheda n. 1      Scala 1:500

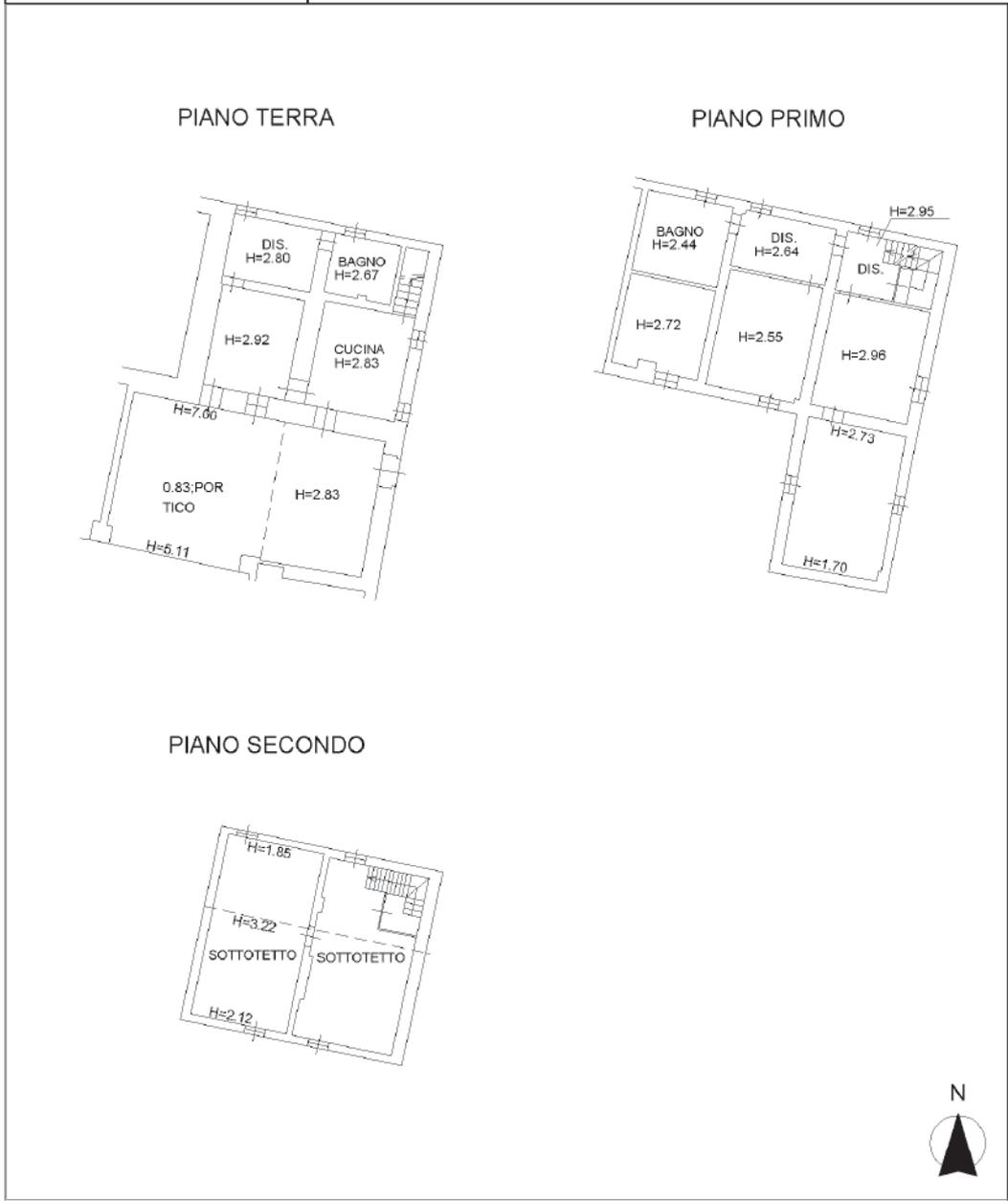


CASCIANA GAGGIA n. 13 - Comune di Verolanuova - S.P.A. NG CA 3 - Sentinella: CC5CB236598840891905b2dd9e641f - manu 01

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Brescia**

|  |  |
|--|--|
| Dichiarazione protocollo n. <b>BS0273138</b> del <b>03/12/2013</b>                         |  |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Verolanuova   |  |
| Cascina Gaggia   | civ. 13  |
| Identificativi Catastali:<br>Sezione: NCT<br>Foglio: 29<br>Particella: 83<br>Subalterno: 2 | Compilata da:<br>Rambaldini Aldo<br>Iscritto all'albo:<br>Geometri<br>Prov. Brescia N. 03883 |

Scheda n. 1      Scala 1: 200









## Comune di Verolanuova

**Edilizia Privata ed Urbanistica**  
Piazza Della Libertà, n. 39  
25028 Verolanuova (BS)  
Tel. 030 9365011  
Fax. 030 9361821  
Sito WEB: [www.comune.verolanuova.bs.it](http://www.comune.verolanuova.bs.it);  
Pec: [protocollo@pec.comune.verolanuova.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.verolanuova.bs.it);

ALLEGATO 3

Verolanuova, 07 giugno 2023  
Prot. 0008979/2023

### CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA ai sensi del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 s.m. e i.

#### IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

**Visto** il Decreto del Sindaco n°1 del 05.01.2023;

**Preso atto** della richiesta presentata dall' Arch. Stefano Capretti con studio in Castelmella (BS), Via Roncadelle n.58, in data 05 giugno con n.8811 di protocollo, relativa ai seguenti beni immobili:  
foglio n. 29 mappali n. 21-22-31-32-34-35-87;

**Visto** lo strumento urbanistico vigente a seguito di Deliberazione Consiglio Comunale n. 02/2023 di approvazione della variante al Piano di Governo del Territorio;

**Visto** il D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 s.m. e i.;

#### CERTIFICA

che gli immobili sopra identificati risultano compresi nei seguenti ambiti urbanistici:  
foglio n. 29 mappali n. 21-22-31-32-34-35-87:

in ambito "EP – ZONA AGRICOLA PERMANENTE", regolato dall'art. n. 24 delle norme tecniche del Piano delle Regole;

Ai sensi della D.G.R. n° 10/2129 del 11.07.2014 e s.m.i., si indica che il territorio comunale è ricompreso nella classe sismica terza.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. *Alberto Lanzi*

Il Certificato di Destinazione Urbanistica si configura quale certificazione, avente natura ed effetti meramente dichiarativi e non costitutivi di posizioni giuridiche; pertanto, il C.D.U., in quanto privo di efficacia provvedimento, non ha alcuna concreta lesività; gli eventuali errori in esso contenuti potranno essere corretti dalla stessa Amministrazione, su istanza del privato.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. n° 380/2001 il C.D.U. non viene rilasciato quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

La presente certificazione viene rilasciata per gli usi consentiti dalla Legge.

La presente certificazione conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni dello Strumento Urbanistico Vigente.

ELABORATI FOTOGRAFICI

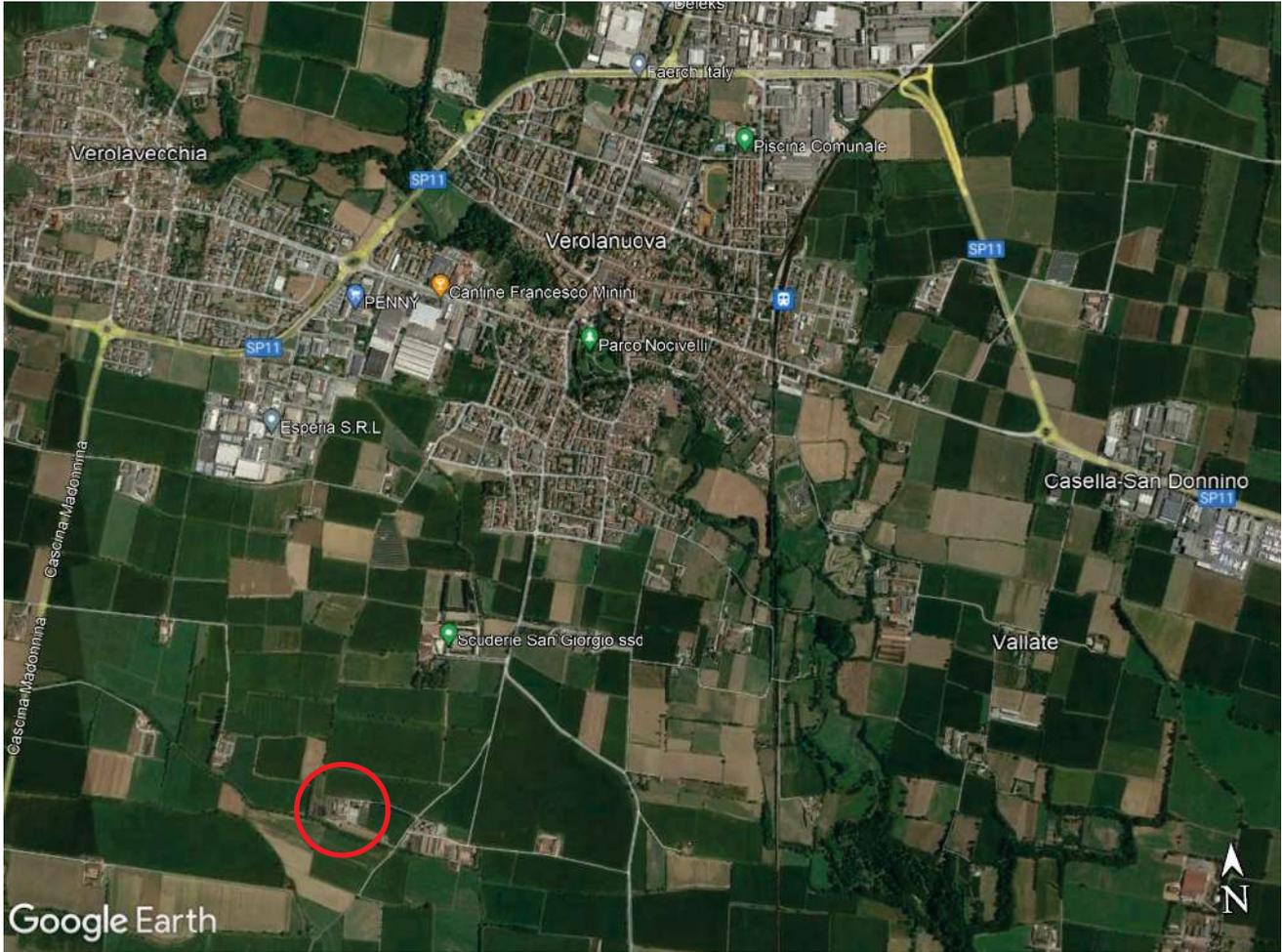


Immagine 1 inquadramento generale nel comune



immagine 2 ortofoto immobili in esecuzione





Foto 1 l'imbocco del viale di accesso che porta alla cascina Gaggia



Foto 2 gli immobili agricoli visti da nord.





foto 3 la stalla vista da nord.



Foto 4 vista del complesso





Foto 5 vista del complesso



Foto 6 vista del complesso





Foto 7 vista del complesso



UNITA' NEGOZIALE 1

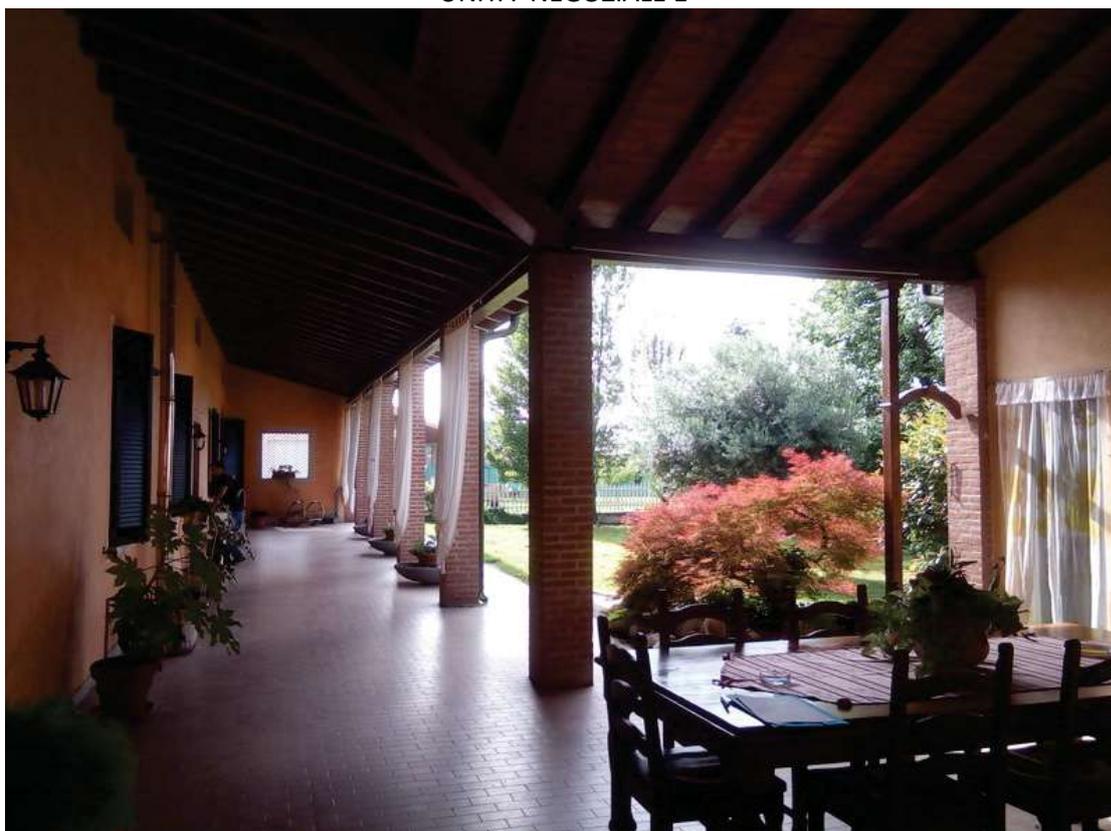


Foto 8 vista del portico e della corte esclusiva



Foto 9 vista del portico





Foto 9 vista da sud



Foto 10 vista interna il soggiorno



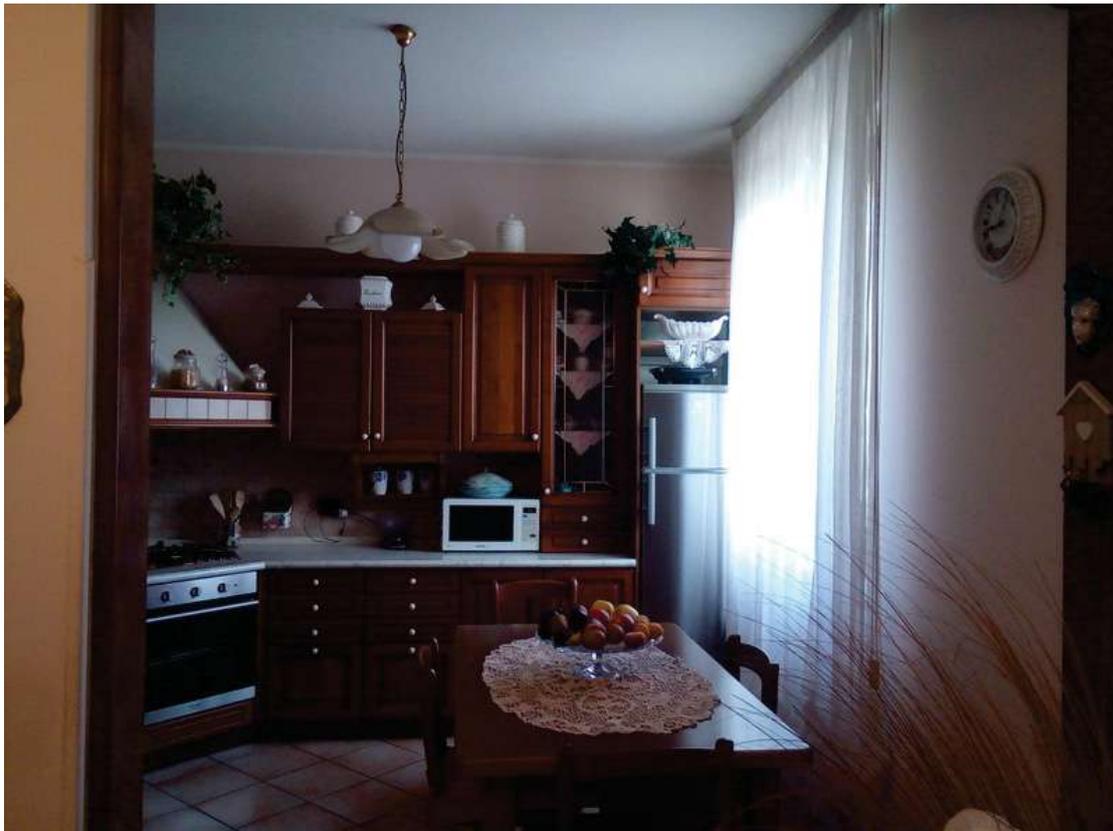


Foto 11 vista interna la zona cottura

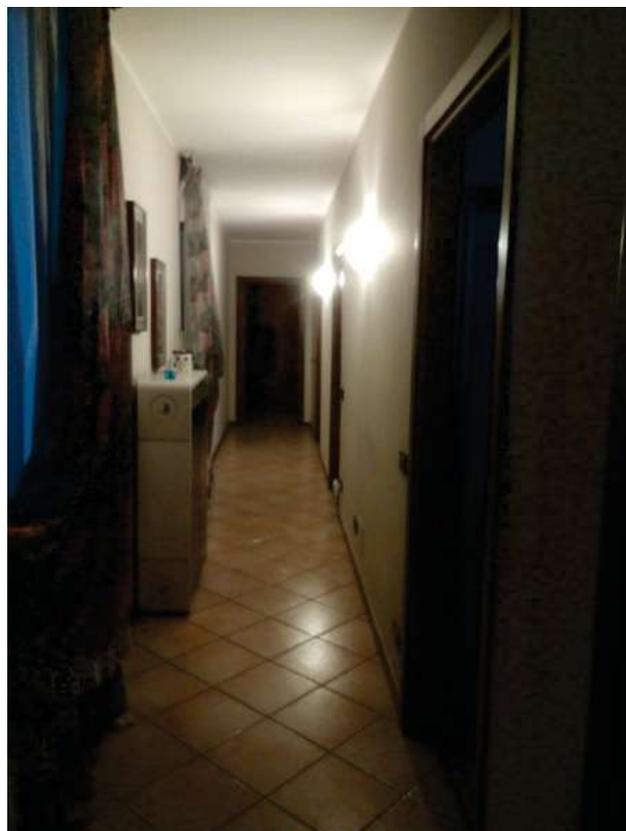


Foto 12 vista interna il corridoio di distribuzione



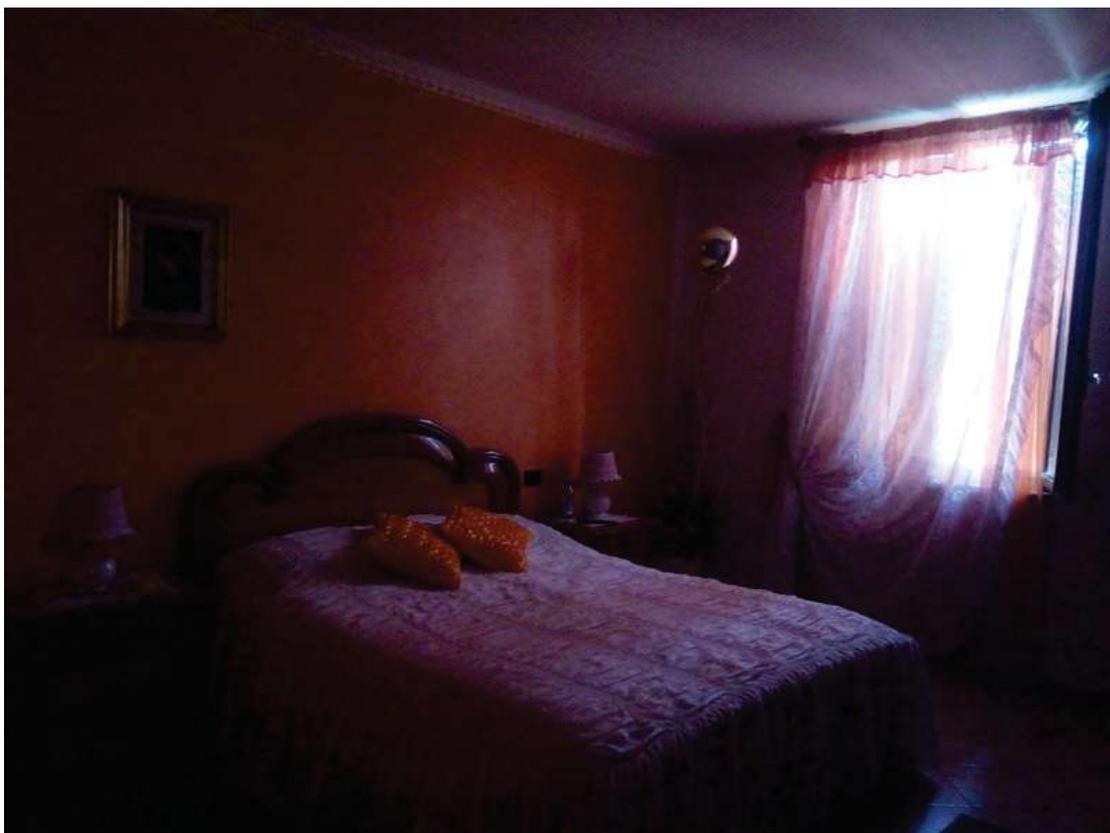


Foto 13 vista interna una delle camere



Foto 14 vista interna la soffitta



UNITA' NEGOZIALE 2



Foto 15 vista del fronte est



Foto 16 vista del fronte sud





Foto 17 vista dal cortile interno



Foto 18 vista dal cortile interno





Foto 19 vista dal cortile interno



Foto 20 vista dal cortile interno





Foto 21 vista dal cortile interno

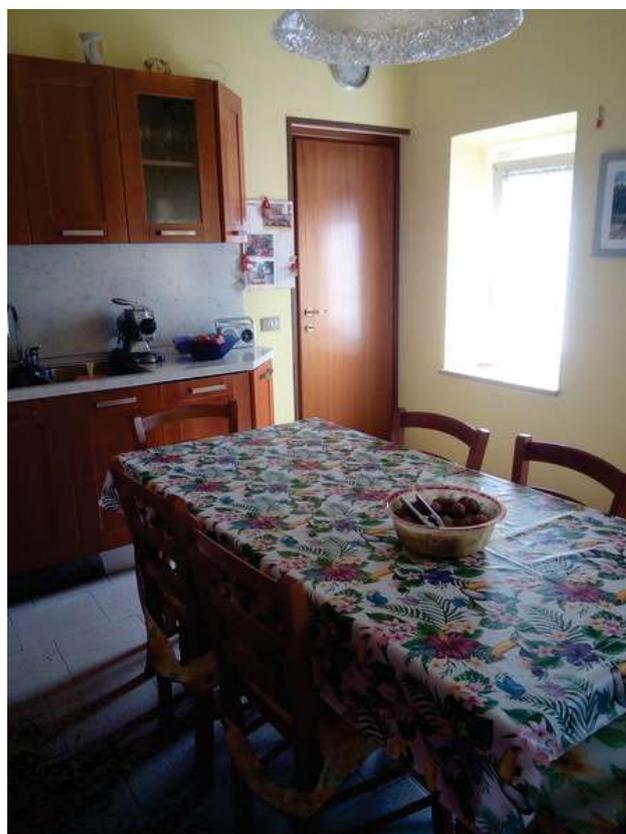


Foto 22 vista della cucina a piano terra





Foto 23 vista del soggiorno a piano terra



Foto 24 vista del bagno a piano terra





Foto 25 vista del disimpegno a piano terra

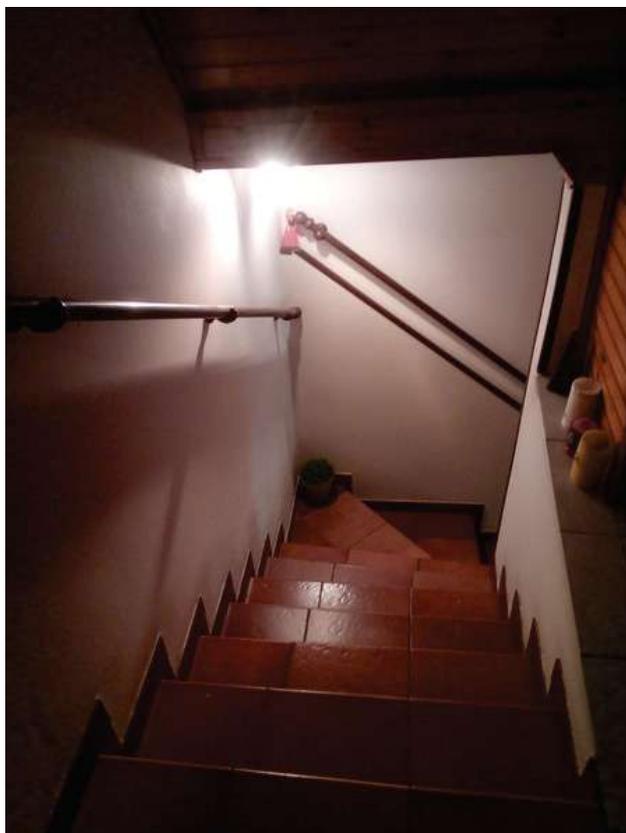


Foto 26 vista della scala interna





Foto 27 vista della camera a piano primo



Foto 28 vista di un ambiente a piano primo





Foto 29 vista del disbrigo a piano primo



Foto 30 vista della camera a piano primo





Foto 31 vista di una delle stanze a piano primo



Foto 32 vista del bagno a piano primo





Foto 33 vista del sottotetto



Foto 34 vista del sottotetto





Foto 35 vista del fienile

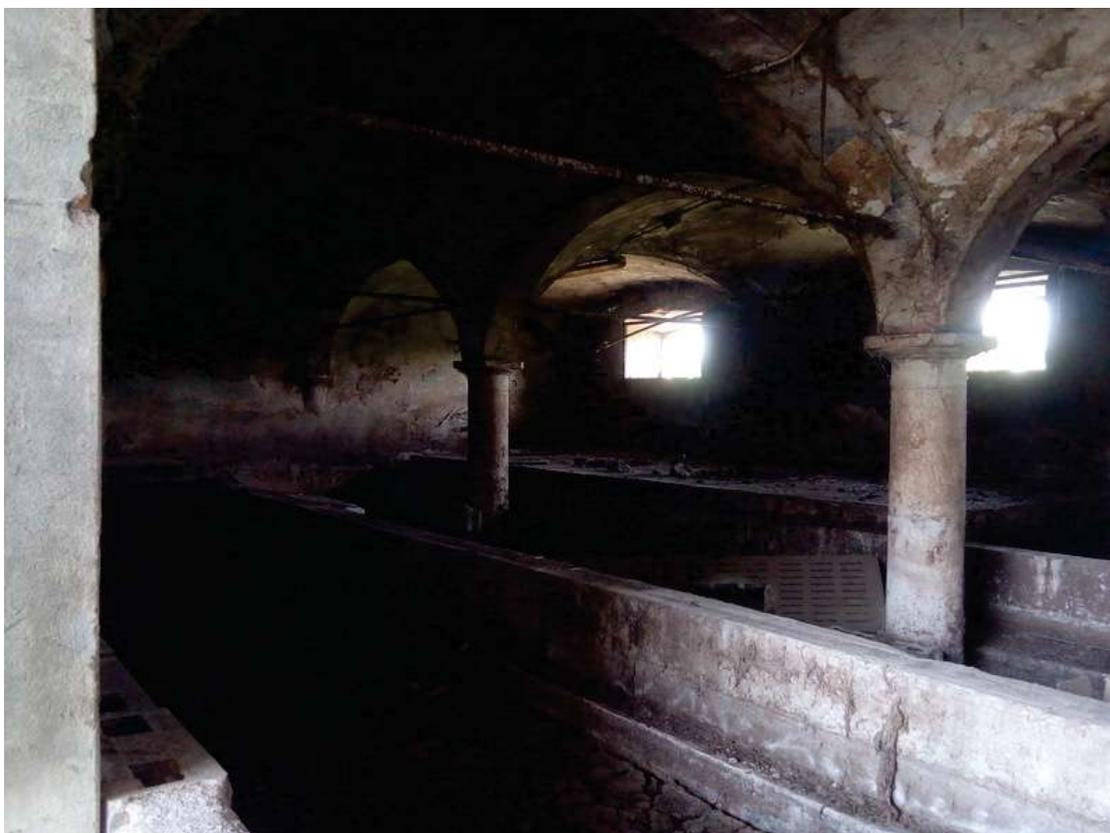


Foto 36 vista della stalla dismessa





Foto 37 vista della stalla dismessa



UNITA' NEGOZIALE 3



Foto 38 vista del corpo A



Foto 39 vista del corpo A





Foto 39 corpo A zona spogliatoio del personale e ufficio

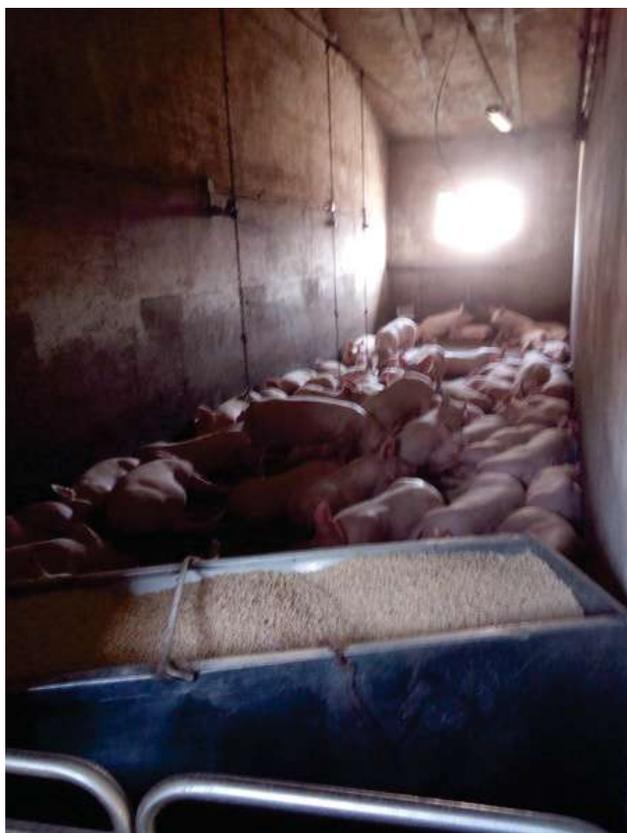


Foto 40 corpo A vista degli ambienti di stabulazione





Foto 41 corpo A il corridoio di distribuzione

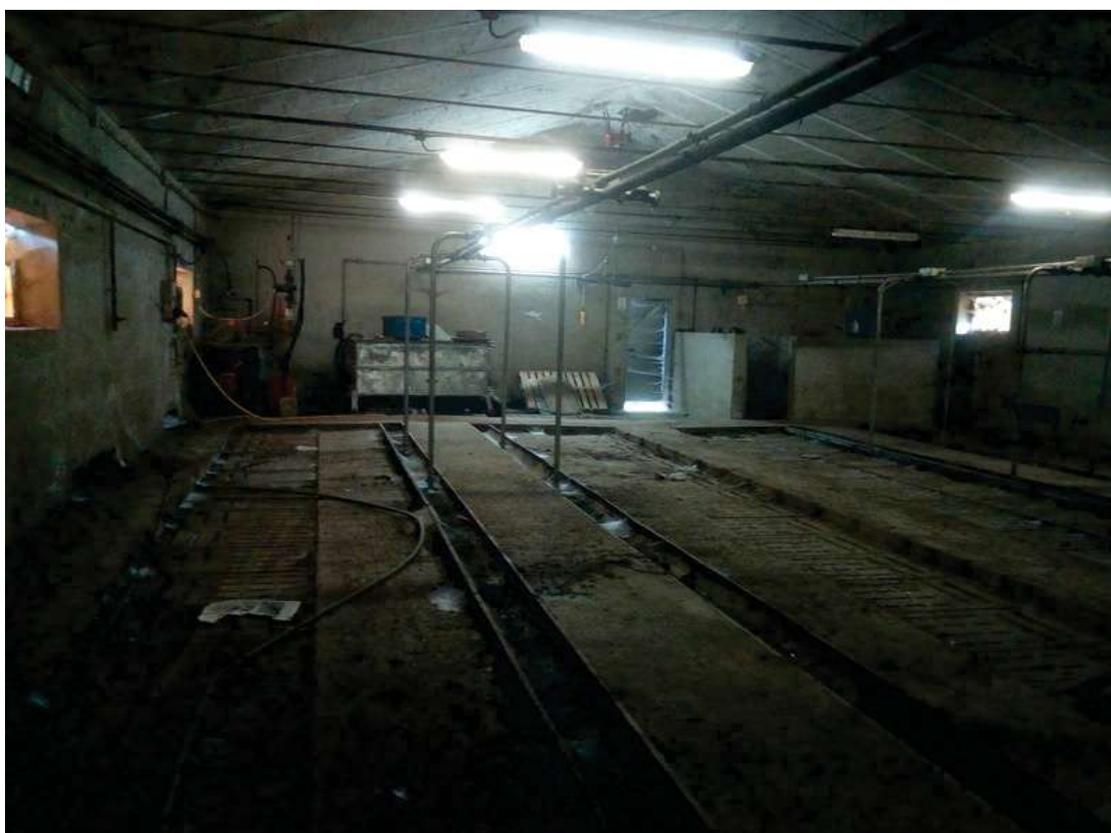


Foto 42 corpo A la sala di gestazione





Foto 43 vasca di raccolta liquami



Foto 44 vista del corpo A zona mangimi





Foto 45 vista del corpo A fronti est e sud



Foto 46 vista del corpo C in primo piano il corpo B in secondo





Foto 47 vista interna del corpo C



Foto 48 vista del corpo B





Foto 49 vista interna del corpo B con le zone di stabulazione



Foto 50 vista del corpo B le zone di stabulazione all'aperto





Foto 51 vista del silo orizzontale e del piazzale pavimentato



Foto 52 vista del silo orizzontale e della pesa

