

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 44/2026

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

Creditore procedente:

KRYALOS SGR S.P.A.
Con sede a Milano, Via Cordusio n° 1
CF e PIVA 05083780964

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Daniele Caneva
Pec: daniele.caneva@milano.pecavvocati.it

Avv. Christian Busca
Pec: christian.busca@pec.it

Esecutato N° 1:

Sig. [REDACTED]
residente a [REDACTED] n° [REDACTED]
C.F. [REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

INTERVENUTO N° 1:

Rappresentato dall'Avvocato

custode Giudiziario

Avv. Rapisarda Viviana
Tel 035/926025
pec: viviana.rapisarda@bergamo.pecavvocati.it
mail: vrapisarda@slrapisarda.it

Esperto incaricato

Dott. Ing. Luisa Massenti

Via XX Settembre n° 21 – Rezzato (BS)

CF MSS LSU 73H69 B157W

Tel 030/2791070 - 3385656252

Fax 030/2791070

Mail: lu.massenti@gmail.com

Pec: luisa.massenti@ingpec.eu

Iscritta all'Ordine di Ingegneri della Provincia di Brescia nr. 3295



Date

Nomina dell'esperto: 25/02/2026

Conferimento d'incarico di stima e giuramento telematico: 06/03/2026

Udienza indicata in sede di Giuramento: 08/07/2026

Data della consegna del rapporto di valutazione: 05/06/2026

RISPOSTE AL QUESITO

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

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

Per quanto di competenza della scrivente, si può affermare che la documentazione di cui all'art. 567 - 2° comma c.p.c. in atti è completa.

- 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 debitore è identificato nel Sig. [REDACTED] residente a [REDACTED]
[REDACTED], C.F. [REDACTED] che risulta proprietario del compendio immobiliare sito nel **Comune di Remedello (BS)** oggetto di esecuzione **per la quota del 100% di piena proprietà** catastalmente così identificato:

- 1) **CT Foglio 22, Part. 90:** Terreno, qual. seminativo, classe 1, Are 95, Centiare 90, R.A. € 91,63, R.D. € 79,25;
- 2) **CT Foglio 22, Part. 129:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 9, Centiare 70, R.A. € 113,31, R.D. € 120,68;
- 3) **CT Foglio 22, Part. 131:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 15, Centiare 90, R.A. € 119,71, R.D. € 127;
- 4) **CT Foglio 22, Part. 132:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Are 49, Centiare 20, R.A. € 50,82, R.D. € 54,12;
- 5) **CT Foglio 22, Part. 133:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 50, Centiare 80, R.A. € 155,76, R.D. € 165,89;
- 6) **CT Foglio 26, Part. 23:** Bosco Ceduo, classe U, Are 21, Centiare 60, R.A. € 0,67, R.D. € 7,81;
- 7) **CT Foglio 26, Part. 43:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 94, Centiare 30, R.A. € 200,70, R.D. € 213,74;
- 8) **CT Foglio 26, Part. 92:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 72, Centiare 60, R.A. € 59,99, R.D. € 69,37;
- 9) **CT Foglio 26, Part. 94:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 69, Centiare 90, R.A. € 57,76, R.D. € 66,79;

- 10) **CT Foglio 26, Part. 96:** Terreno, qual. Seminativo, classe 2, Are 14, Centiare 56, R.A. € 10,90, R.D. € 12,41;
- 11) **CT Foglio 26, Part. 97:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 86, Centiare 20, R.A. € 71,23, R.D. € 86,36;
- 12) **CT Foglio 26, Part. 104:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 2, Are 38, Centiare 70, R.A. € 246,56, R.D. € 262,58;
- 13) **CT Foglio 29, Part. 22:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Are 71, Centiare 90, R.A. € 48,27, R.D. € 53,84;
- 14) **CT Foglio 29, Part. 76:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Are 11, Centiare 50, R.A. € 7,72, R.D. € 8,61;
- 15) **CT Foglio 29, Part. 77:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 17, Centiare 90, R.A. € 14,79, R.D. € 17,10;
- 16) **CT Foglio 29, Part. 78:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Are 84, R.A. € 56,40, R.D. € 62,90;
- 17) **CT Foglio 29, Part. 96:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Are 47, Centiare 80, R.A. € 32,09, R.D. € 35,80;
- 18) **CT Foglio 29, Part. 97:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Ettari 1, Are 90, Centiare 20, R.A. € 127,70, R.D. € 142,43;
- 19) **CT Foglio 29, Part. 102:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 39, Centiare 10, R.A. € 32,31, R.D. € 37,36;
- 20) **CT Foglio 29, Part. 103:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Ettari 2, Are 15, R.A. € 144,35, R.D. € 161,01.

Si allegano alla presente copia delle visure catastali storiche dei terreni oggetto di esecuzione (vedasi allegato da n°1 a n°20).

Il compendio immobiliare, come si evince dalla certificazione notarile agli atti (oggetto di rettifica dopo l'analisi ed osservazioni della scrivente rispetto a quella originariamente depositata), è pervenuto all'esecutato, per la quota del 100% di proprietà (a seguito della rinuncia all'usufrutto da parte del padre Sig. [REDACTED] che risultava comproprietario di alcuni beni sopracitati e del decesso della Sig.ra [REDACTED]) in forza dei seguenti atti notarili:

- a) **Beni di cui ai punti 1-2-3-4-5-6-7:** CT FG 22 MAPP 90-129-131-133 – CT **Foglio 22, Part. 132 - CT Foglio 26, Part. 23-43** Notaio DELLAPINA VITTORIO – ASOLA (MN) in data 20/01/1987 Rep. 38752 Racc. 14896. Con tale atto i beni oggetto di compravendita, di cui solo alcuni risultano essere oggetto di esecuzione

immobiliare, venivano acquistati da [REDACTED] per la nuda proprietà in regime di separazione dei beni e per l'usufrutto in ragione del 50% ciascuno dai Sigg.ri [REDACTED] in regime di separazione dei beni (vedasi allegato n°21). Con atto del Notaio CLAUDIO MOR rep. 49137 racc. 14.402 del 01/10/2021 il Sig. [REDACTED] ha rinunciato alla propria quota di usufrutto. [REDACTED] è invece deceduta in data 25/01/2019 (vedasi allegato n°22).

- b) **Beni di cui ai punti 8-9-10-11:** FG 26 MAPP 92-94-96-97 Notaio CALINI GIOVANNI BATTISTA sede CALVISANO (BS) in data 30/12/1991 Rep. 13182 Racc. 2603 (vedasi allegato n°23).
- c) **Bene di cui ai punti 12:** FG 26 MAPP 104 Notaio DELLAPINA VITTORIO – ASOLA (MN) in data 13/04/1982 Rep. 29933 Racc. 12240 per le quote di 2/3 intestate a [REDACTED] e per le quote di 1/3 intestate a [REDACTED] in regime di separazione dei beni (vedasi allegato n°24). Con atto stipulato dal Notaio CALINI GIOVANNI BATTISTA in data 09/01/1989 rep. 508 racc. 165 [REDACTED] [REDACTED] ha acquistato in regime di separazione dei beni la quota di 1/3 di [REDACTED] [REDACTED] del terreno oggetto di esecuzione immobiliare, oltre ad altri terreni estranei alla presente procedura (vedasi allegato n°25).
- d) **Bene di cui ai punti 13:** FG 29 MAPP 22 Notaio DELLAPINA VITTORIO – CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) in data 18/02/1977 Rep. 20796 Racc. 9063 (vedasi doc. 26). Con tale atto il bene oggetto di compravendita veniva acquistato da [REDACTED] per la nuda proprietà e [REDACTED] per l'usufrutto in ragione del 100%. Con atto del Notaio CLAUDIO MOR rep. 49137 racc. 14.402 del 01/10/2021 il Sig. [REDACTED] ha rinunciato alla propria quota di usufrutto (vedasi allegato n°22).
- e) **Beni di cui ai punti 14-15-16-17:** FG 29 MAPP. 76-77-78-96 Notaio ROSSI GIUSEPPE Sede ASOLA (MN) in data 11/12/1993 Rep. 92667 Fasc. 10107 (vedasi allegato n°27).
- f) **Beni di cui ai punti 18-19-20:** FG 29 MAPP. 97-102-103 Notaio ROSSI GIUSEPPE Sede ASOLA (MN) in data 11/12/1993 Rep. 92670 Fasc. 10108 (vedasi allegato n°28).

- 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.*"

La scrivente ha acquisito copia dell'estratto di matrimonio dell'esecutato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Asola (MN), da cui si evince che l'esecutato si è sposato in data 05/08/1968 e che con atto del Notaio DELLAPINA VITTORIO in data 05/12/1979 rep. 25531 ha stipulato convenzioni matrimoniali con la moglie (vedasi allegato n° 29). La scrivente ha acquisito anche copia dell'atto sopracitato con cui i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni (vedasi allegato n°30).

- B -

Identificazione e descrizione 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 alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*"

Il compendio immobiliare oggetto di perizia in capo all'esecutato per la **quota del 100% di piena proprietà** è ubicato nel **Comune di Remedello (BS)** ed è catastalmente così identificato:

- 1) **CT Foglio 22, Part. 90:** Terreno, qual. seminativo, classe 1, Are 95, Centiare 90, R.A. € 91,63, R.D. € 79,25;
- 2) **CT Foglio 22, Part. 129:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 9, Centiare 70, R.A. € 113,31, R.D. € 120,68;
- 3) **CT Foglio 22, Part. 131:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 15, Centiare 90, R.A. € 119,71, R.D. € 127;
- 4) **CT Foglio 22, Part. 132:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Are 49, Centiare 20, R.A. € 50,82, R.D. € 54,12;
- 5) **CT Foglio 22, Part. 133:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 50, Centiare 80, R.A. € 155,76, R.D. € 165,89;

- 6) **CT Foglio 26, Part. 23:** Bosco Ceduo, classe U, Are 21, Centiare 60, R.A. € 0,67, R.D. € 7,81;
- 7) **CT Foglio 26, Part. 43:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 94, Centiare 30, R.A. € 200,70, R.D. € 213,74;
- 8) **CT Foglio 26, Part. 92:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 72, Centiare 60, R.A. € 59,99, R.D. € 69,37;
- 9) **CT Foglio 26, Part. 94:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 69, Centiare 90, R.A. € 57,76, R.D. € 66,79;
- 10) **CT Foglio 26, Part. 96:** Terreno, qual. Seminativo, classe 2, Are 14, Centiare 56, R.A. € 10,90, R.D. € 12,41;
- 11) **CT Foglio 26, Part. 97:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 86, Centiare 20, R.A. € 71,23, R.D. € 86,36;
- 12) **CT Foglio 26, Part. 104:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 2, Are 38, Centiare 70, R.A. € 246,56, R.D. € 262,58;
- 13) **CT Foglio 29, Part. 22:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Are 71, Centiare 90, R.A. € 48,27, R.D. € 53,84;
- 14) **CT Foglio 29, Part. 76:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Are 11, Centiare 50, R.A. € 7,72, R.D. € 8,61;
- 15) **CT Foglio 29, Part. 77:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 17, Centiare 90, R.A. € 14,79, R.D. € 17,10;
- 16) **CT Foglio 29, Part. 78:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Are 84, R.A. € 56,40, R.D. € 62,90;
- 17) **CT Foglio 29, Part. 96:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Are 47, Centiare 80, R.A. € 32,09, R.D. € 35,80;
- 18) **CT Foglio 29, Part. 97:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Ettari 1, Are 90, Centiare 20, R.A. € 127,70, R.D. € 142,43;
- 19) **CT Foglio 29, Part. 102:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 39, Centiare 10, R.A. € 32,31, R.D. € 37,36;
- 20) **CT Foglio 29, Part. 103:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Ettari 2, Are 15, R.A. € 144,35, R.D. € 161,01.

Come già relazionato in precedenza, si allegano alla presente copia delle visure storiche delle particelle sopracitate (vedasi allegati da n° 1 a n° 20) e copia degli estratti mappa

catastale in cui sono stati evidenziati i terreni oggetto di procedura esecutiva (vedasi allegato da n° 31° n°35):

- Beni 1-2-3-4-5: CT fg 22 particelle 90-129-131-132-133 (allegato n°31);
- Beni 6-7-12: CT Fg 26 particelle 23-43-104 (vedasi allegato n°32);
- Beni 8-9-10-11: CT Fg 26 particelle 92-94-96-97 (vedasi allegato n°33);
- Bene 13: CT Fg. 29 particella 22 (vedasi allegato n°34);
- Beni 14-15-16-17-18-19-20: CT FG 29 particelle 76-77-78-96-97-102-103 (vedasi allegato n°35).

Confini:

I confini dei terreni, desunti dai vigenti estratti mappa catastali sono i seguenti:

- Bene 1: CT fg 22 particella 90: da nord in senso orario strada consortile, fg 22 part. 92, fg 22 part.91, fosso con al di là fg. 22 part. 89 e 88 e per chiudere ancora strada consortile;
- Bene 2: CT fg 22 particella 129: da nord in senso orario dugale con al di là fg 22 part. 87, fg 22 part. 130, strada vicinale con al di là fg.26 del medesimo comune, fg. 22 part. 128-127-85 e per chiudere ancora dugale;
- Beni 3-4: CT fg 22 particelle 131-132 in corpo unico: da nord in senso orario dugale con al di là fg 22 part. 87, fg 22 part. 133, strada vicinale con al di là fg.26 del medesimo comune, fg. 22 part. 130 e per chiudere ancora dugale;
- Bene 5: CT fg 22 particella 133: da nord in senso orario fg 22 part. 91, fg 22 part. 134, strada vicinale con al di là fg.26 del medesimo comune, fg. 22 part. 132 e per chiudere ancora fg. 22 part. 91;
- Bene 6: CT Fg 26 particelle 23: da nord in senso orario fg 22 del medesimo comune, strada vicinale, fg. 26 part 25, fg 26 part. 115 e per chiudere ancora fg. 22 del medesimo comune;
- Beni 7-12: CT Fg 26 particelle 43-104 in corpo unico: da nord in senso orario fg 26 part 24, fg 26 part. 105, dugale con al di là fg. 26 part. 65, dugale con al di là fg. 26 part. 64-113 e per chiudere ancora fg. 26 part. 24;
- Bene 8: CT Fg 26 particelle 92: da nord in senso orario fg 26 part.77, fg. 26 part. 93, strada, fg.22 part. 91 e per chiudere fg. 26 part. 77;

- Beni 9-10-11: CT Fg 26 particelle 94-96-97 in corpo unico: da nord in senso orario dugale con al di là fg. 26 part. 77-64, fg. 26 part. 98, strada, fg.22 part. 93 e per chiudere dugale;
- Bene 13: CT Fg. 29 particella 22: da nord in senso orario dugale con al di là fg 27 part. 59-30, fg 29 part. 23, fg. 29 part.24, strada via per Asola e per chiudere dugale;
- Beni 14-15-16: CT FG 29 particelle 76-77-78 in corpo unico: da nord in senso orario dugale con al di là fg.29 part. 64, fg 29 part.81, fg 29 part. 79, fg 29 part. 96-95-94, acque e per chiudere dugale.
- Beni 17-18-19-20: CT FG 29 particelle 96-97-102-103 in corpo unico: da nord in senso orario: fg. 29 part- 78-81-82-87-98-104-107, altro Comune, acque, dugale con al di là fg. 29 part. 94-95, acque e per chiudere fg. 29 part. 78.

3)Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali a-d 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.”

La scrivente ha richiesto ed ottenuto copia del CDU per i terreni oggetto di procedura dal Comune di Remedello (BS). La copia in originale, come richiesto dal quesito, viene depositata in cancelleria (vedasi allegato n°36).

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.

La scrivente segnala che l'oggetto della presente procedura esecutiva è rappresentato da terreni agricoli, per cui non esistono planimetrie catastali da analizzare.

Dall'analisi in loco eseguita dalla scrivente in data 26/03/2026 alla presenza del custode giudiziario nominato e dell'esecutato ed in data 29/04/2026

si è riscontrato che:

Il compendio immobiliare oggetto di perizia in capo all'esecutato per la **quota del 100% di piena proprietà** è ubicato nel **Comune di Remedello (BS)** ed è così identificato:

- 1) **CT Foglio 22, Part. 90:** Terreno, qual. seminativo, classe 1, Are 95, Centiare 90, R.A. € 91,63, R.D. € 79,25: trattasi di terreno agricolo attualmente coltivato a frumento che viene irrigato per scorrimento con turbina che attinge acqua da fosso con gestione del Consorzio di Bonifica del Chiese con sede a Calcinato (BS). Tale terreno ha accesso diretto da strada consortile. Come si evince dal CDU, trattasi di area agricola produttiva con una parte gravata da fascia di rispetto del RIM (Reticolo Idrico Minore) – Zona E1.
- 2) **CT Foglio 22, Part. 129:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 9, Centiare 70, R.A. € 113,31, R.D. € 120,68: trattasi di terreno attualmente coltivato a frumento unitamente alle particelle 130 (estraneo al presente procedimento ma di proprietà dell'esecutato) - 131 -132. Non è possibile definire i confini dei terreni perché sono stati uniti. Ai fini dell'utilizzabilità dopo la vendita sarà quindi necessario ritracciare i confini dei terreni nei confronti della particella 130 che resterà di proprietà dell'esecutato in quanto estranea al procedimento. Come attestato dall'esecutato, l'irrigabilità è a scorrimento partendo da ovest della particella 129 verso est con gestione del Consorzio di Bonifica del Chiese con sede a Calcinato (BS). L'acqua, quindi, attualmente scorre dalla particella 129, irriga la particella 130 (estranea alla presente procedura ma sempre di proprietà

dell'esecutato) e le particelle 131 e 132. Ai fini della vendita, quindi, sarà necessario prevedere servitù di accesso per la particella 130 e per l'irrigabilità dei terreni di cui alle particelle 130-131-132. Come si evince dal CDU, trattasi di area agricola produttiva - Zona E1 con una parte gravata da fascia di rispetto del RIM (Reticolo Idrico Minore) e gravata da distanza di prima approssimazione elettrodo 132 KV. Dal momento che i terreni di cui alle particelle 129-130-131-132 sono attualmente coltivati eliminando elementi per identificare i confini, non è possibile affermare con certezza che l'elettrodotto sia posizionato per intero sulla particella 130 estranea alla procedura. Tale posizione è stata però di fatto confermata dal CDU che indica per i terreni 129-131-132 solo un vincolo di distanza di prima approssimazione per presenza dell'elettrodotto.

- 3) **CT Foglio 22, Part. 131:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 15, Centiare 90, R.A. € 119,71, R.D. € 127: vedasi la descrizione di cui al punto 2). L'accesso alla particella avviene tramite la particella 132 che, quindi, dovrà essere gravata di servitù di passaggio.
- 4) **CT Foglio 22, Part. 132:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Are 49, Centiare 20, R.A. € 50,82, R.D. € 54,12: vedasi la descrizione di cui al punto 2) ed al punto 3).
- 5) **CT Foglio 22, Part. 133:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 50, Centiare 80, R.A. € 155,76, R.D. € 165,89: trattasi di terreno posto nelle immediate vicinanze del terreno di cui al bene 1 (fg 22 particella 90), con accesso diretto, attualmente coltivato a frumento unitamente alla particella 134 (estranea al presente contenzioso e di proprietà dell'esecutato). Ai fini dell'utilizzabilità dei terreni dopo la vendita, sarà quindi necessario ritracciare i confini dei terreni. Come attestato dall'esecutato, l'irrigabilità è garantita a scorrimento da fosso, senza necessità di utilizzo di turbina, alzando la paratia con gestione del Consorzio di Bonifica del Chiese con sede a Calcinato (BS). Ai fini della vendita, quindi, sarà necessario prevedere servitù di accesso e per l'irrigabilità del terreno di cui alla particella 134 estranea al contenzioso. Come si evince dal CDU, trattasi di area agricola produttiva – Zona E1 ed in parte gravata da fascia di rispetto del RIM;
- 6) **CT Foglio 26, Part. 23:** Bosco Ceduo, classe U, Are 21, Centiare 60, R.A. € 0,67, R.D. € 7,81: trattasi di terreno attualmente tenuto a prato posto a confine con la strada consortile, privo di acqua. Data l'esigua superficie e la forma non è utilizzabile a fini di coltivazione. La parte esecutata ha dichiarato di aver estirpato

il bosco e di utilizzare il terreno come spazio di manovra dei mezzi agricoli che percorrono la strada consortile. Come si evince dal CDU, trattasi di area gravata da fascia di rispetto cimiteriale (Cimitero di Remedello Sotto) ed in parte da fascia di rispetto del RIM.

- 7) **CT Foglio 26, Part. 43:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 94, Centiare 30, R.A. € 200,70, R.D. € 213,74: trattasi di terreno attualmente coltivato a frumento unito alla particella 104 (bene di cui al punto 12) con accesso da 2 ponticelli posizionati sulla strada consortile. Come attestato dall'esecutato, l'irrigabilità attualmente è garantita a scorrimento data la presenza del canale a confine con gestione del Consorzio di Bonifica del Chiese con sede a Calcinato (BS). Come si evince dal CDU, trattasi di area agricola produttiva - Zona E1 gravato in parte da fascia di rispetto del RIM, da distanza di prima approssimazione elettrodotto 132 KV, da fascia di rispetto cimiteriale (Cimitero di Remedello Sotto) e di altri beni archeologici (reperti archeologici rinvenuti G.N.A).
- 8) **CT Foglio 26, Part. 92:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 72, Centiare 60, R.A. € 59,99, R.D. € 69,37: trattasi di terreno attualmente coltivato a frumento con accesso da strada consortile privo di acqua unito alle particelle 94 - 96 e 97 e 93 (estranea alla procedura ma di proprietà dell'esecutato). Come attestato dall'esecutato, attualmente è irrigabile a pioggia in quanto unito alle particelle 98-99-100 di proprietà dell'esecutato, ma beni estranei alla procedura. Ai fini della vendita, quindi, andrà considerato non irriguo. Come si evince dal CDU, trattasi di area agricola produttiva - Zona E1.
- 9) **CT Foglio 26, Part. 94:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 69, Centiare 90, R.A. € 57,76, R.D. € 66,79: trattasi di terreno attualmente coltivato a frumento con accesso da strada consortile privo di acqua unito alle particelle 96 e 97. Come attestato dall'esecutato, attualmente è irrigabile a pioggia in quanto uniti alle particelle 98-99-100 di proprietà dell'esecutato ma beni estranei alla procedura. Ai fini della vendita, quindi, andrà considerato non irriguo. Come si evince dal CDU, trattasi di area agricola produttiva - Zona E1.
- 10) **CT Foglio 26, Part. 96:** Terreno, qual. Seminativo, classe 2, Are 14, Centiare 56, R.A. € 10,90, R.D. € 12,41: vedasi la descrizione di cui al punto 9).
- 11) **CT Foglio 26, Part. 97:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 86, Centiare 20, R.A. € 71,23, R.D. € 86,36: vedasi la descrizione di cui al punto 9).

- 12) **CT Foglio 26, Part. 104:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 2, Are 38, Centiare 70, R.A. € 246,56, R.D. € 262,58: trattasi di terreno attualmente coltivato a frumento unito alla particella 43 (bene di cui al punto 7) con accesso da ponticello posizionato sulla strada consortile. Come attestato dall'esecutato, l'irrigabilità attualmente è garantita a scorrimento data la presenza del canale con gestione del Consorzio di Bonifica del Chiese con sede a Calcinato (BS). Come si evince dal CDU, trattasi di area agricola produttiva - Zona E1.
- 13) **CT Foglio 29, Part. 22:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Are 71, Centiare 90, R.A. € 48,27, R.D. € 53,84: trattasi di terreno in cui era stato previsto il posizionamento di traliccio ENEL ai sensi di atto notarile di servitù stipulato dal Notaio Luigi Lechi trascritto a Brescia il 04/01/1989 n°426 e n° 314 r.p. (vedasi allegato n° 37). Da sopralluogo, però si è constatata l'assenza di traliccio su tale terreno che, invece, è presente in particella di proprietà di terzi posta oltre la strada Via per Asola. Il terreno risulta attualmente coltivato a frumento, accessibile da Via per Asola, privo di acqua. Come attestato dall'esecutato, l'irrigazione attualmente viene fornita a pioggia dai terreni adiacenti a quello in oggetto, in quanto di proprietà dell'esecutato e/o attingendo dal fosso confinante con il terreno solo in presenza di acqua che non è quindi garantita. Ai fini della vendita, quindi, andrà considerato non irriguo. Come si evince dal CDU, trattasi di area agricola produttiva - Zona E1 gravata in parte da fascia di rispetto del RIM e da distanza di prima approssimazione elettrodotto 132 KV.
- 14) **CT Foglio 29, Part. 76:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Are 11, Centiare 50, R.A. € 7,72, R.D. € 8,61: trattasi di terreno attualmente coltivato a frumento unitamente alle particelle 77 e 78 (beni 15-16). Tale terreno risulta privo di acqua. Come attestato dall'esecutato, attualmente l'irrigabilità è garantita utilizzando quella proveniente da terreni limitrofi di proprietà dell'esecutato ma estranei al presente procedimento. Ai fini della vendita, quindi, andrà considerato non irriguo. L'accesso avviene attraverso le particelle 97-96-78-77 che dovranno quindi essere gravate di servitù di passaggio. Come si evince dal CDU, trattasi di area agricola produttiva - Zona E1 gravata in parte da fascia di rispetto del RIM. Tale terreno, unitamente a quelli identificati ai punti 18 – 19 -20 ed altri estranei al presente contenzioso risulta essere vincolato per il vincolo di inedificabilità da atto stipulato con il Comune di Asola di cui si relazionerà nel proseguo della perizia.

- 15) **CT Foglio 29, Part. 77:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 17, Centiare 90, R.A. € 14,79, R.D. € 17,10: trattasi di terreno attualmente coltivato a frumento unitamente alle particelle 76 e 78 (beni 14-16). Tale terreno risulta privo di acqua. Come attestato dall'esecutato, attualmente l'irrigabilità è garantita utilizzando quella proveniente da terreni limitrofi di proprietà dell'esecutato ma estranei al presente procedimento. Ai fini della vendita, quindi, andrà considerato non irriguo. L'accesso avviene attraverso la particella 97-96-78 che dovranno quindi essere gravati di servitù di passaggio. Come si evince dal CDU, trattasi di area agricola produttiva - Zona E1.
- 16) **CT Foglio 29, Part. 78:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Are 84, R.A. € 56,40, R.D. € 62,90: trattasi di terreno attualmente coltivato a frumento unitamente alle particelle 76 e 77 (beni 14-15). Tale terreno risulta privo di acqua. Come attestato dall'esecutato, attualmente l'irrigabilità è garantita utilizzando quella proveniente da terreni limitrofi di proprietà dell'esecutato ma estranei al presente procedimento. Ai fini della vendita, quindi, andrà considerato non irriguo. L'accesso avviene attraverso la particella 97-96 che dovranno quindi essere gravati di servitù di passaggio. Come si evince dal CDU, trattasi di area agricola produttiva - Zona E1.
- 17) **CT Foglio 29, Part. 96:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Are 47, Centiare 80, R.A. € 32,09, R.D. € 35,80: trattasi di terreno attualmente coltivato a frumento unitamente alle particelle 97-102-103 (beni 18-19-20). Tale terreno risulta privo di acqua. Come attestato dall'esecutato, attualmente l'irrigabilità è garantita utilizzando quella proveniente da terreni limitrofi di proprietà dell'esecutato ma estranei al presente procedimento e/o a pioggia utilizzando acqua nel fosso la cui presenza non è garantita. Ai fini della vendita, quindi, andrà considerato non irriguo. Come si evince dal CDU, trattasi di area agricola produttiva - Zona E1. Sarà necessario prevedere una servitù di passaggio per permettere l'accesso ai terreni adiacenti catastalmente identificati come particelle 94-95 di proprietà di terzi ed una servitù di passaggio a favore dei terreni catastalmente identificati come particelle 76-77-78 oggetto di esecuzione (beni 14-15-16) ed una servitù di passaggio a favore delle particelle 102-103 (beni 19-20).
- 18) **CT Foglio 29, Part. 97:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Ettari 1, Are 90, Centiare 20, R.A. € 127,70, R.D. € 142,43: trattasi di terreno attualmente coltivato a frumento unitamente alle particelle 96-102-103 (beni 17-19-20). Tale terreno risulta privo di acqua. Come attestato dall'esecutato, attualmente l'irrigabilità è

garantita utilizzando quella proveniente da terreni limitrofi di proprietà dell'esecutato ma estranei al presente procedimento e/o a pioggia utilizzando acqua nel fosso la cui presenza non è garantita. Ai fini della vendita, quindi, andrà considerato non irriguo. Come si evince dal CDU, trattasi di area agricola produttiva - Zona E1. Sarà necessario prevedere una servitù di passaggio per permettere l'accesso ai terreni adiacenti catastalmente identificati come particelle 94-95 di proprietà di terzi ed una servitù a favore dei terreni catastalmente identificati come particelle 76-77-78 oggetto di esecuzione (beni 14-15-16). Tale terreno, unitamente a quelli identificati ai punti 14 – 19 - 20 ed altri estranei al presente contenzioso risulta vincolato per il vincolo di inedificabilità da atto stipulato con il Comune di Asola di cui si relazionerà nel proseguo della perizia.

19) **CT Foglio 29, Part. 102:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 39, Centiare 10, R.A. € 32,31, R.D. € 37,36: trattasi di terreno attualmente coltivato a frumento unitamente alle particelle 96-97-103 (beni 17-18-20). Tale terreno risulta privo di acqua. Come attestato dall'esecutato, attualmente l'irrigabilità è garantita utilizzando quella proveniente da terreni limitrofi di proprietà dell'esecutato ma estranei al presente procedimento e/o a pioggia utilizzando acqua nel fosso la cui presenza non è garantita. Ai fini della vendita, quindi, andrà considerato non irriguo. Come si evince dal CDU, trattasi di area agricola produttiva - Zona E1, in parte fascia di rispetto del RIM, in parte confine amministrativo comunale. Tale terreno, unitamente a quelli identificati ai punti 14 – 18 -20 ed altri estranei al presente contenzioso risulta vincolato per il vincolo di inedificabilità da atto stipulato con il Comune di Asola di cui si relazionerà nel proseguo della perizia.

20) **CT Foglio 29, Part. 103:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Ettari 2, Are 15, R.A. € 144,35, R.D. € 161,01: trattasi di terreno attualmente coltivato a frumento unitamente alle particelle 96-97-102 (beni 17-18-19). Tale terreno risulta privo di acqua. Come attestato dall'esecutato, attualmente l'irrigabilità è garantita utilizzando quella proveniente da terreni limitrofi di proprietà dell'esecutato ma estranei al presente procedimento e/o a pioggia utilizzando acqua nel fosso la cui presenza non è garantita. Ai fini della vendita, quindi, andrà considerato non irriguo. Come si evince dal CDU, trattasi di area agricola produttiva - Zona E1, in parte confine amministrativo comunale. Tale terreno, unitamente a quelli identificati ai punti 14 – 18 -19 ed altri estranei al presente contenzioso risulta

vincolato per il vincolo di inedificabilità da atto stipulato con il Comune di Asola di cui si relazionerà nel proseguo della perizia.

- C -

Stato di possesso

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

Da richiesta effettuata dalla scrivente ad Agenzia delle Entrate, si è appurato che il compendio pignorato, unitamente ad altri beni immobili (terreni) di proprietà dell'esecutato e del Sig. [REDACTED] (estraneo alla procedura), è stato locato alla società "[REDACTED]" (C.F. e n. di iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Cremona: [REDACTED]), in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig. [REDACTED], con sede in [REDACTED], in forza di contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 L. 203/82, redatto in data 15/05/2025 e registrato il 17/08/2025, con scadenza al 14 maggio 2055 (vedasi allegato n° 38 e n°39).

- 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.***

E' parere della scrivente che al momento non si possa indicare un canone di locazione di ogni singolo terreno date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi che dovranno tener conto anche dell'effettiva vendita per lotti separati o per unico lotto.

Si ricorda l'esistenza di contratto di locazione che prevede un canone di €/anno 22.000,00 per un'estensione di ha 33.30.46 (comprendente anche terreni estranei alla procedura).

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale**

1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipo-catastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo: - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso; - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - sequestri penali ed amministrativi; - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 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.

Dall'analisi della documentazione agli atti (relazione notarile, catastale ed ipotecaria a firma del Notaio Mario Sculco alla data del 20/02/2026), ripresentata aggiornata dal Notaio in data 26/03/2026 in sostituzione di quella datata 23/02/2026 dopo analisi della scrivente che ne ha evidenziato la presenza di incongruenze, integrata dalla scrivente

con ispezione ipotecaria effettuata sull'esecutato, **alla data del 12/05/2026**, si sono riscontrate le seguenti formalità che gravano sui beni oggetto di esecuzione:

- a- Trascrizione contro del 15/04/2019 Registro Particolare 10636 Registro Generale 17086 Notaio Claudio Mor rep. 48111/13649 del 25/03/2019 - Costituzione vincolo gravante favore del Comune di Asola (MN) su immobili siti a Remedello di cui ai beni identificati ai punti 14 – 18 – 19 - 20 catastalmente identificati al CT Fg 29 particelle 76-97-102-103, oltre ad altri terreni estranei alla presente procedura esecutiva (vedasi allegato n°40). La scrivente ha acquisito copia dell'atto di vincolo di inedificabilità per l'esecuzione dell'intervento edilizio per la costruzione di nuova stalla vacche da latte, vasca stoccaggio liquami, platea e locale tecnico da realizzare su terreno sito ad Asola (MN) catastalmente identificato al Fg. 9 particella 14 estranea al presente procedimento (vedasi allegato n°41);
- b- Iscrizione contro del 28/10/2021 - Registro Particolare 9020 Registro Generale 51120 Pubblico ufficiale Notaio Claudio Mor Repertorio 49179/14434 del 27/10/2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – soggetto terzo datore d'ipoteca, con Annotazione successiva per restrizione di beni n. 1499 del 11/03/2024 registro particolare 1499 registro generale 10321 pubblico ufficiale Gorlani Giuseppe rep. 12790/9403 del 27/02/2024 già agli atti in quanto depositata da parte procedente;
- c- Trascrizione contro del 13/02/2026 - Registro Particolare 4093 Registro Generale 6071 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 204 del 19/01/2026 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in Remedello (BS) già agli atti in quanto depositata da parte procedente. come da certificazione notarile. Non si sono riscontrati ulteriori gravami successivi alla data della certificazione notarile.

La scrivente, quindi, dopo aver consultato i dati relativi al compendio presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ed aver controllato **la situazione ipotecaria aggiornata alla data del 12/05/2026**, ha constatato la corrispondenza con quanto indicato nella certificazione notarile agli atti.

Si allega alla presente l'elenco sintetico delle formalità alla data del 12/05/2026 relativo all'esecutato (vedasi allegato n° 42).

c) 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.”

La scrivente ribadisce l'esistenza di:

- ✓ Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso – servitù di elettrodotto gravante sul terreno identificato al punto 13 **CT Foglio 29, Part. 22** (vedasi allegato n°37). Si rileva che nel sopralluogo e nel CDU non sia stata reperita la presenza del traliccio;
- ✓ Atto di costituzione di vincolo di inedificabilità gravante sui beni di cui ai punti 14-18-19-20 **CT fg 29 part. 76-97-102-103**, oltre ad altri beni estranei al presente contenzioso (vedasi allegato n°40).

La scrivente rileva che in fase di aggiudicazione dei beni sarà necessario prevedere, ove necessario, l'istituzione di servitù per l'irrigazione e per l'accesso ai terreni di terzi.

d) 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.”

Trattandosi di terreni agricoli non si hanno spese condominiali.

Le spese fisse sono riferibili al canone che deve essere versato al Consorzio di Bonifica del Chiese che, contattato sul punto dalla scrivente, ha attestato un canone irriguo per l'anno 2026 di **€ 158,50/ha** che attualmente sono imputati nel ruolo consortile al Sig. XXXXXXXXXX (vedasi allegato n°43).

I terreni con irrigazione gestita dal Consorzio sono i seguenti:

- Bene 1: Fg. 22 part.90
- Beni 2-3-4 : fg 22 part. 129-131- 132
- Bene 5: fg 22 part. 133 ;
- Beni 7-12: fg. 26 part. 43-104

Per un totale di ha 9.54.50.

La scrivente ha contattato più volte il personale del Consorzio che, in data 05/06/2026 ha indicato che *“ad oggi il debito verso il Consorzio, relativamente ai costi di irrigazione dei terreni in C.C. di Remedello fg. °22 mapp. n°90, 129, 131, 132 e 133 e fg. n°26 mapp. n°43 e 104, è pari ad € 1.469,93 per il 2025 (€ 154,00/ettaro) ed € 1.512,88 per il 2026 (€ 158,50/ettaro)”* - (vedasi allegato n°50). Sarà quindi onere del Custode Giudiziario accertare l'avvenuto saldo del debito da parte dell'esecutato nel proseguo della procedura.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:

verifica effettuata dalla scrivente mediante accesso ad atti e sopralluogo

- 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.”***

Trattandosi di terreni agricoli, non si relaziona nulla in risposta a questo quesito.

- 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.

- 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."*

Trattandosi di terreni agricoli, non si relaziona nulla in risposta a questo quesito.

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

Come relazionato in precedenza, la scrivente ha acquisito copia del CDU relativo ai terreni ubicati in zona agricola produttiva E1 oggetto di procedura esecutiva (vedasi allegato n°36).

Da sopralluogo non si è rilevata la presenza di fabbricati rurali sui terreni oggetto di perizia.

Si ricorda l'esistenza del vincolo di inedificabilità che grava sui terreni identificati ai punti 14-18-19-20 catastalmente identificati al Fg 29 part. 76-97-102-103 del Comune di Remedello (BS) – (vedasi allegato n°41).

5) si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale”

Trattandosi di terreni agricoli, non si relaziona nulla in risposta a questo quesito.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

L'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione è vendibile nei seguenti 7 Lotti, creati dalla scrivente a seconda dell'ubicazione, delle peculiarità e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei terreni oggetto di stima, senza necessità di prevedere frazionamenti.

Sarà necessario definire i confini dei terreni attualmente coltivati in maniera indivisa dall'esecutato. Si ricorda infatti che alcuni beni confinano con terreni sempre di proprietà dell'esecutato, ma estranei al presente procedimento esecutivo.

Ai fini della vendita, sarà inoltre necessario istituire alcune servitù di accesso o regolamentazione per l'irrigazione dei terreni al fine di non creare pregiudizi a terzi e/o all'esecutato per i terreni che sono estranei al procedimento esecutivo.

La scrivente non può essere a conoscenza di eventuali ulteriori vincoli derivanti da atti non acquisibili con la presente procedura riguardanti terreni di proprietà di terzi.

LOTTO 1:

La scrivente identifica il Lotto 1 costituito dal terreno identificato al

CT Foglio 22, Part. 90: Terreno, qual. seminativo, classe 1, Are 95, Centiare 90, R.A. € 91,63, R.D. € 79,25 (bene di cui al punto 1).

LOTTO 2:

La scrivente identifica il Lotto 2 costituito dai terreni identificati al:

- **CT Foglio 22, Part. 129:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 9, Centiare 70, R.A. € 113,31, R.D. € 120,68 (bene di cui al punto 2)
- **CT Foglio 22, Part. 131:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 15, Centiare 90, R.A. € 119,71, R.D. € 127 (bene di cui al punto 3)
- **CT Foglio 22, Part. 132:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Are 49, Centiare 20, R.A. € 50,82, R.D. € 54,12 (bene di cui al punto 4).

Come indicato in precedenza sarà necessario rideterminare i confini dei terreni in quanto la particella 130 non è oggetto di procedura esecutiva.

La particella 129 dovrà essere gravata da servitù di passaggio a favore della particella 130.

La particella 131 avrà accesso dalla particella 132.

L'irrigabilità deve essere garantita per le particelle 130 (estranea alla procedura) -131-132 a scorrimento dalla particella 129.

LOTTO 3:

La scrivente identifica il Lotto 3 costituito dal terreno identificato al

CT Foglio 22, Part. 133: Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 50, Centiare 80, R.A. € 155,76, R.D. € 165,89 (bene di cui al punto 5).

Come indicato in precedenza sarà necessario rideterminare i confini dei terreni in quanto la particella 134 non è oggetto di procedura esecutiva.

La particella 133 dovrà essere gravata da servitù di passaggio e di irrigazione a favore della particella 134 di proprietà dell'esecutato ma estranea al procedimento.

LOTTO 4:

La scrivente identifica il Lotto 4 costituito dai terreni identificati al

- **CT Foglio 26, Part. 23:** Bosco Ceduo, classe U, Are 21, Centiare 60, R.A. € 0,67, R.D. € 7,81 (bene di cui al punto 6)

- **CT Foglio 26, Part. 43:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 94, Centiare 30, R.A. € 200,70, R.D. € 213,74 (bene di cui al punto 7)
- **CT Foglio 26, Part. 104:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 2, Are 38, Centiare 70, R.A. € 246,56, R.D. € 262,58 (bene di cui al punto 12).

I confini tra la particella 43 e 104 non sono più identificabili, ma accorpandoli in un unico lotto si può al momento sopraspedere dal rideterminare i confini.

LOTTO 5:

La scrivente identifica il Lotto 5 costituito dai terreni identificati al:

- **CT Foglio 26, Part. 92:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 72, Centiare 60, R.A. € 59,99, R.D. € 69,37 (bene di cui al punto 8);
- **CT Foglio 26, Part. 94:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 69, Centiare 90, R.A. € 57,76, R.D. € 66,79 (bene di cui al punto 9);
- **CT Foglio 26, Part. 96:** Terreno, qual. Seminativo, classe 2, Are 14, Centiare 56, R.A. € 10,90, R.D. € 12,41 (bene di cui al punto 10);
- **CT Foglio 26, Part. 97:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 86, Centiare 20, R.A. € 71,23, R.D. € 86,36 (bene di cui al punto 11);

Come indicato in precedenza sarà necessario rideterminare i confini dei terreni in quanto le particelle 93 e 98 non sono oggetto di procedura esecutiva e sono di proprietà di terzi.

I confini tra la particella 94-96-97 non sono più identificabili, ma accorpandoli in un unico lotto si può al momento sopraspedere dal rideterminare i confini.

LOTTO 6:

La scrivente identifica il Lotto 6 costituito dal terreno identificato al:

CT Foglio 29, Part. 22: Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Are 71, Centiare 90, R.A. € 48,27, R.D. € 53,84 (bene di cui al punto 13).

LOTTO 7:

La scrivente identifica il Lotto 6 costituito dai terreni identificati al:

- **CT Foglio 29, Part. 76:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Are 11, Centiare 50, R.A. € 7,72, R.D. € 8,61 (bene di cui al punto 14);
- **CT Foglio 29, Part. 77:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 17, Centiare 90, R.A. € 14,79, R.D. € 17,10 (bene di cui al punto 15);
- **CT Foglio 29, Part. 78:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Are 84, R.A. € 56,40, R.D. € 62,90 (bene di cui al punto 16);

- **CT Foglio 29, Part. 96:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Are 47, Centiare 80, R.A. € 32,09, R.D. € 35,80 (bene di cui al punto 17);
- **CT Foglio 29, Part. 97:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Ettari 1, Are 90, Centiare 20, R.A. € 127,70, R.D. € 142,43 (bene di cui al punto 18);
- **CT Foglio 29, Part. 102:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 39, Centiare 10, R.A. € 32,31, R.D. € 37,36 (bene di cui al punto 19);
- **CT Foglio 29, Part. 103:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Ettari 2, Are 15, R.A. € 144,35, R.D. € 161,01 (bene di cui al punto 20).

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 congruagli 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 bene oggetto di stima è stato pignorato da parte della procedente **in ragione del 100% di quota di piena proprietà dell'esecutato.**

3) Nel caso di lotto unico costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse Nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc) individuati e distingua i rispettivi valori.

L'intero compendio è costituito da terreni agricoli che la scrivente ha suddiviso in n° 7 Lotti.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posto 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 numero 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge

28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005 dall'altro).

Trattandosi di terreni agricoli, non si relaziona nulla in risposta a questo quesito.

- G -

Valore del bene e costi

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a: - diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986; - eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale; - stato di conservazione dell'immobile; - oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*
- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*
- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro 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.

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

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

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

La scrivente ha redatto la seguente stima del compendio immobiliare analizzando il mercato immobiliare agricolo della zona, tramite l'analisi degli annunci immobiliari, di atti comparabili, consultando i valori, puramente indicativi, forniti dai Listini Pro Brixia, tabella VAM tenendo conto di numerosi aspetti che hanno una influenza sul valore del compendio immobiliare in oggetto.

In merito agli annunci immobiliari si è reperito un unico annuncio di terreno di esigua estensione superficiale e con caratteristiche non comparabili con i beni oggetto di stima in quanto trattasi di fatto di terreno non coltivato (vedasi allegato n°44).

In merito alla ricerca di atti comparabili la scrivente ha eseguito la ricerca relativa ai Fg. 22-26-29 (oggetto di esecuzione) e 19 (foglio limitrofo) – (vedasi allegato n°45).

Si sono reperiti sono n°2 atti di compravendita, di fatto, entrambi non utilizzabili ai fini comparativi (vedasi allegato n° 46-47).

Pertanto, la scrivente utilizzerà come riferimento il range previsto dal Listino Pro Brixia (vedasi allegato 48), dopo aver consultato anche i valori VAM riferiti all'anno 2024 valevoli per il 2025 (ultimo provvedimento della Commissione Provinciale Espropri di Brescia) – (vedasi allegato n°49).

La scrivente, per la stima del compendio, ha tenuto conto di ogni tipo di specificità dei beni in oggetto, dei vincoli che gravano su alcuni di essi, delle servitù da istituire per accesso e/o irrigazione e per l'esistenza del contratto di locazione.

Il "Listino dei Valori degli Immobili" sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia Maggio 2025, individua il Comune di Remedello nella "Regione Agraria 14 C" in cui i terreni agricoli hanno un valore minimo di € 60.000/ettaro ed un valore massimo di € 90.000/ettaro. Tali valori sono di fatto supportati anche dai valori VAM.

Si ritiene, quindi, di valutare i terreni accorpati nei seguenti lotti con valore verso il massimo del range per i terreni seminativi irrigui e con valore minimo per quelli non irrigui. Si effettuerà inoltre un deprezzamento per l'esistenza del contratto di locazione e per i vincoli di cui si è data esistenza/si è indicata la necessità di determinazione all'atto trasferimento di proprietà con aggiudicazione, come relazionato nei paragrafi precedenti.

Le superfici dei terreni sono state desunte dalle visure catastali in quanto non è richiesta una verifica strumentale di tipo topografico.

LOTTO 1:

La scrivente identifica il Lotto 1 costituito dal terreno identificato al **Comune di Remedello CT Foglio 22, Part. 90:** Terreno, qual. seminativo, classe 1, Are 95, Centiare 90, R.A. € 91,63, R.D. € 79,25 (bene di cui al punto 1).

La superficie commerciale, considerata coincidente con quella catastale, è pari a 0,9590 ha. Stante le caratteristiche e la facile irrigabilità, la scrivente ritiene di stimare il bene con un valore unitario pari a €/ha 90.000,00, da cui si ottiene un valore di € 86.310,00.

Si deprezza tale stima del 20% in quanto attualmente risulta locato a terzi.

Valore del compendio in libero mercato

La scrivente stima quindi il più probabile valore di vendita in condizioni di libero mercato del compendio immobiliare costituente il LOTTO 1, attualmente locato, approssimabile ad € 69.000,00 (diconsi euro sessantanovemila/00).

Valore del compendio in ambito di vendita giudiziale

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 1, attualmente locato, approssimabile ad € 60.000,00 (diconsi euro sessantamila/00).

LOTTO 2:

La scrivente identifica il Lotto 2 costituito dai terreni identificati al **Comune di Remedello**:

- **CT Foglio 22, Part. 129:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 9, Centiare 70, R.A. € 113,31, R.D. € 120,68 (bene di cui al punto 2)
- **CT Foglio 22, Part. 131:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 15, Centiare 90, R.A. € 119,71, R.D. € 127 (bene di cui al punto 3)
- **CT Foglio 22, Part. 132:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Are 49, Centiare 20, R.A. € 50,82, R.D. € 54,12 (bene di cui al punto 4).

Come indicato in precedenza sarà necessario rideterminare i confini dei terreni in quanto la particella 130 non è oggetto di procedura esecutiva.

La particella 129 dovrà essere gravata da servitù di passaggio a favore della particella 130.

La particella 131 avrà accesso dalla particella 132.

L'irrigabilità deve essere garantita per le particelle 130 (estranea alla procedura) -131-132 a scorrimento dalla particella 129.

La superficie commerciale, considerata coincidente con quella catastale, dell'intero lotto è pari a $(1,0970 + 1,1590 + 0,4920) = 2,7480$ ha.

Stante le caratteristiche e le problematiche di servitù di accesso e di irrigabilità a favore di terzi, la scrivente ritiene di stimare il bene con un valore unitario pari a €/ha 80.000,00, da cui si ottiene un valore di € 219.840,00.

Si deprezza tale stima del 20% in quanto attualmente risulta locato a terzi.

Valore del compendio in libero mercato

La scrivente stima quindi il più probabile valore di vendita in condizioni di libero mercato del compendio immobiliare costituente il LOTTO 2, attualmente locato, approssimabile ad € 175.000,00 (diconsi euro centosettantacinque/00).

Valore del compendio in ambito di vendita giudiziale

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 2, attualmente locato, approssimabile ad € 160.000,00 (diconsi euro centosessantamila/00).

LOTTO 3:

La scrivente identifica il Lotto 3 costituito dal terreno identificato al **Comune di Remedello:**

CT Foglio 22, Part. 133: Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 50, Centiare 80, R.A. € 155,76, R.D. € 165,89 (bene di cui al punto 5).

Come indicato in precedenza sarà necessario rideterminare i confini dei terreni in quanto la particella 134 non è oggetto di procedura esecutiva.

La particella 133 dovrà essere gravata da servitù di passaggio e di irrigazione a favore della particella 134 di proprietà dell'esecutato ma estranea al procedimento.

La superficie commerciale, considerata coincidente con quella catastale, dell'intero lotto è pari a 1,5080 ha.

Stante le caratteristiche e le problematiche di servitù di accesso e di irrigabilità a favore di terzi, la scrivente ritiene di stimare il bene con un valore unitario pari a €/ha 80.000,00, da cui si ottiene un valore di € 120.640,00.

Si deprezza tale stima del 20% in quanto attualmente risulta locato a terzi.

Valore del compendio in libero mercato

La scrivente stima quindi il più probabile valore di vendita in condizioni di libero mercato del compendio immobiliare costituente il LOTTO 3, attualmente locato, approssimabile ad € 96.000,00 (diconsi euro novantaseimila/00).

Valore del compendio in ambito di vendita giudiziale

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 3, attualmente locato, approssimabile ad € 85.000,00 (diconsi euro ottantacinquemila/00).

LOTTO 4:

La scrivente identifica il Lotto 4 costituito dai terreni identificati al **Comune di Remedello:**

- **CT Foglio 26, Part. 23:** Bosco Ceduo, classe U, Are 21, Centiare 60, R.A. € 0,67, R.D. € 7,81 (bene di cui al punto 6)
- **CT Foglio 26, Part. 43:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 94, Centiare 30, R.A. € 200,70, R.D. € 213,74 (bene di cui al punto 7)
- **CT Foglio 26, Part. 104:** Terreno, qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 2, Are 38, Centiare 70, R.A. € 246,56, R.D. € 262,58 (bene di cui al punto 12).

I confini tra la particella 43 e 104 non sono più identificabili, ma accorpandoli in un unico lotto si può al momento sopraspedere dal rideterminare i confini.

La superficie commerciale, considerata coincidente con quella catastale, dell'intero lotto è pari a $(0,2160 + 1,9430 + 2,3870) = 4,546$ ha.

Stante le caratteristiche, la scrivente ritiene di stimare il bene con un valore unitario pari a €/ha 90.000,00, limitatamente alle particelle 43 e 104, per un totale di superficie pari a 4,330 ha da cui si ottiene un valore di € 389.700,00.

Stante le caratteristiche, la scrivente ritiene di stimare il bene con un valore unitario pari a €/ha 50.000,00, limitatamente alla particella 23 da cui si ottiene un valore di € 10.800,00.

Il totale di stima del Lotto 4, libero da gravami, sarebbe pari a € 400.500,00

Si deprezza tale stima del 20% in quanto attualmente risulta locato a terzi.

Valore del compendio in libero mercato

La scrivente stima quindi il più probabile valore di vendita in condizioni di libero mercato del compendio immobiliare costituente il LOTTO 4, attualmente locato, approssimabile ad € 320.000,00 (diconsi euro trecentoventimila/00).

Valore del compendio in ambito di vendita giudiziale

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 4, attualmente locato, approssimabile ad € 290.000,00 (diconsi euro duecentonovantamila/00).

LOTTO 5:

La scrivente identifica il Lotto 5 costituito dai terreni identificati al **Comune di Remedello**:

- **CT Foglio 26, Part. 92:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 72, Centiare 60, R.A. € 59,99, R.D. € 69,37 (bene di cui al punto 8);
- **CT Foglio 26, Part. 94:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 69, Centiare 90, R.A. € 57,76, R.D. € 66,79 (bene di cui al punto 9);
- **CT Foglio 26, Part. 96:** Terreno, qual. Seminativo, classe 2, Are 14, Centiare 56, R.A. € 10,90, R.D. € 12,41 (bene di cui al punto 10);
- **CT Foglio 26, Part. 97:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 86, Centiare 20, R.A. € 71,23, R.D. € 86,36 (bene di cui al punto 11);

Come indicato in precedenza sarà necessario rideterminare i confini dei terreni in quanto le particelle 93 e 98 non sono oggetto di procedura esecutiva e sono di proprietà di terzi.

I confini tra la particella 94-96-97 non sono più identificabili, ma accorpendoli in un unico lotto si può al momento soprassedere dal rideterminare i confini.

La superficie commerciale, considerata coincidente con quella catastale, dell'intero lotto è pari a $(0,7260 + 0,6990 + 0,1456 + 0,8620) = 2,4326$ ha.

Stante le caratteristiche di terreni non irrigui, la scrivente ritiene di stimare il bene con un valore unitario pari a €/ha 65.000,00 da cui si ottiene un valore di € 158.119,00.

Si deprezza tale stima del 20% in quanto attualmente risulta locato a terzi.

Valore del compendio in libero mercato

La scrivente stima quindi il più probabile valore di vendita in condizioni di libero mercato del compendio immobiliare costituente il LOTTO 5, attualmente locato, approssimabile ad € 126.000,00 (diconsi euro centoventiseimila/00).

Valore del compendio in ambito di vendita giudiziale

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 5, attualmente locato, approssimabile ad € 115.000,00 (diconsi euro centoquindicimila/00).

LOTTO 6:

La scrivente identifica il Lotto 6 costituito dal terreno identificato al **Comune di Remedello**:

CT Foglio 29, Part. 22: Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Are 71, Centiare 90, R.A. € 48,27, R.D. € 53,84 (bene di cui al punto 13).

La superficie commerciale, considerata coincidente con quella catastale, è pari a 0,7190 ha. Stante le caratteristiche, la ridotta dimensione e la non irrigabilità, la scrivente ritiene di stimare il bene con un valore unitario pari a €/ha 60.000,00, da cui si ottiene un valore di € 43.140,00.

Si deprezza tale stima del 20% in quanto attualmente risulta locato a terzi.

Valore del compendio in libero mercato

La scrivente stima quindi il più probabile valore di vendita in condizioni di libero mercato del compendio immobiliare costituente il LOTTO 6, attualmente locato, approssimabile ad € 34.000,00 (diconsi euro trentaquattromila/00).

Valore del compendio in ambito di vendita giudiziale

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 6, attualmente locato, approssimabile ad € 30.000,00 (diconsi euro trentamila/00).

LOTTO 7:

La scrivente identifica il Lotto 6 costituito dai terreni identificati al **Comune di Remedello**:

- **CT Foglio 29, Part. 76:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Are 11, Centiare 50, R.A. € 7,72, R.D. € 8,61 (bene di cui al punto 14);
- **CT Foglio 29, Part. 77:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 17, Centiare 90, R.A. € 14,79, R.D. € 17,10 (bene di cui al punto 15);
- **CT Foglio 29, Part. 78:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Are 84, R.A. € 56,40, R.D. € 62,90 (bene di cui al punto 16);
- **CT Foglio 29, Part. 96:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Are 47, Centiare 80, R.A. € 32,09, R.D. € 35,80 (bene di cui al punto 17);

- **CT Foglio 29, Part. 97:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Ettari 1, Are 90, Centiare 20, R.A. € 127,70, R.D. € 142,43 (bene di cui al punto 18);
- **CT Foglio 29, Part. 102:** Terreno, qual. Seminativo, classe 1, Are 39, Centiare 10, R.A. € 32,31, R.D. € 37,36 (bene di cui al punto 19);
- **CT Foglio 29, Part. 103:** Terreno, qual. Seminativo, classe 3, Ettari 2, Are 15, R.A. € 144,35, R.D. € 161,01 (bene di cui al punto 20).

La superficie commerciale, considerata coincidente con quella catastale, dell'intero lotto è pari a $(0,1150 + 0,1790 + 0,84 + 0,4780 + 1,9020 + 0,3910 + 2,15) = 6,055$ ha.

Stante le caratteristiche ed i gravami presenti, la scrivente ritiene di stimare il compendio con un valore unitario pari a €/ha 65.000,00, da cui si ottiene un valore di € 393.575,00.

Si deprezza tale stima del 20% in quanto attualmente risulta locato a terzi.

Valore del compendio in libero mercato

La scrivente stima quindi il più probabile valore di vendita in condizioni di libero mercato del compendio immobiliare costituente il LOTTO 7, attualmente locato, approssimabile ad € 315.000,00 (diconsi euro trecentoquindicimila/00).

Valore del compendio in ambito di vendita giudiziale

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 7, attualmente locato, approssimabile ad € 285.000,00 (diconsi euro duecentoottantacinquemila/00).

RIEPILOGO

<u>LOTTO</u> 1	<u>Comune di Remedello:</u> <u>CT Foglio 22, Part. 90</u>	<u>TERRENO AD USO</u> <u>AGRICOLO</u> qual. seminativo, classe 1, Are 95, Centiare 90, R.A. € 91,63, R.D. € 79,25	<u>VALORE COMPENDIO</u> <u>IMMOBILIARE</u> <u>ATTUALMENTE</u> <u>LOCATO A TERZI</u> <u>IN LIBERO MERCATO</u> <u>€ 69.000,00</u>	<u>VALORE DI REALIZZO IN</u> <u>AMBITO FORZOSO PER IL</u> <u>COMPENDIO</u> <u>IMMOBILIARE</u> <u>ATTUALMENTE LOCATO</u> <u>A TERZI</u> <u>€ 60.000,00</u>
<u>LOTTO</u> 2	<u>Comune di Remedello:</u> <u>CT Foglio 22, Part. 129</u> <u>CT Foglio 22, Part. 131</u> <u>CT Foglio 22, Part. 132</u>	<u>TERRENI AD USO</u> <u>AGRICOLO</u> qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 9, Centiare 70, R.A. € 113,31, R.D. € 120,68 qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 15, Centiare 90, R.A. € 119,71, R.D. € 127 qual. Seminativo irriguo, classe 1, Are 49, Centiare 20, R.A. € 50,82, R.D. € 54,12	<u>VALORE COMPENDIO</u> <u>IMMOBILIARE</u> <u>ATTUALMENTE</u> <u>LOCATO A TERZI</u> <u>IN LIBERO MERCATO</u> <u>€ 175.000,00</u>	<u>VALORE DI REALIZZO IN</u> <u>AMBITO FORZOSO PER IL</u> <u>COMPENDIO</u> <u>IMMOBILIARE</u> <u>ATTUALMENTE LOCATO</u> <u>A TERZI</u> <u>€ 160.000,00</u>
<u>LOTTO</u> 3	<u>Comune di Remedello:</u> <u>CT Foglio 22, Part. 133</u>	<u>TERRENO AD USO</u> <u>AGRICOLO</u> qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 50, Centiare 80, R.A. € 155,76, R.D. € 165,89	<u>VALORE COMPENDIO</u> <u>IMMOBILIARE</u> <u>ATTUALMENTE</u> <u>LOCATO A TERZI</u> <u>IN LIBERO MERCATO</u> <u>€ 96.000,00</u>	<u>VALORE DI REALIZZO IN</u> <u>AMBITO FORZOSO PER IL</u> <u>COMPENDIO</u> <u>IMMOBILIARE</u> <u>ATTUALMENTE LOCATO</u> <u>A TERZI</u> <u>€ 85.000,00</u>
<u>LOTTO</u> 4	<u>Comune di Remedello:</u> <u>CT Foglio 26, Part. 23</u> <u>CT Foglio 26, Part. 43</u> <u>CT Foglio 26, Part. 104</u>	<u>TERRENI AD USO</u> <u>AGRICOLO</u> Bosco Ceduo, classe U, Are 21, Centiare 60, R.A. € 0,67, R.D. € 7,81 qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 1, Are 94, Centiare 30, R.A. € 200,70, R.D. € 213,74 qual. Seminativo irriguo, classe 1, Ettari 2, Are 38, Centiare 70, R.A. € 246,56, R.D. € 262,58	<u>VALORE COMPENDIO</u> <u>IMMOBILIARE</u> <u>ATTUALMENTE</u> <u>LOCATO A TERZI</u> <u>IN LIBERO MERCATO</u> <u>€ 320.000,00</u>	<u>VALORE DI REALIZZO IN</u> <u>AMBITO FORZOSO PER IL</u> <u>COMPENDIO</u> <u>IMMOBILIARE</u> <u>ATTUALMENTE LOCATO</u> <u>A TERZI</u> <u>€ 290.000,00</u>

LOTTO 5	Comune di Remedello: <u>CT Foglio 26, Part. 92</u>	<u>TERRENI AD USO AGRICOLO</u> qual. Seminativo, classe 1, Are 72, Centiare 60, R.A. € 59,99, R.D. € 69,37	<u>VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE ATTUALMENTE LOCATO A TERZI IN LIBERO MERCATO</u> <u>€ 126.000,00</u>	<u>VALORE DI REALIZZO IN AMBITO FORZOSO PER IL COMPENDIO IMMOBILIARE ATTUALMENTE LOCATO A TERZI</u> <u>€ 115.000,00</u>
	<u>CT Foglio 26, Part. 94</u>	qual. Seminativo, classe 1, Are 69, Centiare 90, R.A. € 57,76, R.D. € 66,79		
	<u>CT Foglio 26, Part. 96</u>	qual. Seminativo, classe 2, Are 14, Centiare 56, R.A. € 10,90, R.D. € 12,41		
	<u>CT Foglio 26, Part. 97</u>	qual. Seminativo, classe 1, Are 86, Centiare 20, R.A. € 71,23, R.D. € 86,36		
LOTTO 6	Comune di Remedello: <u>CT Foglio 29, Part. 22</u>	<u>TERRENO AD USO AGRICOLO</u> qual. Seminativo, classe 3, Are 71, Centiare 90, R.A. € 48,27, R.D. € 53,84	<u>VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE ATTUALMENTE LOCATO A TERZI IN LIBERO MERCATO</u> <u>€ 34.000,00</u>	<u>VALORE DI REALIZZO IN AMBITO FORZOSO PER IL COMPENDIO IMMOBILIARE ATTUALMENTE LOCATO A TERZI</u> <u>€ 30.000,00</u>
LOTTO 7	Comune di Remedello: <u>CT Foglio 29, Part. 76</u>	<u>TERRENI AD USO AGRICOLO</u> qual. Seminativo, classe 3, Are 11, Centiare 50, R.A. € 7,72, R.D. € 8,61	<u>VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE ATTUALMENTE LOCATO A TERZI IN LIBERO MERCATO</u> <u>€ 315.000,00</u>	<u>VALORE DI REALIZZO IN AMBITO FORZOSO PER IL COMPENDIO IMMOBILIARE ATTUALMENTE LOCATO A TERZI</u> <u>€ 285.000,00</u>
	<u>CT Foglio 29, Part. 77</u>	qual. Seminativo, classe 1, Are 17, Centiare 90, R.A. € 14,79, R.D. € 17,10		
	<u>CT Foglio 29, Part. 78</u>	qual. Seminativo, classe 3, Are 84, R.A. € 56,40, R.D. € 62,90		
	<u>CT Foglio 29, Part. 96</u>	qual. Seminativo, classe 3, Are 47, Centiare 80, R.A. € 32,09, R.D. € 35,80		
	<u>CT Foglio 29, Part. 97</u>	qual. Seminativo, classe 3, Ettari 1, Are 90, Centiare 20, R.A. € 127,70, R.D. € 142,43		
	<u>CT Foglio 29, Part. 102</u>	qual. Seminativo, classe 1, Are 39, Centiare 10, R.A. € 32,31, R.D. € 37,36		
LOTTO 7	<u>CT Foglio 29, Part. 103</u>	qual. Seminativo, classe 3, Ettari 2, Are 15, R.A. € 144,35, R.D. € 161,01		

Reputando di aver bene e fedelmente assolto l'incarico assegnatomi, si porgono deferenti ossequi.



Rezzato (BS), 05/06/2026

Elenco allegati:

- Relazione fotografica
- Allegato 1: Visura catastale storica bene 1
- Allegato 2: Visura catastale storica bene 2
- Allegato 3: Visura catastale storica bene 3
- Allegato 4: Visura catastale storica bene 4
- Allegato 5: Visura catastale storica bene 5
- Allegato 6: Visura catastale storica bene 6
- Allegato 7: Visura catastale storica bene 7
- Allegato 8: Visura catastale storica bene 8
- Allegato n° 9: Visura catastale storica bene 9
- Allegato n° 10: Visura catastale storica bene 10
- Allegato n° 11: Visura catastale storica bene 11
- Allegato n° 12: Visura catastale storica bene 12
- Allegato n° 13: Visura catastale storica bene 13
- Allegato n° 14: Visura catastale storica bene 14
- Allegato n° 15: Visura catastale storica bene 15
- Allegato n° 16: Visura catastale storica bene 16
- Allegato n° 17: Visura catastale storica bene 17
- Allegato n° 18: Visura catastale storica bene 18
- Allegato n° 19: Visura catastale storica bene 19
- Allegato n°20: Visura catastale storica bene 20
- Allegato n°21: Atto Notaio Dellapina beni 1-2-3-4-5-6-7
- Allegato n°22: Atto Notaio Mor per rinuncia usufrutto di [REDACTED]
- Allegato n°23: Atto Notaio Calini beni 8-9-10-11
- Allegato n°24: Atto Notaio Dellapina bene 12

- Allegato n°25: Atto Notaio Calini per quote del bene 12
- Allegato n°26: Atto Notaio Dellapina per bene 13
- Allegato n°27: Atto Notaio Rossi per beni 14-15-16-17
- Allegato n°28: Atto Notaio Rossi beni 18-19-20
- Allegato n°29: estratto matrimonio Comune Asola
- Allegato n°30: Atto Notaio Dellapina per convenzione matrimoniale
- Allegato n°31: estratto mappa Fg 22 beni 1-2-3-4-5
- Allegato n°32: estratto mappa Fg 26 beni 6-7-12
- Allegato n°33: estratto mappa Fg 26 beni 8-9-10-11
- Allegato n°34: estratto mappa Fg 29 bene 13
- Allegato n°35: estratto mappa Fg 29 beni 14-15-16-17-18-19-20
- Allegato n°36: CDU Comune Remedello (BS)
- Allegato n° 37: atto Notaio Lechi servitù elettrodotto
- Allegato n°38: Contratto Locazione
- Allegato n°39: Comunicazioni Agenzia delle Entrate
- Allegato n°40: Nota di trascrizione vincolo inedificabilità
- Allegato n°41: Atto Notaio Mor per vincolo inedificabilità
- Allegato n°42: elenco sintetico delle formalità per soggetto
- Allegato n°43: attestazione Consorzio di bonifica del Chiese
- Allegato n°44: annuncio immobiliare
- Allegato n°45: ricerca comparativi
- Allegato n°46: atto comparativo consultato
- Allegato n°47: atto comparativo consultato
- Allegato n°48: estratto Listino Probrixia
- Allegato n°49: VAM Provincia di Brescia
- Allegato n° 50: Comunicazione Consorzio Bonifica del Chiese