



TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione quarta civile

Fallimentare, procedure concorsuali, esecuzioni

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 28/2023

DEBITORI

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUIGI CANALI

LIQUIDATORE: DOTT. ANDREA PAGANI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE E RELAZIONE DELL'ESPERTO
DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA
A DESTINAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA
(CENTRO AZIENDALE E TERRENI)
UBICATI IN COMUNE DI LONATO DEL GARDA (BS)

Premesse generali

Il sottoscritto arch. Giuseppe Milanese, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo Unico Nazionale dei Consulenti Tecnici al n. 875 del Tribunale Ordinario di Brescia, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (mail giuseppemilanesi@acrostudio.it, pec giuseppe.milanesi@archiworldpec.it, tel 0302780783 e fax 0302580581) in data 30.05.2023 è stato nominato Esperto, perito estimatore, dei beni caduti nella procedura in epigrafe.

Più specificamente è stato chiesto allo scrivente di procedere all'aggiornamento dei valori immobiliari, in funzione dell'andamento del mercato, e delle previsioni urbanistiche eventualmente intervenute rispetto alla relazione predisposta dal geom. Giacomo Vignoni, in data 18.05.2022, su incarico del Tribunale di Brescia per la procedura esecutiva n. 642/2021.

In particolare relativamente alla situazione urbanistico-amministrativa dei fabbricati è stata data indicazione di riferirsi all'elaborato succitato, esentando lo scrivente dall'effettuare accessi agli atti comunali per le verifiche necessarie all'accertamento della legittimità dei beni in esame.

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

RELAZIONE

Indice generale

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	2
§ 2 – CRITERI DI SUDDIVISIONE IN LOTTI E PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI.....	3
§ 3 – CENTRO AZIENDALE AGRICOLO A LONATO DEL GARDA (BS).....	4
§ 3.1 – Individuazione catastale e confini.....	4
§ 3.2 – Descrizione sintetica.....	9
§ 3.2.1 – Preventivo dei costi per la riparazione dei danni subiti dalle coperture.....	11
§ 3.3 – Stato di possesso.....	13
§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa e conformità catastale.....	13
§ 3.5 – Atti di provenienza, diritti e stato dell'intestazione.....	20
§ 4 – TERRENI AGRICOLI IN LONATO DEL GARDA (BS).....	21
§ 4.1 – Individuazione catastale e confini.....	21
§ 4.2 – Descrizione sintetica.....	25
§ 4.3 – Stato di possesso.....	27
§ 4.4 – Situazione urbanistico-amministrativa e conformità catastale.....	27
§ 4.5 – Atti di provenienza, diritti e stato dell'intestazione.....	39
§ 5 – SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI PUBBLICATE.....	40
§ 6 – SERVITÙ E VINCOLI PUBBLICATI.....	44
§ 7 – STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI.....	47
§ 8 – STIMA DEL PREZZO DI BASE D'ASTA DEI BENI.....	48

* * * * *

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei valori di mercato e dei prezzi di base d'asta degli immobili oggetto della procedura in epigrafe, situati in Lonato del Garda (Bs).

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA						
LOTTO	IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERF. RAGG. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'	
1	QUOTA DI 1000/1000 DELLA PIENA PROPRIETA' DI CENTRO AZIENDALE RURALE E TERRENI AGRICOLI E QUOTA DI 1/34 DI AREA CON PESA IN LONATO DEL GARDA (BS)	Centro aziendale rurale	5.933,35	€ 300,00	€ 1.780.005,00	
		Decurtazione per regolarizzazione difformità			a corpo	€ 18.000,00
		Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 8)			15%	€ 267.000,75
		PREZZO DI BASE D'ASTA DEL CENTRO AZIENDALE			€ 251,97	€ 1.495.004,25
		Terreni agricoli e quota 1/34 di area con pesa	196.045,00	€ 8,98	€ 1.759.755,59	
		Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 8)			15%	€ 263.963,34
		PREZZO DI BASE D'ASTA DEI TERRENI			€ 7,63	€ 1.495.792,25
PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE DEL LOTTO (arrotondato)					€ 2.991.000,00	

N.B. Come riferimento per il ragguaglio delle porzioni immobiliari costituenti il centro aziendale si sono considerati la stalla e il capannone più rappresentativi, aventi un valore di €/mq 300,00.

Salvo diversa indicazione le superficie dei beni, al netto del loro “ragguaglio” per i fini estimativi, sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che, come previsto dal 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 aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.), controllata a campione dallo scrivente con alcune misurazioni eseguite con apposito strumento laser.

Per il calcolo della “superficie ragguagliata”, utilizzata per la determinazione dei valori immobiliari richiesti, i coefficienti utilizzati sono quelli dettati dalla letteratura riguardante la materia e in particolare dal Codice della Valutazione Immobiliare Indipendente edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

Per i terreni da stimare sono state utilizzate le consistenze risultanti dagli atti catastali in quanto trattandosi di aree agricole vi sarebbero state spese, per le complesse operazioni di rilevazione topografica, non convenienti rispetto al normale scostamento delle stesse dalle misure reali, come invece nel caso di aree edificabili.

§ 2 – CRITERI DI SUDDIVISIONE IN LOTTI E PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene possa essere consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima **in un UNICO LOTTO come risulta dalla tabella riepilogativa inserita nel precedente paragrafo 1 (§ 1), dove i beni sono già sinteticamente descritti ed individuati.**

§ 3 – CENTRO AZIENDALE AGRICOLO A LONATO DEL GARDA (BS)

§ 3.1 – Individuazione catastale e confini

Piena proprietà dei beni individuati al Catasto Fabbricati di Lonato del Garda come segue:

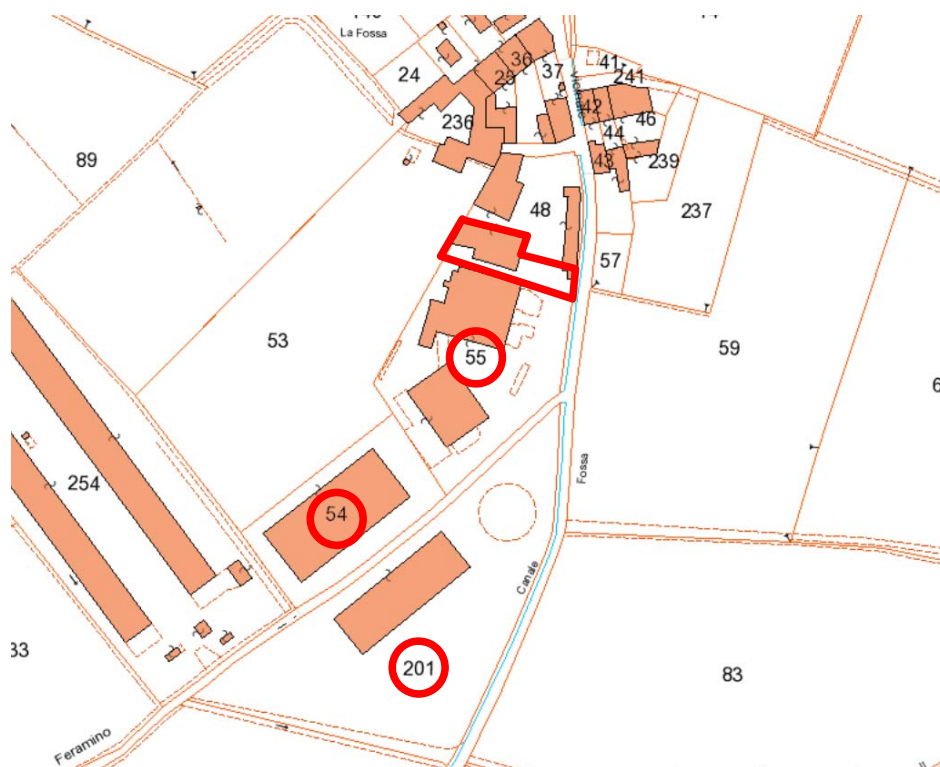
Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
LONATO DEL GARDA(BS) VIA FOSSA Piano T	NCT/39	201		Cat.D/10			Euro: 11002,00
LONATO DEL GARDA(BS) VIA FOSSA Piano T	NCT/39	54		Cat.D/10			Euro: 6312,00

Con la precisazione che il mappale 201 è graffato al mappale 55 del Foglio 39/NCT.

E' altresì oggetto di vendita la porzione "produttivo", meglio identificata più avanti nel presente paragrafo e che verrà individuata specificamente mediante variazione catastale prima dell'atto di trasferimento, dell'unità immobiliare così censita al Catasto Fabbricati di Lonato del Garda:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
LONATO DEL GARDA(BS) VIA FOSSA Piano T	NCT/39	48	2	Cat.D/10			Euro: 1860,00

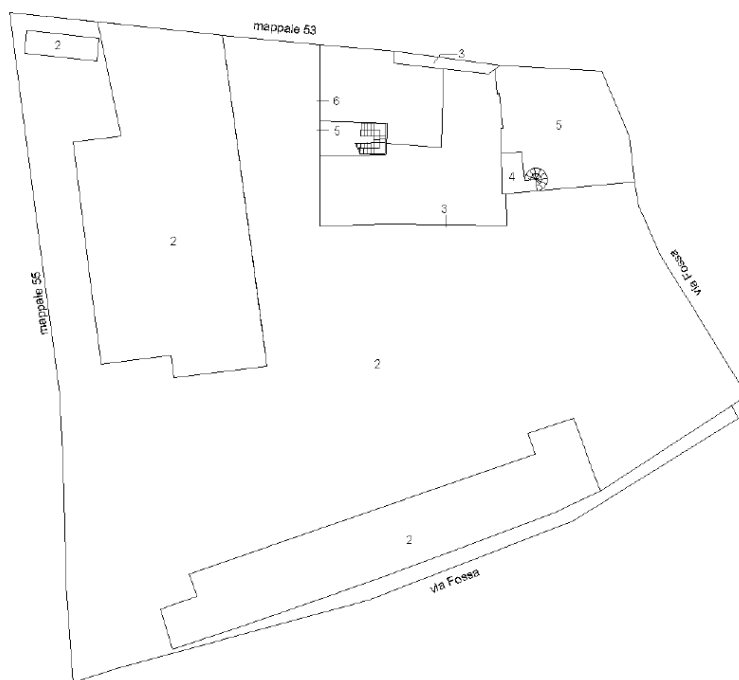
Per una migliore identificazione e visualizzazione dei beni in esame si inserisce di seguito un estratto della mappa del Catasto Terreni, nel quale sono rappresentati i beni suddetti, evidenziati con cerchio rosso intorno al numero di particella o con perimetro rosso per quanto concerne la porzione di mappale 48 oggetto della presente stima.



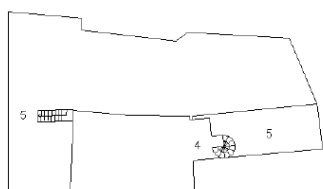
Per una migliore identificazione e visualizzazione dei beni in esame si inseriscono appena di seguito gli stralci dei documenti catastali interessanti i beni in questo ordine:

- elaborato planimetrico catastale del mapp. 48 e del relativo elenco subalterni;
- schema divisionale del mapp. 48 sub. 2 con indicazione della porzione oggetto di stima;
- planimetrie catastali attuali.

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

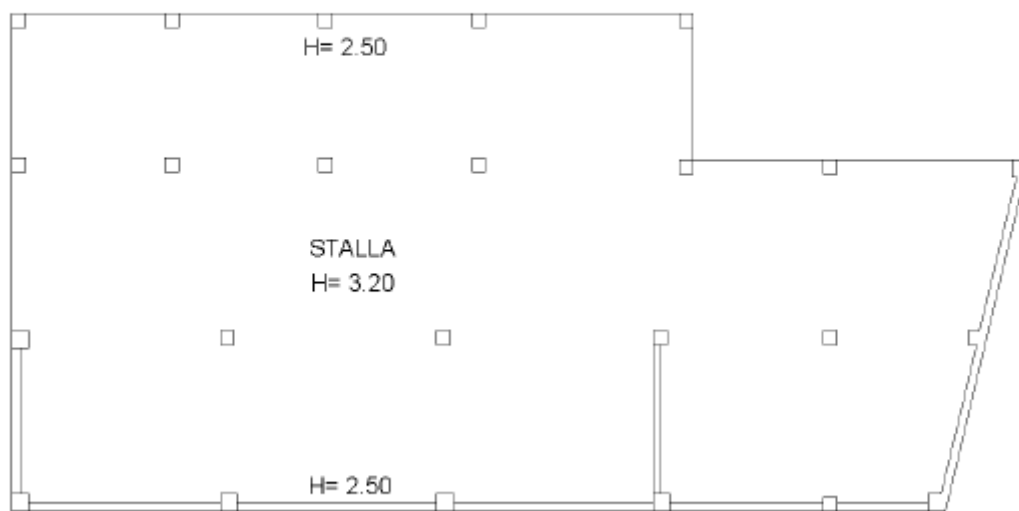
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
LONATO DEL GARDA	NCT	39	48		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	via fossa	30	T			AZIENDA AGRICOLA
3	via fossa	30	T-2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
4	via fossa	30	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
5	via fossa	30	T-1			MAGAZZINO
6	via fossa	30	T			AUTORIMESSA

E' oggetto della presente stima e quindi di alienazione la porzione del mappale 48 sub. 2 individuata nella immagine seguente a sinistra della dividente tracciata in colore rosso ed evidenziata con l'indicazione "produttivo".

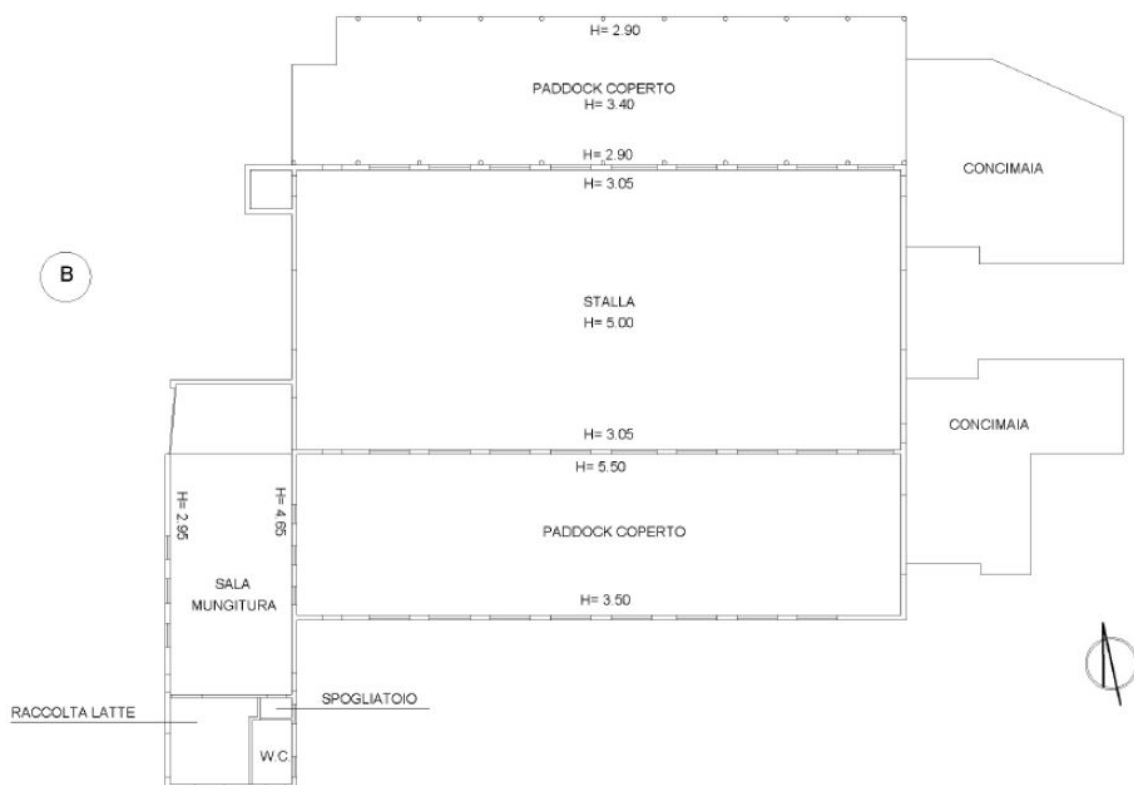


PIANO TERRA



Estratto della planimetria catastale che individua il fabbricato "stalla" di cui al mapp. 48/2 parte

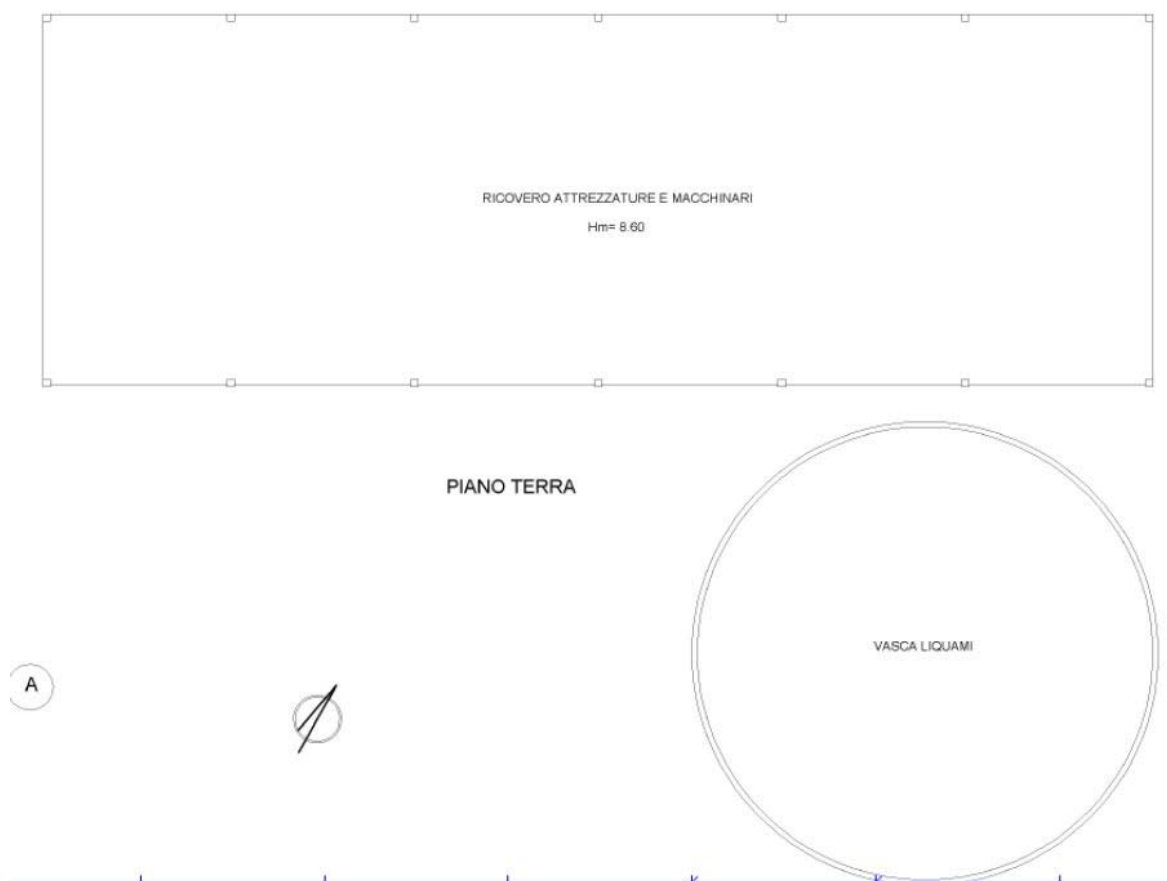
PIANO TERRA



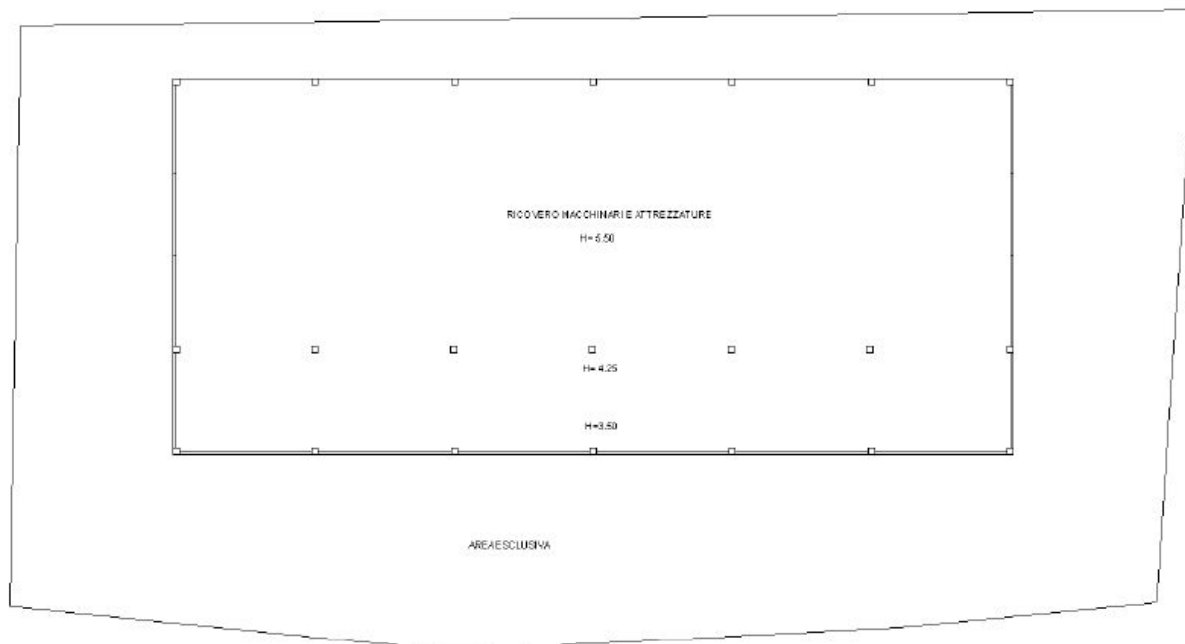
PIANO TERRA



Estratti delle planimetrie catastali che individuano i fabbricati agricoli di cui al mapp. 55



Estratto della planimetria catastale che individua le costruzioni di cui al mapp. 201



Estratto della planimetria catastale che individua il fabbricato agricolo di cui al mapp. 54

Confini

Gli immobili che costituiscono il centro aziendale formano un unico corpo così coerenziale, da nord in senso orario: porzione "residenza" del mappale 48 sub. 2 del Fg. 39/NCT; fosso (catastalmente "Acque") con al di là Via Fossa; mapp. 82 del fg. 39; fosso con al di là mapp. 254 del fg. 38; mapp. 53 del fg. 39.

§ 3.2 – Descrizione sintetica

I beni in esame sono ubicati nella zona sud del territorio di Lonato del Garda, comune di primaria importanza (circa 17.000 abitanti) della provincia di Brescia, dal cui capoluogo dista circa Km 30.

Il contesto in cui si trovano è tipicamente agricolo; i fabbricati sono comunque dotati dei servizi tecnologici essenziali per garantirne un utilizzo a scopo produttivo e consistono principalmente nell'allevamento di bovini e composta da magazzini/depositi, stalle per bovini, concimaie, vasche di raccolta liquami, silo a trincea con aree scoperte.

L'area lasciata libera dalle costruzioni è prevalentemente in terra battuta con fondo inghiaiato e solo in minima parte pavimentata con fondo in cemento.

Di seguito vengono descritte le diverse porzioni tenendo quale riferimento la loro identificazione catastale.

Stalla con porzione di corte mapp. 48 subalterno 2 (parte)

La parte produttiva del mappale 48 è di non recente costruzione, realizzata con struttura prevalentemente costituita da muratura portante mista in laterizio e pietrame e copertura a falde inclinate in legno con manto in coppi. È ubicata a sud del nucleo residenziale, staccata e autonoma da esso. Risulta realizzata in tempi diversi.

La porzione più a nord è la più vecchia e risulta realizzata con metodologie e materiali tradizionali, in particolare è finita parte con manto in coppi e parte con manto in lastre ondulate che non è stato possibile accertare se siano in cemento-amianto (c.d. Eternit) o in fibrocemento; ai fini estimativi, cautelativamente, nella determinazione del valore si terrà come assunzione la prima ipotesi, poiché risulterebbe anche la più probabile.

La parte più a sud è stata costruita più recentemente con struttura verticale in c.a. e laterizio e con copertura in orditura metallica e manto in lamiera.

Il fabbricato è stato ulteriormente ampliato in lato sud, realizzando una tettoia di collegamento con quella a copertura dell'adiacente paddock di cui al mappale 55.

Anche in questo caso le finiture sono molto semplici, da considerare praticamente al rustico.

Il manto in lastre ondulate di copertura risulterebbe essere in cemento-amianto (c.d. Eternit).

I pavimenti sono in battuto di cemento ed è dotata di impianto elettrico e idrico.

Al fabbricato compete una porzione di area cortilizia esclusiva con fondo quasi esclusivamente in terra battuta, non suddivisa fisicamente con l'area che resta di competenza della porzione residenziale. Le operazioni di recinzione restano eventualmente a carico dell'assegnatario dei beni.

Fabbricati agricoli con area esclusiva mapp. 55 graffato al 201

Trattasi di stalla con paddock e sala mungitura, capannone destinato a stalla con tettoia, silo a trincea, capannone per ricovero attrezzature e macchinari, vasca liquami e area cortilizia pertinenziale.

Stalla con paddock e sala mungitura

La struttura del corpo centrale è parte in muratura portante e parte in c.a. con copertura in laterocemento e manto in tegole di cemento realizzato nei primi anni '70.

L'ampliamento della stalla è stato realizzato nella seconda metà degli anni '80 con pilastri in c.a. gettati in opera e copertura con orditura metallica e manto in lastre di lamiera grecata, realizzando due zone c.dd. paddock, una a nord e l'altra a sud.

La sala mungitura, realizzata contestualmente all'ampliamento di cui si è appena detto, ha strutture verticali in muratura portante e c.a. e copertura in laterocemento con manto in tegole di cemento, con lattoneria in lamiera preverniciata.

La copertura a protezione dei paddock è stata realizzata con struttura portante in metallo e metallica e manto in lastre ondulate che non è stato possibile accertare se siano in cemento-amianto (c.d. Eternit) o in fibrocemento; ai fini estimativi, cautelativamente, nella determinazione del valore si terrà come assunzione la prima ipotesi, poiché risulterebbe anche la più probabile.

Le pavimentazioni sono per la quasi totalità in battuto di cemento ad eccezione dei locali di mungitura e di raccolta del latte che per ragioni igieniche devono essere facilmente lavabili, così come nei servizi e nello spogliatoio in cui sono, assieme ai rivestimenti, in ceramica.

I fabbricati sono dotati di impianto elettrico e idrico.

Capannone destinato a stalla con tettoia e silo aperto in trincea

La struttura del fabbricato è costituita da plinti e pilastri in c.a. gettato in opera con parte dei pilastri in profilati di acciaio poggianti su muratura in calcestruzzo e capriate in ferro con manto di copertura con ogni probabilità, per l'epoca di costruzione, in lastre ondulate di cemento-amianto (c.d. Eternit) e lattoneria in lamiera preverniciata.

Le pareti del silo sono in calcestruzzo armato.

I tamponamenti perimetrali sono realizzati prevalentemente con blocchi di calcestruzzo.

I portoni d'accesso sono in lamiera e i pavimenti in battuto di cemento.

I fabbricati sono dotati di impianto elettrico e idrico.

Capannone ricovero attrezzature e macchinari e vasca liquami (mapp. 201)

La struttura, costituita da plinti, pilastri, capriate a doppia pendenza e tegoli, è in c.a.p., con manto di copertura in tegole di cemento e lattoneria in lamiera preverniciata.

Vasca per la raccolta dei liquami dei bovini in calcestruzzo armato.

I pavimenti e i rivestimenti sono in battuto di cemento.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico e idrico.

Stalla mapp. 54

E' un capannone con struttura prefabbricata costituita da plinti, pilastri, tegoli, con copertura parte

con capriate a doppia pendenza e parte con travi rettilinee, manto di copertura in fibrocemento, lattoneria in lamiera preverniciata. Il pavimento è in battuto di cemento.

Tutte le finiture, interne ed esterne, ai fini estimativi vanno considerate in uno stato di conservazione e di manutenzione che si può definire scadente in funzione della tipologia, della destinazione d'uso e della vetustà dei fabbricati.

Tutte le strutture produttive risultano realizzate con tecnologia semplice, con materiali e con sistemi comuni per la tipologia e l'epoca non recente di costruzione, in parte con ben evidenti i segni di obsolescenza fisica e comunque prive di quelle caratteristiche fondamentali che ne garantiscano gli standard prestazionali previsti dalla normativa tecnica vigente dal punto di vista statico e antisismico.

Si deve inoltre evidenziare che gli eventi atmosferici estremi (vento fortissimo e grandine di grande intensità e dimensioni) accaduti negli ultimi anni hanno danneggiato pesantemente molte parti delle coperture.

Dei probabili costi per la riparazione dei danni e per riportare in uno stato di funzionalità i beni si dirà meglio nel successivo paragrafo 3.2.1 (§ 3.2.1).

§ 3.2.1 – Preventivo dei costi per la riparazione dei danni subiti dalle coperture

Nei mesi scorsi si sono manifestati degli eventi atmosferici di grande intensità che hanno danneggiato pesantemente parte dei manti di copertura di parte degli edifici produttivi.

In alcuni casi gli spazi sottostanti non sono più completamente protetti a causa dei buchi che si sono formati, mentre in altri l'esistenza di elementi strutturali di supporto (es. tegoli) evita un ingresso diretto e immediato della pioggia, ma la struttura non è più protetta e rischia un degrado significativo qualora si attendesse troppo ad intervenire.

In parte gli utilizzatori hanno provvisoriamente posto rimedio al problema sovrapponendo alle zone bucate dei materiali protettivi (teli e lastre), come si può vedere dall'immagine appena più avanti inserita a titolo indicativo.



Per quanto è stato possibile rilevare ed accertare i danni sono estesi e considerate opportunamente le caratteristiche materiche dei manti in opera e la loro vetustà è decisamente sconsigliabile fare un intervento “tampone” o di rappezzo (per quanto forse non sia nemmeno possibile in ampie zone.

Poiché quanto accaduto comporta un degrado dei beni non ordinario e un deprezzamento degli stessi si assume una decurtazione al valore c.d. “di mercato” pari al costo dell’intervento di sostituzione dei manti di copertura parte in cemento-amianto (c.d. Eternit) e parte in fibrocemento con lastre in lamiera grecata, prevedendo indicativamente le operazioni di riparazione che seguono:

1. Allestimento cantiere costituito da cartellonistica e delimitazione delle aree adibite allo stoccaggio dei materiali di scarto e del nuovo materiale.
2. Formazione di sicurezze provvisorie per operare in copertura composte da parapetti, reti anticaduta ove necessario, eventuale trabattello per salita/discesa dalla copertura, compreso il nolo dei mezzi di movimentazione per la messa in opera.
3. Nolo di mezzo di sollevamento (gru) per il tiro in quota ed il calo a terra di tutti i materiali, lo stesso comprendente operatore, carburante ed eventuali manutenzioni.
4. Rimozione e smaltimento presso discarica autorizzata delle lastre di copertura in cemento amianto o in fibrocemento.
5. Realizzazione di nuove coperture costituite da lastre, sp. 5/10, in lamiera preverniciata a polveri epossidiche, colore bianco/grigio, fissata alla sottostante struttura esistente con viti autoperforanti, legno e guarnizione in EPDM.

Con riferimento a quanto relazionato nel precedente paragrafo il sottoscritto ha proceduto alla valutazione dei costi delle opere necessarie per porre rimedio alle infiltrazioni, facendo riferimento al Prezziario delle Opere Edili di Brescia vigente (n. 1/2026), confrontando successivamente i risultati ottenuti con imprese di propria fiducia e del settore per avere una conferma della loro congruità, evitando che essi non siano realistici seppur derivanti da calcoli analitici, come capita spesso non applicando in modo appropriato, ma pedissequo, le indicazioni dei listini.

Il costo delle opere viene stimato e preventivato (in base ai dati e alle informazioni disponibili al momento della redazione della presente relazioni) in:

- ✓ **€/mq 60,00** onnicomprensivi per le coperture degli edifici con copertura in cemento-amianto (c.d. Eternit) ossia la stalla vitelli con deposito e la tettoia;
- ✓ **€/mq 50,00** onnicomprensivi per le coperture degli edifici con copertura in fibrocemento, ossia il capannone in c.a.p. più recente utilizzato a stalla.

Detti costi verranno dedotti dal valore unitario delle singole porzioni interessate e oggetto di stima, il quale in fase di valutazione risulterà quindi già al netto dei costi per il ripristino delle condizioni di ordinarietà dei beni.

Dati stereometrici ai fini estimativi

Le consistenze (superficie commerciale) sono quelle risultanti dalla relazione predisposta dal geom. Giacomo Vignoni, in data 18.05.2022, su incarico del Tribunale di Brescia per la procedura esecutiva n. 642/2021, integrati o modificati in base alla rappresentazione delle planimetrie catastali in base alle diverse condizioni (frazionamento dei beni) che si sono determinate successivamente ad essa, determinate con i criteri indicati nel paragrafo 1 (§ 1).

• mapp. 48 sub. 2 parte (stalla vecchia mq 379 e tettoia mq 105)	mq	484
• mapp. 48 sub. 2 parte (cortile)	mq	666
• mapp. 55-201 (stalla con paddock)	mq	945
• mapp. 55-201 (sala mungitura)	mq	114
• mapp. 55-201 (concimaia)	mq	181
• mapp. 55-201 (stalla con tettoia)	mq	687
• mapp. 55-201 (silo aperto)	mq	324
• mapp. 55-201 (concimaia)	mq	69
• mapp. 55-201 (capannone)	mq	1.232
• mapp. 55-201 (vasca)	mq	491
• mapp. 55-201 (area scoperta)	mq	11.737
• mapp. 54 (stalla di mq 1.643 e area di mq 2.011 ragg. al 2%)	mq	1.683

§ 3.3 – Stato di possesso

I beni sono stati liberati dai contratti che li davano in locazione mediate “Atto di transazione” sottoscritto in data 24.11.2025.

I beni oggetto di stima e di vendita sono quindi da considerare liberi da affittanze.

§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa e conformità catastale

E' stato indicato allo scrivente, sul tema specifico trattato in questo paragrafo di fare riferimento alla relazione predisposta dal geom. Giacomo Vignoni, in data 18.05.2022, su incarico del Tribunale di Brescia per la procedura esecutiva n. 642/2021, esentandolo dall'effettuare accessi agli atti comunali per le verifiche necessarie all'accertamento della regolarità urbanistico-amministrativa dei beni in esame, ma assumendo le dichiarazioni di conformità o meno, di natura sia edilizia sia catastale, contenute nella perizia citata, verificando solo l'esistenza di eventuali modifiche intervenute nelle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente (P.G.T.).

Pertanto si espone quanto segue.

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Relativamente ai fabbricati agricoli produttivi di cui al mappale 48 sub. 2 parte vengono indicati i seguenti dati:

“Fabbricati ante 31/10/1942. OMISSIS”

Relativamente ai fabbricati di cui ai mappali 55 e 201 vengono indicati i seguenti dati:

"Fabbricati successivi al 01/09/1967.

Licenza di Costruzione 2077/72 (nuova stalla);

Autorizzazione Edilizia 255/86 (nuovo silo aperto in trincea deposito foraggio);

Concessione Edilizia 315/87 (ampliamento stalla);

Concessione Edilizia 373/89 (ampliamento mungitura stalla variante);

Concessione edilizia 272/93 (nuovo capannone stalla con tettoia a fianco del silo aperto);

Concessione edilizia 431/95 (copertura paddock stalla);

Concessione edilizia 71/96 (nuova vasca liquami);

Concessione edilizia 208/02 (nuovo capannone ricovero attrezzature);

DIA 104/04 Agibilità vasca liquami Prot. 18990/04 del 10/12/04;

DIA 105/04 Agibilità capannone ricovero attrezzature Prot. 18990/04 del 10/12/04."

Relativamente al fabbricato di cui al mappale 54 vengono indicati i seguenti dati:

"Fabbricato successivo al 01/09/1967.

Concessione Edilizia 436/97 (capannone ricovero attrezzi e mezzi agricoli/stalla)".

CONFORMITÀ EDILIZIA O DIFFORMITÀ E RELATIVI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Relativamente ai fabbricati agricoli produttivi di cui al mappale 48 sub. 2 parte vengono indicati i seguenti dati:

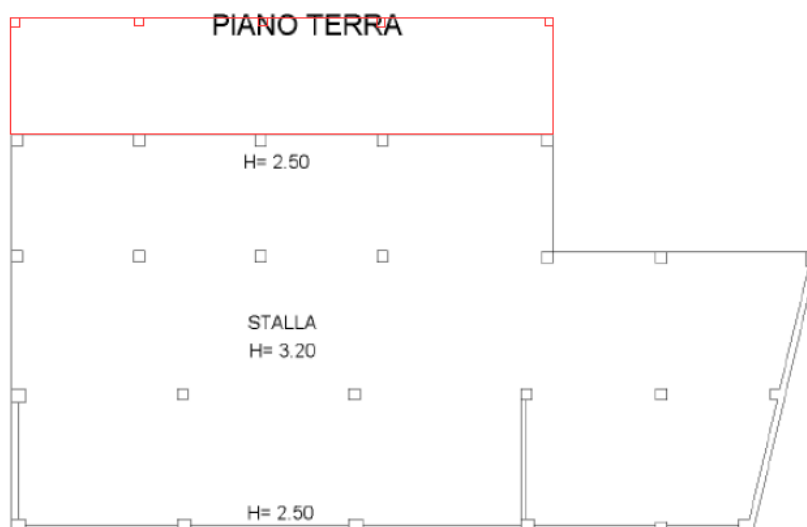
In riferimento alla c.d. "stalla storica"

"La NON REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per le seguenti motivazioni: Per la stalla storica costruita antecedentemente il 31/10/1942 (come tutto l'impianto principale dell'attuale mappale 48) sono stati reperiti degli elaborati, non del tutto esaustivi, allegati all'autorizzazione edilizia n.255/86 sui quali viene rappresentato un ampliamento in riferimento a una pratica edilizia. Rispetto alla situazione storica del fabbricato e all'ampliamento prima citato, è stata realizzata una tettoia di collegamento tra la copertura dell'ampliamento della vecchia stalla e la copertura del paddock.

Gli importi economici per la regolarizzazione urbanistica, sanabilità, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali, si possono quantificare in euro 4.000,00.

Note: Le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili, trattandosi di superficie coperta, solo se la richiesta di sanatoria viene presentata dall'imprenditore agricolo in funzione della conduzione del fondo e destinata alla residenza e ai fabbricati produttivi in riferimento alla ex L.R. 7 Giugno 1980 n.83 sostituita dalla L.R. 12/2005 Art. 59-62)."

Di seguito si inserisce la ricostruzione grafica di quanto sopra indicato, come inserita nella relazione predisposta dal geom. Giacomo Vignoni, in data 18.05.2022.



Relativamente ai fabbricati di cui ai mappali 55 e 201 vengono indicati i seguenti dati:

In riferimento ai c.dd. "stalla paddock"

La NON REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per le seguenti motivazioni: rispetto a quanto autorizzato con Licenza di Costruzione 2077/72 (costruzione di una nuova stalla), con la Concessione Edilizia 315/87 (ampliamento stalla), con la Concessione Edilizia 373/89 (ampliamento mungitura stalla variante), con la Concessione edilizia 431/95 (realizzazione della copertura paddock stalla), ci sono delle incongruenze dovute sia a una rappresentazione non del tutto esaustiva dello stato esistente, sia delle difformità realizzative. A parte le difformità nelle aperture, è stato realizzato un piccolo ampliamento utilizzato ora come ufficio e una tettoia di collegamento tra la copertura dell'ampliamento della vecchia stalla e la copertura del paddock (rif. stalla vecchia).

Gli importi economici per la regolarizzazione urbanistica, sanatoria, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali, si possono quantificare in euro 4.000,00.

Note: Le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili, trattandosi di superficie coperta, solo se la richiesta di sanatoria viene presentata dall'imprenditore agricolo in funzione della conduzione del fondo e destinata alla residenza e ai fabbricati produttivi in riferimento alla ex L.R. 7 Giugno 1980 n.83 sostituita dalla L.R. 12/2005 Art.59-62)."

In riferimento ai c.dd. "capannone stalla con tettoia e silo aperto in trincea"

"La NON REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per le seguenti motivazioni: rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia 272/93 per la costruzione di un fabbricato doppio porticato rurale a autorizzazione edilizia 255/86 per la costruzione di un nuovo silos per deposito foraggio ci sono delle incongruenze realizzative di facciata.

Sul lato nord/ovest sono stati realizzati dei tamponamenti con la formazione dei portoni di

accesso.

Sul lato sud/est sono stati eseguiti dei tamponamenti. Sul lato sud/ovest del silos aperto per il deposito foraggio è stato realizzato un secondo silos a trincea.

Gli importi economici per la regolarizzazione urbanistica, sanatoria, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali, si possono quantificare in euro 4.000,00.”

In riferimento ai c.dd. “capannone ricovero attrezzi e con vasca liquami”

“La REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.”

Relativamente al fabbricato di cui al mappale 54 vengono indicati i seguenti dati:

“La NON REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per le seguenti motivazioni: rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia 436/97 per la costruzione di un capannone ricovero mezzi/stalla ci sono delle incongruenze realizzative di facciata. Sul lato nord/est sono stati realizzati nei tamponamenti tre portoni di ingresso anzichè uno. Sul lato sud/ovest non è stato realizzato nessun tamponamento per la creazione di un portone di ingresso. Sul lato nord/ovest è stato realizzato un tamponamento basso. Gli importi economici per la regolarizzazione urbanistica, sanatoria, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali, si possono quantificare in euro 4.000,00.”

CONFORMITÀ CATASTALE

Relativamente ai fabbricati agricoli produttivi di cui al mappale 48 sub. 2 parte vengono indicati i seguenti dati:

In riferimento alla c.d. “stalla storica”

“La NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: è stata realizzata una tettoia di collegamento tra la copertura di ampliamento della vecchia stalla e la copertura del paddock. Per completezza ci sono anche delle incongruenze grafiche nelle aperture. Gli importi economici per la regolarizzazione catastale, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali, si possono quantificare in euro 2.000,00.

Note: Successivamente si dovrà procedere con un tipo mappale per la parte sanata e rifacimento delle schede catastali.”

Peraltro, come già indicato nel precedente paragrafo 3.1 (§ 3.1), la porzione “produttivo”, dovrà venire individuata specificamente mediante variazione catastale prima dell'atto di trasferimento per il suo frazionamento e stralcio dalla porzione a destinazione “residenza”, non oggetto della presente relazione e che verrà alienata separatamente.

Relativamente ai fabbricati di cui ai mappali 55 e 201 vengono indicati i seguenti dati:

In riferimento ai c.dd. "stalla paddock"

"La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Note: Incongruenze grafiche nelle aperture che, come da circolare n.2 del 09/07/2010 dell'Agenzia del Territorio, possono essere trascurabili."

In riferimento ai c.dd. "capannone stalla con tettoia e silo aperto in trincea"

"La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Note: Incongruenze grafiche nelle aperture che, come da circolare n.2 del 09/07/2010 dell'Agenzia del Territorio, possono essere trascurabili."

In riferimento ai c.dd. "capannone ricovero attrezzi e con vasca liquami"

"La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile."

Relativamente al fabbricato di cui al mappale 54 vengono indicati i seguenti dati:

"La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Note:

Incongruenze grafiche nelle aperture che, come da circolare n.2 del 09/07/2010 dell'Agenzia del Territorio, possono essere trascurabili."

PREVISIONI URBANISTICHE

Dalla consultazione del Geoportale del comune di Lonato del Garda risulta che il vigente P.G.T. prevede le seguenti destinazioni e prescrizioni.

Particella 48

DDP - PIANO PAESISTICO

Sensibilità paesistica: PARTE CLASSE 2 - Sensibilità paesistica bassa PARTE CLASSE 3 -

Sensibilità paesistica media

Trasformazioni condizionate

Parte Ambito delle trasformazioni condizionate - ART 12.1 - A01APr01 – Indirizzi

DDP - SISTEMA DEI VINCOLI

Rispetto RIM RIB

Linee di arretramento per le fasce del RIM

Norme geologiche di piano - Art. 7

Rispetto degli allevamenti

Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici

Rispetto stradale

Fascia di rispetto stradale

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 52

PDR - PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento

AA - Aree Agricole

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 47

Aziende Agricole - aa Edifici Esistenti

TUC - Tessuto urbano consolidato

Centro abitato (art 4, D Lgs 30 aprile 1992, n 285)

NAF

Nuclei di Antica Formazione - Fossa

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 24

Fabbricati NAF

Fabbricato Nucleo di Antica Formazione - Fabbricato n. 22, grado 4D6

Fabbricato Nucleo di Antica Formazione - Fabbricato n. 23, grado 3D2

Fabbricato Nucleo di Antica Formazione - Fabbricato n. 24, grado 2D6

Fabbricato Nucleo di Antica Formazione - Fabbricato n. 25, grado 4D6

TUC

DDP - STUDIO GEOLOGICO

Fattibilità geologica

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - 1 - Aree prevalentemente pianeggianti o a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri

Norme geologiche di piano - Art. 4

Particella 54

DDP - PIANO PAESISTICO

Sensibilità paesistica

CLASSE 2 - Sensibilità paesistica bassa

DDP - SISTEMA DEI VINCOLI

Rispetto degli allevamenti

Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici

PDR - PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento

AA - Aree Agricole

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 47

Aziende Agricole - aa Edifici Esistenti

DDP - STUDIO GEOLOGICO

Fattibilità geologica

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - 1 - Aree prevalentemente pianeggianti o a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri

Norme geologiche di piano - Art. 4

Particella 55

DDP - PIANO PAESISTICO

Sensibilità paesistica: CLASSE 2 - Sensibilità paesistica bassa

DDP - SISTEMA DEI VINCOLI

Rispetto RIM RIB

Linee di arretramento per le fasce del RIM

Norme geologiche di piano - Art. 7

Rispetto degli allevamenti

Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici

Rispetto stradale

Fascia di rispetto stradale

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 52

PDR - PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento

AA - Aree Agricole (100%)

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 47

Aziende Agricole - aa Edifici Esistenti

DDP - STUDIO GEOLOGICO

Fattibilità geologica

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - 1 - Aree prevalentemente pianeggianti o a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri

Norme geologiche di piano - Art. 4

Particella 201

DDP - PIANO PAESISTICO

Sensibilità paesistica: CLASSE 2 - Sensibilità paesistica bassa

DDP - SISTEMA DEI VINCOLI

Rispetto RIM RIB

Linee di arretramento per le fasce del RIM

Norme geologiche di piano - Art. 7

Rispetto degli allevamenti

Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici

Rispetto stradale

Fascia di rispetto stradale

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 52

PDR - PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento

AA - Aree Agricole

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 47

Aziende Agricole - aa Edifici Esistenti

DDP - STUDIO GEOLOGICO

Fattibilità geologica

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - 1 - Aree prevalentemente pianeggianti o a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri.

Norme geologiche di piano - Art. 4

Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito regionale dedicato (<https://www.multiplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/ricerca>).

Vincoli storico-artistici

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico e monumentale che comportino ex lege (Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, Sezione II artt. 60, 61 e 62), in caso di trasferimento a titolo oneroso, il diritto di prelazione da parte dello Stato o, in subordine, della Regione, della Provincia o del Comune territorialmente competenti.

§ 3.5 – Atti di provenienza, diritti e stato dell'intestazione

E' stato indicato allo scrivente, sul tema specifico trattato in questo paragrafo di fare riferimento alla relazione predisposta dal geom. Giacomo Vignoni, in data 18.05.2022, su incarico del Tribunale di Brescia per la procedura esecutiva n. 642/2021, aggiornando le risultanze alla data del **05.06.2026**, dalla quale si rileva che gli immobili oggetto di stima sono intestati per la quota di 1/3 della piena proprietà ciascuno a:

In forza dei seguenti atti:

Per quanto concerne il mappale 48 subb. 2, 3, 4, 5 e 6 e il mappale 55 graffato al 201 del foglio 39/NCT

Pubblicazione di testamento olografo con accettazione espressa di eredità giusto atto del notaio Calini del 16/09/2002 rep. 58265/14315, **trascritto a Brescia il 23/09/2002 ai nn. 41643/26912**. A cui è seguita la Denuncia di Successione in morte di *** registrata all'Agenzia Entrate di Lonato il 13/11/2002 al n. 67 del volume 74, **trascritta a Brescia il 17/08/2005 ai nn. 46130/27694**.

Per quanto concerne il mappale 54 del foglio 39/NCT

Atto di assegnazione a stralcio a rogito del notaio Calini del 26/10/2020 rep. 108396/39079, **trascritto a Brescia il 09/11/2020 ai nn. 42582/27966**.

§ 4 – TERRENI AGRICOLI IN LONATO DEL GARDA (BS)

§ 4.1 – Individuazione catastale e confini

1) Quota di 1000/1000 della piena proprietà degli immobili individuati al Catasto Terreni del comune amministrativo di Lonato del Garda con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
38	135		SEMIN IRRIG	02	20090	R.D. Euro: 143,18 (*) R.A. Euro: 145,26
38	153		BOSCO CEDUO	01	270	R.D. Euro: 0,98 R.A. Euro: 0,08
38	136		SEMIN IRRIG	02	7780	R.D. Euro: 55,45 (*) R.A. Euro: 56,25
38	144		SEMINATIVO	03	6540	R.D. Euro: 28,71 R.A. Euro: 37,15
38	145		SEMINATIVO	03	870	R.D. Euro: 3,82 R.A. Euro: 4,94
38	146		SEMIN IRRIG	02	2490	R.D. Euro: 17,75 (*) R.A. Euro: 18,00
38	147		SEMIN IRRIG	02	18510	R.D. Euro: 131,92 (*) R.A. Euro: 133,83
38	139		BOSCO CEDUO	01	190	R.D. Euro: 0,69 R.A. Euro: 0,06
38	140		BOSCO CEDUO	01	180	R.D. Euro: 0,65 R.A. Euro: 0,06
38	152		SEMIN IRRIG	02	9970	R.D. Euro: 71,06 (*) R.A. Euro: 72,09
39	82		SEMIN IRRIG	01	38790	R.D. Euro: 336,56 (*) R.A. Euro: 320,53

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
39	84		AA	SEMINATIVO	01		67	28	Euro:41,70 (*)	Euro:41,70
39	84		AB	INCOLT PROD	01		6	82	Euro:0,11 (*)	Euro:0,04

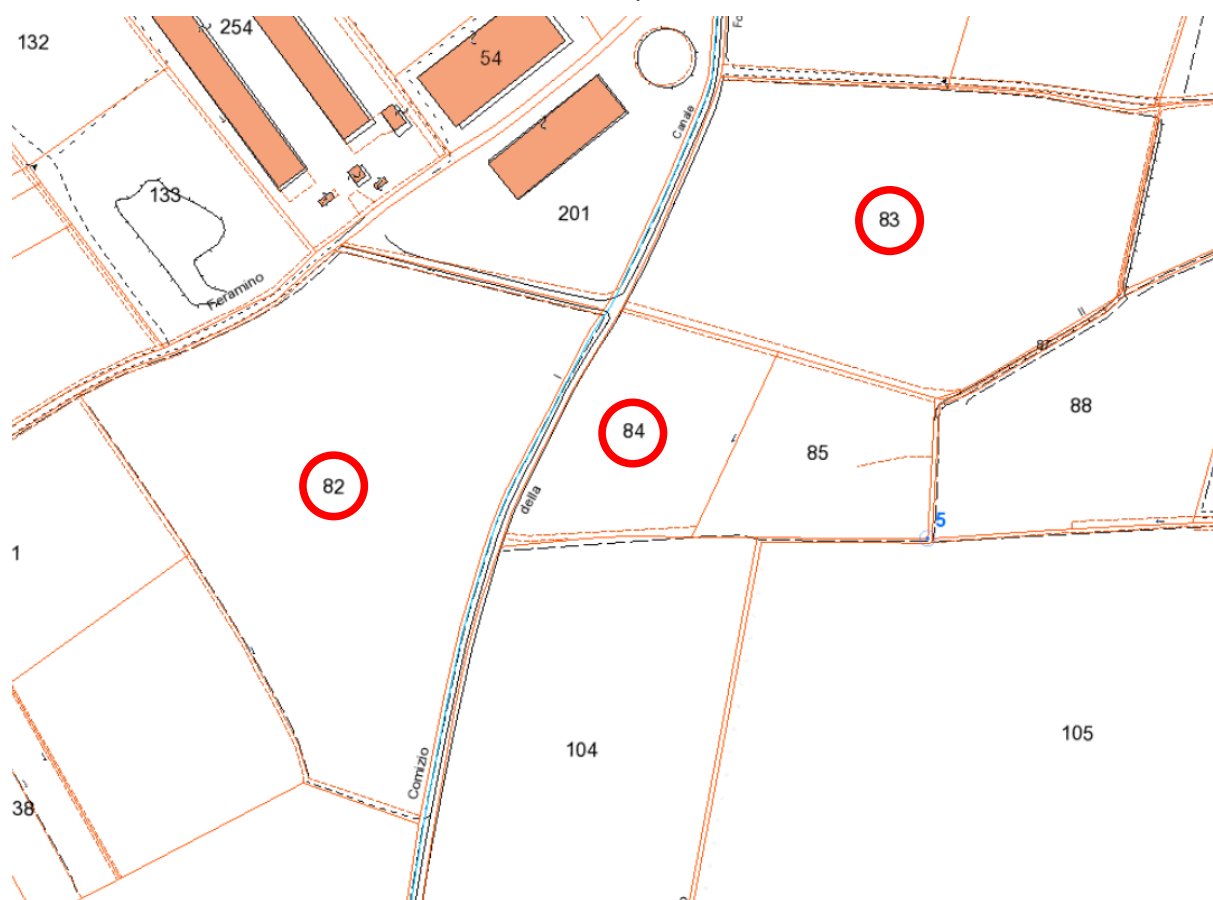
Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
38	143		SEMIN IRRIG	02	20120	R.D. Euro: 143,40 (*) R.A. Euro: 145,48
39	83		SEMIN IRRIG	01	23240	R.D. Euro: 201,64 (*) R.A. Euro: 192,04

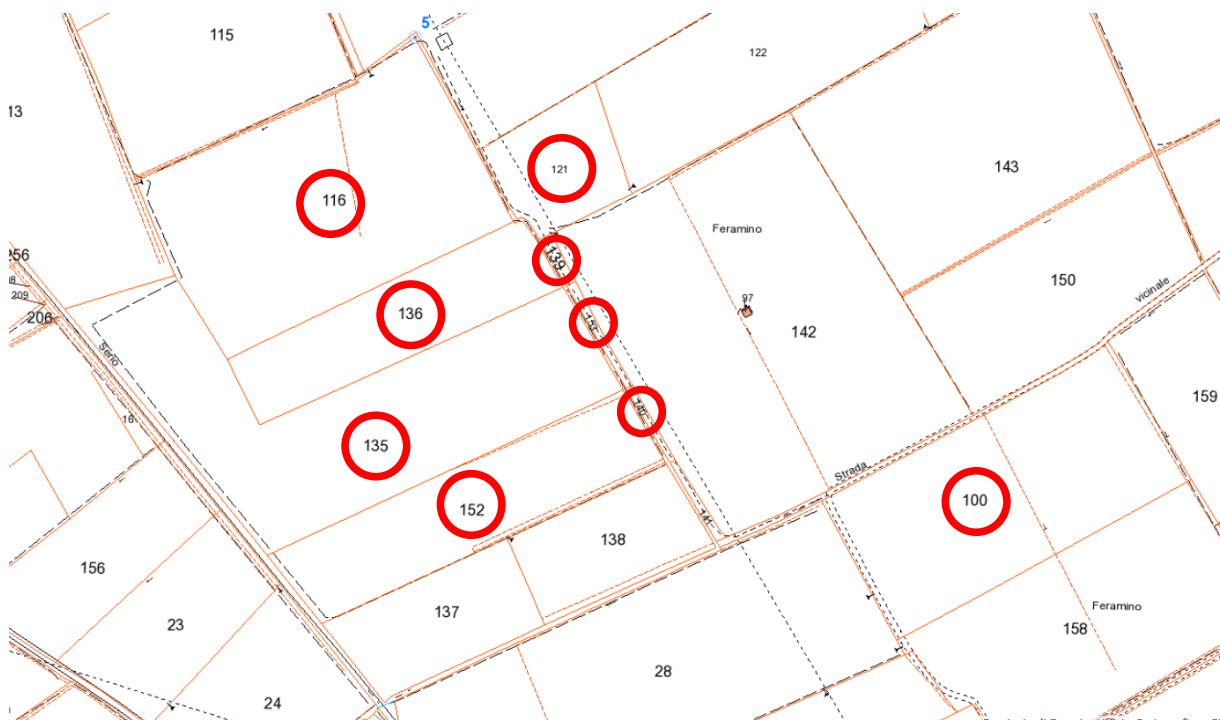
Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
38	116		SEMIN IRRIG	02	19450	R.D. Euro: 138,62 (*) R.A. Euro: 140,63
38	121		SEMIN IRRIG	02	4110	R.D. Euro: 29,29 (*) R.A. Euro: 29,72
39	100		SEMIN IRRIG	02	16035	R.D. Euro: 114,28 (*) R.A. Euro: 115,94

2) Quota di 1/34 della piena proprietà degli immobili individuati al Catasto Terreni del comune amministrativo di Lonato del Garda con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
52	252		SEMIN IRRIG	02	160	R.D. Euro: 1,14 (*) R.A. Euro: 1,16

Per una migliore identificazione e visualizzazione dei beni in esame si inseriscono di seguito alcuni estratti della mappa del Catasto Terreni, nel quale sono rappresentati i beni suddetti, evidenziati con cerchio rosso intorno al numero di particella.







Visione d'insieme dei terreni oggetto di stima (evidenziati con retinatura rossa)

Confini

Foglio 39 Particella 82 - Nord/ovest: mappale 81 e 147-133 del foglio 38; Nord/est: mappale 201; Sud/est: via Fossa, Canale Comizio; Sud/ovest: mappale 81-138-103.

Foglio 39 Particella 83 - Nord: mappale 59-60; Sud: mappale 84-85; Est: mappale 88-86; Ovest: via Fossa, Canale Comizio.

Foglio 39 Particella 84 - Nord: mappale 83; Sud: mappale 104; Est: mappale 85; Ovest: via Fossa, Canale Comizio.

Foglio 38 Particella 143 - Nord/ovest: mappale 122-130; Nord/est: mappale 144-147; Sud/est: mappale 150; Sud/ovest: mappale 142.

Foglio 38 Particella 144 - Nord/ovest: mappale 130-131 Canale Comizio; Nord/est: mappale 132; Sud/est: mappale 145-147; Sud/ovest: mappale 143.

Foglio 38 Particella 145 - Nord/ovest: mappale 144; Nord/est: mappale 133; Sud/est: mappale 146; Sud/ovest: mappale 144.

Foglio 38 Particella 146 - Nord/ovest: mappale 145; Nord/est: mappale 133; Sud/est: mappale 147; Sud/ovest: mappale 147.

Foglio 38 Particella 147 - Nord/ovest: mappale 144-146; Nord/est: mappale 146-133; Sud/est: mappale 151 e 81-82 del foglio 39; Sud/ovest: mappale 143.

Foglio 39 Particella 100 - Nord/ovest: mappale 142-150 del foglio 38; Nord/est: mappale 159; Sud/est: mappale 158; Sud/ovest: mappale 28 del foglio 43.

Foglio 38 Particella 140 - Nord/ovest: mappale 153; Nord/est: mappale 142; Sud/est: mappale 141; Sud/ovest: mappale 152.

Foglio 38 Particella 152 - Nord/ovest: mappale 135; Nord/est: mappale 140; Sud/est: mappale 137-138; Sud/ovest: Roggia Serio.

Foglio 38 Particella 153 - Nord/ovest: mappale 139; Nord/est: mappale 142; Sud/est: mappale 150; Sud/ovest: mappale 135.

Foglio 38 Particella 135 - Nord/ovest: mappale 136-113; Nord/est: mappale 153; Sud/est: mappale 152; Sud/ovest: mappale Roggia Serio.

Foglio 38 Particella 139 - Nord/ovest: mappale 121; Nord/est: mappale 142; Sud/est: mappale 153; Sud/ovest: mappale 136.

Foglio 38 Particella 136 - Nord/ovest: mappale 116; Nord/est: mappale 139; Sud/est: mappale 135; Sud/ovest: mappale 135.

Foglio 38 Particella 116 - Nord/ovest: mappale 115-120; Nord/est: mappale 120-121; Sud/est: mappale 136; Sud/ovest: mappale 135-113.

Foglio 38 Particella 121 - Nord/ovest: mappale 120; Nord/est: mappale 122; Sud/est: mappale 142-139; Sud/ovest: mappale 116-136.

Foglio 52 Particella 252 - Nord: mappale 236; Sud: mappale 469 strada sterrata; Est: mappale 236; Ovest: strada via Malocco Sotto.

§ 4.2 – Descrizione sintetica

I beni in esame sono ubicati nella zona sud del territorio di Lonato del Garda, comune di primaria importanza (circa 17.000 abitanti) della provincia di Brescia, dal cui capoluogo dista circa Km 30.

Il contesto in cui si trovano è tipicamente agricolo.

Trattasi per la quasi totalità di appezzamenti agricoli con giacitura in piano (fatte salve ovviamente le normali pendenze per le necessità irrigue) e terreno di medio impasto di buona qualità agronomica e produttività.

Dal punto di vista irriguo tutti sono dotati della propria quota di acqua che viene diffusa per la

quasi totalità dell'estensione dei terreni col metodo a scorrimento.

I mappali 116, 121, 135, 136, 139, 140, 152 e 153 del Fg. 38 sono gravati da servitù di elettrodotto, in parte consistenti in strisce di terreno tenute a bosco ceduo (in particolare, anche catastalmente, i mappali 139, 140 e 153 di complessivi mq 640).

Fa parte del compendio in vendita anche una porzione di area a lato della strada pubblica denominata via Malocco con pesa a ponte interrata dalle dimensioni di circa m 9x3, con piccolo locale annesso, come si può evincere dalle due immagini di seguito inserite.

Trattasi di un manufatto al servizio di più soggetti, che ne risultano comproprietari.

Una porzione di area verso nord che fa parte della piazzola risulta far parte di altra particella (mapp. 236) di competenza di soggetti terzi, ma per quanto è stato possibile accertare essa è utilizzata pacificamente sin dal momento della realizzazione dei manufatti (risalente indicativamente agli anni '80). Dalle informazioni assunte presso i Debitori la pesa è funzionante, anche se gli stessi non la usano più da tempo, avendo trovato altre soluzioni alternative, ritenendola scomoda per la lontananza (seppure relativa) dal centro aziendale.



Dati stereometrici ai fini estimativi

Per la valutazione dei terreni in esame vengono utilizzate le superfici catastali.

§ 4.3 – Stato di possesso

I beni sono stati liberati dai contratti che li davano in locazione mediate “Atto di transazione” sottoscritto in data 24.11.2025.

I beni oggetto di stima e di vendita sono quindi da considerare liberi da affittanze.

§ 4.4 – Situazione urbanistico-amministrativa e conformità catastale

E' stato indicato allo scrivente, sul tema specifico trattato in questo paragrafo di fare riferimento alla relazione predisposta dal geom. Giacomo Vignoni, in data 18.05.2022, su incarico del Tribunale di Brescia per la procedura esecutiva n. 642/2021, esentandolo dall'effettuare accessi agli atti comunali per le verifiche necessarie all'accertamento della regolarità urbanistico-amministrativa dei beni in esame, ma limitandosi a tenere eventualmente conto di pratiche edilizie intervenute successivamente, che però non risulta sussistano, e a verificare eventuali modifiche delle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.

Pertanto si espone quanto segue.

CONFORMITÀ EDILIZIA O DIFFORMITÀ E RELATIVI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Per i terreni agricoli

Il Perito per la procedura esecutiva n. 642/2021 dichiara:

“La REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.”

Per i soli manufatti esistenti sul mappale 252 del Fg. 52

Il Perito per la procedura esecutiva n. 642/2021 non riporta alcun estremo di autorizzazione per la realizzazione dei manufatti esistenti (pesa e piccolo fabbricato accessorio), ma nel contempo dichiara anche per questi beni:

“La REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.”

Dal punto di vista estimativo, nella valutazione che viene effettuata in questa sede, si tiene già conto in termini di minor valore del bene degli eventuali e possibili costi che in caso di sanatoria potrebbero venire richiesti (pro-quota, per 1/34) all'assegnatario.

CONFORMITÀ CATASTALE

Per i terreni agricoli

Il Perito per la procedura esecutiva n. 642/2021 dichiara:

“La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.”

Per l'immobile identificato col mappale 252 del Fg. 52

Il Perito per la procedura esecutiva n. 642/2021 dichiara, anche per questo:

“La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.”

A parere dello scrivente i manufatti dovrebbero venire accatastati, anche se questo comporterebbe alcune difficoltà oggettive per l'informazione e la raccolta del consenso da parte di tutti i comproprietari (oggi in numero di 44).

Dal punto di vista estimativo, nella valutazione che viene effettuata in questa sede, si tiene già conto in termini di minor valore del bene degli eventuali e possibili costi che in caso di accatastamento in futuro potrebbero venire richiesti (pro-quota, per 1/34) all'assegnatario.

PREVISIONI URBANISTICHE

Dalla consultazione del Geoportale del comune di Lonato del Garda risulta che il vigente P.G.T. prevede le seguenti destinazioni e prescrizioni.

Foglio 38 Particella 116

Sensibilità paesistica

CLASSE 2 - Sensibilità paesistica bassa

DDP - Sistema dei vincoli

Rispetto RIM RIB

Linee di arretramento per le fasce del RIM

Norme geologiche di piano - Art. 7

Rispetto elettrodotti

Fascia di rispetto degli elettrodotti

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 55

DDP - Documento di Piano

Siepi e filari

Siepi e filari (DUSAF) - Discontinuo

PDR - Piano delle Regole

Azzonamento

AA - Aree Agricole

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 47

DDP - Studio geologico

Fattibilità geologica

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - 1 - Aree prevalentemente pianeggianti o a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri

Norme geologiche di piano - Art. 4

PGRA - Piano di gestione rischio alluvioni

Ambito territoriale RSP. Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (Aree P3/H)

Norme geologiche di piano - Art. 6

Foglio 38 Particella 121

Sensibilità paesistica

CLASSE 2 - Sensibilità paesistica bassa

DDP - Sistema dei vincoli

Rispetto RIM RIB

Linee di arretramento per le fasce del RIM

Norme geologiche di piano - Art. 7

Rispetto elettrodotti

Fascia di rispetto degli elettrodotti

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 55

DDP - Documento di Piano

Siepi e filari

Siepi e filari (DUSAF) - Continuo

PDR - Piano delle Regole

Azzonamento

AA - Aree Agricole

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 47

DDP - Studio geologico

Fattibilità geologica

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - 1 - Aree prevalentemente pianeggianti o a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri

Norme geologiche di piano - Art. 4

Foglio 38 Particella 135

Sensibilità paesistica

CLASSE 2 - Sensibilità paesistica bassa

DDP - Sistema dei vincoli

Rispetto RIM RIB

Linee di arretramento per le fasce del RIM (8.4%)

Norme geologiche di piano - Art. 7

Rispetto elettrodotti

Fascia di rispetto degli elettrodotti

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 55

PDR - Piano delle Regole

Azzonamento

AA - Aree Agricole

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 47

DDP - Studio geologico

Fattibilità geologica

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - 1 - Aree prevalentemente pianeggianti o

a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri

Norme geologiche di piano - Art. 4

PGRA - Piano di gestione rischio alluvioni

Ambito territoriale RSP. Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (Aree P3/H)

Norme geologiche di piano - Art. 6

Foglio 38 Particella 136

Sensibilità paesistica

CLASSE 2 - Sensibilità paesistica bassa

DDP - Sistema dei vincoli

Rispetto RIM RIB

Linee di arretramento per le fasce del RIM

Norme geologiche di piano - Art. 7

Rispetto elettrodotti

Fascia di rispetto degli elettrodotti

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 55

PDR - Piano delle Regole

Azzonamento

AA - Aree Agricole

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 47

DDP - Studio geologico

Fattibilità geologica

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - 1 - Aree prevalentemente pianeggianti o a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri

Norme geologiche di piano - Art. 4

PGRA - Piano di gestione rischio alluvioni

Ambito territoriale RSP. Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (Aree P3/H)

Norme geologiche di piano - Art. 6

Foglio 38 Particella 139

Sensibilità paesistica

CLASSE 2 - Sensibilità paesistica bassa

DDP - Sistema dei vincoli

Rispetto RIM RIB

Linee di arretramento per le fasce del RIM (100%)

Norme geologiche di piano - Art. 7

Rispetto elettrodotti

Fascia di rispetto degli elettrodotti

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 55

DDP - Documento di Piano

Siepi e filari

Siepi e filari (DUSAF) - Continuo

PDR - Piano delle Regole

Azzonamento

AA - Aree Agricole

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 47

DDP - Studio geologico

Fattibilità geologica

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - 1 - Aree prevalentemente pianeggianti o a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri

Norme geologiche di piano - Art. 4

Foglio 38 Particella 140

Sensibilità paesistica

CLASSE 2 - Sensibilità paesistica bassa

DDP - Sistema dei vincoli

Rispetto RIM RIB

Linee di arretramento per le fasce del RIM

Norme geologiche di piano - Art. 7

Rispetto elettrodotti

Fascia di rispetto degli elettrodotti

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 55

DDP - Documento di Piano

Siepi e filari

Siepi e filari (DUSAF) - Continuo

PDR - Piano delle Regole

Azzonamento

AA - Aree Agricole

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 47

DDP - Studio geologico

Fattibilità geologica

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - 1 - Aree prevalentemente pianeggianti o a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri

Norme geologiche di piano - Art. 4

Foglio 38 Particella 143

DDP - Piano Paesistico

Sensibilità paesistica

CLASSE 2 - Sensibilità paesistica bassa

DDP - Sistema dei vincoli

Rispetto RIM RIB

Linee di arretramento per le fasce del RIM

Norme geologiche di piano - Art. 7

Rispetto degli allevamenti

Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici

DDP - Documento di Piano

Siepi e filari

Siepi e filari (DUSAF) - Discontinuo

PDR - Piano delle Regole

Azzonamento

AA - Aree Agricole

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 47

DDP - Studio geologico

Fattibilità geologica

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - 1 - Aree prevalentemente pianeggianti o a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri

Norme geologiche di piano - Art. 4

Foglio 38 Particella 144

Sensibilità paesistica

CLASSE 2 - Sensibilità paesistica bassa

DDP - Sistema dei vincoli

Rispetto RIM RIB

Linee di arretramento per le fasce del RIM

Norme geologiche di piano - Art. 7

Rispetto degli allevamenti

Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici

PDR - Piano delle Regole

Azzonamento

AA - Aree Agricole

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 47

DDP - Studio geologico

Fattibilità geologica

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - 1 - Aree prevalentemente pianeggianti o a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri

Norme geologiche di piano - Art. 4

Foglio 38 Particella 145

Sensibilità paesistica

CLASSE 2 - Sensibilità paesistica bassa

DDP - Sistema dei vincoli

Rispetto RIM RIB

Linee di arretramento per le fasce del RIM

Norme geologiche di piano - Art. 7

Rispetto degli allevamenti

Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici

PDR - Piano delle Regole

Azzonamento

AA - Aree Agricole

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 47

DDP - Studio geologico

Fattibilità geologica

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - 1 - Aree prevalentemente pianeggianti o a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri

Norme geologiche di piano - Art. 4

Foglio 38 Particella 146

Sensibilità paesistica

CLASSE 2 - Sensibilità paesistica bassa

DDP - Sistema dei vincoli

Rispetto RIM RIB

Linee di arretramento per le fasce del RIM

Norme geologiche di piano - Art. 7

Rispetto degli allevamenti

Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici

PDR - Piano delle Regole

Azzonamento

AA - Aree Agricole

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 47

DDP - Studio geologico

Fattibilità geologica

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - 1 - Aree prevalentemente pianeggianti o a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri

Norme geologiche di piano - Art. 4

Foglio 38 Particella 147

Sensibilità paesistica

CLASSE 2 - Sensibilità paesistica bassa

DDP - Sistema dei vincoli

Rispetto RIM RIB

Linee di arretramento per le fasce del RIM

Norme geologiche di piano - Art. 7

Rispetto degli allevamenti

Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici

DDP - Documento di Piano

Siepi e filari

Siepi e filari (DUSAF) - Discontinuo

PDR - Piano delle Regole

Azzonamento

AA - Aree Agricole

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 47

DDP - Studio geologico

Fattibilità geologica

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - 1 - Aree prevalentemente pianeggianti o a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri

Norme geologiche di piano - Art. 4

Foglio 38 Particella 152

Sensibilità paesistica

CLASSE 2 - Sensibilità paesistica bassa

DDP - Sistema dei vincoli

Rispetto RIM RIB

Linee di arretramento per le fasce del RIM

Norme geologiche di piano - Art. 7

Rispetto elettrodotti

Fascia di rispetto degli elettrodotti

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 55

DDP - Documento di Piano

Siepi e filari

Siepi e filari (DUSAF) - Continuo

PDR - Piano delle Regole

Azzonamento

AA - Aree Agricole

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 47

DDP - Studio geologico

Fattibilità geologica

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - 1 - Aree prevalentemente pianeggianti o a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri

Norme geologiche di piano - Art. 4

PGRA - Piano di gestione rischio alluvioni

Ambito territoriale RSP. Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (Aree P3/H)

Norme geologiche di piano - Art. 6

Foglio 38 Particella 153

Sensibilità paesistica

CLASSE 2 - Sensibilità paesistica bassa

DDP - Sistema dei vincoli

Rispetto RIM RIB

Linee di arretramento per le fasce del RIM

Norme geologiche di piano - Art. 7

Rispetto elettrodotti

Fascia di rispetto degli elettrodotti

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 55

DDP - Documento di Piano

Siepi e filari

Siepi e filari (DUSAF) - Continuo

PDR - Piano delle Regole

Azzonamento

AA - Aree Agricole

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 47

DDP - Studio geologico

Fattibilità geologica

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - 1 - Aree prevalentemente pianeggianti o a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri

Norme geologiche di piano - Art. 4

Foglio 39 Particella 82

Sensibilità paesistica

CLASSE 2 - Sensibilità paesistica bassa

DDP - Sistema dei vincoli

Rispetto RIM RIB

Linee di arretramento per le fasce del RIM
Norme geologiche di piano - Art. 7
Rispetto degli allevamenti
 Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici
Rispetto stradale
 Fascia di rispetto stradale
 Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 52
PDR - Piano delle Regole
Azzonamento
 AA - Aree Agricole
Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 47
DDP - Studio geologico
Fattibilità geologica
 Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - 1 - Aree prevalentemente pianeggianti o
 a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri
 Norme geologiche di piano - Art. 4

Foglio 39 Particella 83

Sensibilità paesistica
 CLASSE 2 - Sensibilità paesistica bassa
DDP - Sistema dei vincoli
Rispetto RIM RIB
 Linee di arretramento per le fasce del RIM
 Norme geologiche di piano - Art. 7
Rispetto degli allevamenti
 Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici
Rispetto stradale
 Fascia di rispetto stradale
 Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 52
DDP - Documento di Piano
Siepi e filari
 Siepi e filari (DUSAF) - Discontinuo
PDR - Piano delle Regole
Azzonamento
 AA - Aree Agricole
 Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 47
DDP - Studio geologico
Fattibilità geologica
 Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - 1 - Aree prevalentemente pianeggianti o

a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri
Norme geologiche di piano - Art. 4

Foglio 39 Particella 84

Sensibilità paesistica

CLASSE 2 - Sensibilità paesistica bassa

DDP - Sistema dei vincoli

Rispetto RIM RIB

Linee di arretramento per le fasce del RIM

Norme geologiche di piano - Art. 7

Rispetto degli allevamenti

Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici

Rispetto stradale

Fascia di rispetto stradale

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 52

PDR - Piano delle Regole

Azzonamento

AA - Aree Agricole

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 47

DDP - Studio geologico

Fattibilità geologica

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - 1 - Aree prevalentemente pianeggianti o
a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri

Norme geologiche di piano - Art. 4

Foglio 39 Particella 100

Sensibilità paesistica

CLASSE 2 - Sensibilità paesistica bassa

DDP - Sistema dei vincoli

Rispetto RIM RIB

Linee di arretramento per le fasce del RIM

Norme geologiche di piano - Art. 7

PDR - Piano delle Regole

Azzonamento

AA - Aree Agricole

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 47

DDP - Studio geologico

Fattibilità geologica

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - 1 - Aree prevalentemente pianeggianti o a debole

pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri

Norme geologiche di piano - Art. 4

Foglio 52 Particella 252

Sensibilità paesistica

CLASSE 3 - Sensibilità paesistica media

DDP - Sistema dei vincoli

Rispetto stradale

Fascia di rispetto stradale

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 52

DDP - Documento di Piano

PDR - Piano delle Regole

Azzonamento

AAS - Aree Agricole di Salvaguardia

Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - Art. 48

Zone bianche

Norme particolari

Norma particolare n. 16

Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o di riqualificazione ambientale (AR) - Art. 34

PDS - Piano dei Servizi

Servizi esistenti

SP07- Servizi di supporto al mondo del lavoro

SP07-06 Attrezzature di supporto al mondo del lavoro

Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi - Art. 26

DDP - Studio geologico

Fattibilità geologica

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni - Aree prevalentemente pianeggianti o a debole pendenza con caratteristiche geotecniche dei terreni da buone a mediocri

Norme geologiche di piano - Art. 4

Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito regionale dedicato (<https://www.multipian.servizirl.it/pgtwebn/#/public/ricerca>).

Vincoli storico-artistici

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico e monumentale che comportino ex lege (Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, Sezione II artt. 60, 61 e 62), in caso di trasferimento a titolo oneroso, il diritto di

prelazione da parte dello Stato o, in subordine, della Regione, della Provincia o del Comune territorialmente competenti.

§ 4.5 – Atti di provenienza, diritti e stato dell'intestazione

E' stato indicato allo scrivente, sul tema specifico trattato in questo paragrafo di fare riferimento alla relazione predisposta dal geom. Giacomo Vignoni, in data 18.05.2022, su incarico del Tribunale di Brescia per la procedura esecutiva n. 642/2021, aggiornando le risultanze alla data del **05.06.2026**, dalla quale si rileva che gli immobili oggetto di stima sono intestati come segue.

Per quanto concerne i terreni di cui al mappale 83 del foglio 39 e al mappale 143 del foglio 38

Atto di compravendita a rogito del notaio Mario Mastrelli del 29/06/1987 e 06/07/1987 rep. 70521 e 70629, **trascritto a Brescia il 27/07/1987 ai nn. 19620/13884**, in forza del quale sono intestati per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno a:

Per quanto concerne i terreni di cui ai mappali 135, 136, 139, 140, 144, 145, 146, 147, 152 e 153 del foglio 38 e al mappale 84 del foglio 39

Atto di assegnazione a stralcio a rogito del notaio Calini del 26/10/2020 rep. 108396/39079, **trascritto a Brescia il 09/11/2020 ai nn. 42582/27966**, in forza del quale sono intestati per la quota di 1/3 della piena proprietà ciascuno a:

Per quanto concerne il mappale 82 del foglio 39

Pubblicazione di testamento olografo con accettazione espressa di eredità giusto atto del notaio Calini del 16/09/2002 rep. 58265/14315, **trascritto a Brescia il 23/09/2002 ai nn. 41643/26912**. A cui è seguita la Denuncia di Successione in morte di *** registrata all'Agenzia Entrate di Lonato il 13/11/2002 al n. 67 del volume 74, **trascritta a Brescia il 17/08/2005 ai nn. 46130/27694**.

In forza di detti atti risulta intestato per la quota di 1/3 della piena proprietà ciascuno a:

Per quanto concerne il mappale 252 del foglio 52

Pubblicazione di testamento olografo con accettazione espressa di eredità giusto atto del notaio

Calini del 16/09/2002 rep. 58265/14315, **trascritto a Brescia il 23/09/2002 ai nn. 41643/26912**. A cui è seguita la Denuncia di Successione in morte di *** registrata all'Agenzia Entrate di Lonato il 13/11/2002 al n. 67 del volume 74, **trascritta a Brescia il 17/08/2005 ai nn. 46130/27694**.

In forza di detti atti risulta intestato per la quota di 1/102 della piena proprietà ciascuno (complessivamente 1/34) a:

Per quanto concerne il mappale 100 del foglio 39

Atto di compravendita a rogito del notaio Angelo Vanoli del 14/04/2000 rep. 56725, **trascritto a Brescia il 26/04/2000 ai nn. 17541/9805**, in forza del quale è intestato per la quota di 1/1 della piena proprietà a:

Per quanto concerne i terreni di cui ai mappali 116 e 121 del foglio 38

Atto di compravendita a rogito del notaio Mario Mastrelli del 26/11/1990 rep. 98158, **trascritto a Brescia il 12/12/1990 ai nn. 34693/23960**, in forza del quale è intestato per la quota di 1/1 della piena proprietà (per ricongiungimento dell'usufrutto a seguito della morte dei genitori) a:

§ 5 – SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI PUBBLICATE

E' stato indicato allo scrivente, sul tema specifico trattato in questo paragrafo di fare riferimento alla relazione predisposta dal geom. Giacomo Vignoni, in data 18.05.2022, su incarico del Tribunale di Brescia per la procedura esecutiva n. 642/2021, svolgendo apposita visura per l'aggiornamento delle risultanze alla data del **05.06.2026**.

Dal che si espone quanto segue.

1) ISCRIZIONE del 16/10/2003 - Registro Particolare 12232 Registro Generale 50232

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 64202 del 10/10/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 1.800.000,00 Spese € 550.000,00 Totale € 2.350.000,00 Durata 12 anni

La quota di spettanza a seguito di frazionamento (annotato in data 23.07.2014 ai nn. 23880/3784) è la n. 5 per un capitale di € 98.375,42 e un importo iscritto di € 196.000,00.

A favore di B.C.C. DEL GARDA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA S.C.R.L. Sede MONTICHIARI (BS) Codice fiscale 00285660171

Contro *** per la quota di 1/2 ciascuno

Grava sul terreno di cui al mappale 143 del Foglio 38 (oltre a beni di terzi).

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6086 del 28/07/2009 (ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE)
2. Annotazione n. 3783 del 23/07/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 3784 del 23/07/2014 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
4. Annotazione n. 2352 del 09/03/2017 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993)
5. Iscrizione n. 6335 del 11/09/2023
6. Comunicazione n. 6139 del 09/11/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/08/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 14/11/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
7. Comunicazione n. 6163 del 10/11/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 23/09/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 14/11/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
8. Comunicazione n. 740 del 17/01/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/08/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 19/01/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
9. Comunicazione n. 1060 del 05/02/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/08/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 06/02/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
10. Comunicazione n. 7523 del 01/12/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/09/2022. Cancellazione parziale non eseguibile.
11. Comunicazione n. 5250 del 20/06/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/09/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 23/06/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
12. Comunicazione n. 9562 del 29/11/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/10/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 11/12/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
13. Comunicazione n. 9563 del 29/11/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/10/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 11/12/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2) ISCRIZIONE del 20/09/2007 - Registro Particolare 12927 Registro Generale 50805

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 83028/23629 del 13/09/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Capitale € 2.000.000,00 Tasso interesse annuo 5.4% Totale € 4.000.000,00 Durata 20 anni

A favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede VICENZA Codice fiscale 00204010243

Contro i Debitori e altri soggetti.

Gravante i seguenti immobili:

- unità immobiliare mappale 48/1 del foglio 39/NCT (dalla quale derivano i subalterni 3, 4, 5, 6 attuali)
- unità immobiliare mappale 48/2 del foglio 39/NCT
- unità immobiliare mappali 55 e 201 (graffati) del foglio 39/NCT
- unità immobiliare mappale 54 foglio 39/NCT
- terreni mappali 116, 135, 136, 140, 144, 145, 146, 147 e 153 foglio 38 del Catasto Terreni
- terreni mappali 82 e 84 foglio 39 del Catasto Terreni

3) ISCRIZIONE del 02/04/2009 - Registro Particolare 2457 Registro Generale 13854

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 87193/26343 del 26/03/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 450.000,00 Totale € 900.000,00 Durata 15 anni.

A favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede VICENZA Codice fiscale 00204010243

Contro i Debitori e altri soggetti.

Grava sui terreni di cui ai mappali 83 e 100 del Foglio 39.

4) ISCRIZIONE del 02/03/2015 - Registro Particolare 1001 Registro Generale 6537

Pubblico ufficiale MAMBELLI LUIGI Repertorio 34418/9547 del 27/02/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 750.000,00 Interessi € 750.000,00 Totale € 1.500.000,00 Durata 30 anni

A favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede VICENZA Codice fiscale 00204010243

Contro i Debitori e altri soggetti.

Gravante i seguenti immobili:

- unità immobiliare mappale 48/1 del foglio 39/NCT (dalla quale derivano i subalterni 3, 4, 5, 6 attuali)
- unità immobiliare mappale 48/2 del foglio 39/NCT
- unità immobiliare mappali 55 e 201 (graffati) del foglio 39/NCT
- unità immobiliare mappale 54 foglio 39/NCT
- terreni mappali 116, 135, 136, 140, 144, 145, 146, 147 e 153 foglio 38 del Catasto Terreni
- terreni mappali 82 e 84 foglio 39 del Catasto Terreni

5) ISCRIZIONE del 10/02/2021 - Registro Particolare 907 Registro Generale 5364

Pubblico ufficiale TRIBUNALE BRESCIA Repertorio 392 del 22/01/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 12.346,25 Interessi € 1.877,13 Spese € 3.776,62 Totale € 18.000,00

A favore di B.C.C. DEL GARDA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA S.C. Sede MONTICHIARI (BS) Codice fiscale 00285660171

Contro i Debitori.

Gravante i seguenti immobili:

- unità immobiliari mappale 48 subb. 3, 4, 5, 6 del foglio 39/NCT
- unità immobiliare mappale 48/2 del foglio 39/NCT
- unità immobiliare mappali 55 e 201 (graffati) del foglio 39/NCT
- unità immobiliare mappale 54 foglio 39/NCT
- terreni mappali 100, 116, 121, 135, 136, 139, 140, 143, 144, 145, 146, 147, 152 e 153 foglio 38 del Catasto Terreni
- terreni mappali 82, 83 e 84 foglio 39 del Catasto Terreni
- unità immobiliari mappale 25 subb. 3, 4, 5 del foglio 39/NCT
- quota di 1/34 di unità immobiliare mappale 252 del foglio 52/NCT

6) TRASCRIZIONE del 02/11/2021 - Registro Particolare 34402 Registro Generale 51603

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 7632 del 21/10/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di B.C.C. DEL GARDA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA S.C. Sede MONTICHIARI (BS) Codice fiscale 00285660171

Contro i Debitori.

Gravante i seguenti immobili:

- unità immobiliari mappale 48 subb. 3, 4, 5, 6 del foglio 39/NCT
- unità immobiliare mappale 48/2 del foglio 39/NCT
- unità immobiliare mappali 55 e 201 (graffati) del foglio 39/NCT
- unità immobiliare mappale 54 foglio 39/NCT
- terreni mappali 100, 116, 121, 135, 136, 139, 140, 143, 144, 145, 146, 147, 152 e 153 foglio 38 del Catasto Terreni
- terreni mappali 82, 83 e 84 foglio 39 del Catasto Terreni
- unità immobiliari mappale 25 subb. 3, 4, 5 del foglio 39/NCT
- quota di 1/34 di unità immobiliare mappale 252 del foglio 52/NCT

7) TRASCRIZIONE del 28/06/2023 - Registro Particolare 19987 Registro Generale 28701

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 919 del 09/03/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

A favore della MASSA DEI CREDITORI APERTURA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI ***

Contro i Debitori.

Gravante i seguenti immobili:

- unità immobiliari mappale 48 subb. 3, 4, 5, 6 del foglio 39/NCT
- unità immobiliare mappale 48/2 del foglio 39/NCT
- unità immobiliare mappali 55 e 201 (graffati) del foglio 39/NCT
- unità immobiliare mappale 54 foglio 39/NCT
- terreni mappali 100, 116, 121, 135, 136, 139, 140, 143, 144, 145, 146, 147, 152 e 153 foglio 38 del Catasto Terreni
- terreni mappali 82, 83 e 84 foglio 39 del Catasto Terreni
- unità immobiliari mappale 25 subb. 3, 4, 5 del foglio 39/NCT
- quota di 1/34 di unità immobiliare mappale 252 del foglio 52/NCT

8) ISCRIZIONE del 11/09/2023 - Registro Particolare 6335 Registro Generale 39714

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 64202 del 10/10/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 12232 del 2003

Capitale € 1.800.000,00 Spese € 550.000,00 Totale € 2.350.000,00 Durata 12 anni

A favore di B.C.C. DEL GARDA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA S.C.R.L. Sede MONTICHIARI (BS) Codice fiscale 00285660171

Contro *** per la quota di 1/2 ciascuno

Grava sul terreno di cui al mappale 143 del Foglio 38.

§ 6 – SERVITÙ E VINCOLI PUBBLICATI

Precisato che tutti i fabbricati vanno considerati vincolati alla destinazione agricola, non utilizzabili e/o trasformabili ad usi diversi, fatte salve le condizioni previste dalla normativa vigente, si evidenzia l'esistenza dei seguenti atti vincolo non aedificandi e di destinazione rurale riguardanti i beni in esame:

1) TRASCRIZIONE del 19/12/1980 - Registro Particolare 20688 Registro Generale

27044 Pubblico ufficiale RONCHI ANTONIO Repertorio 12311 del 04/12/1980

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

Trascritto citando gli immobili siti in LONATO (BS) mappali 152, 140, 144, 145, 146, 147, 136, 139, 135, 153 del foglio 38 del catasto terreni e mappali 25, 26, 34, 35, 84, 137, 140, 48, 49, 50, 51, 52, 55, 82 del foglio 39 del catasto terreni.

Nella nota di trascrizione si legge testualmente:

"...con riferimento al progetto redatto dal geom. Scalvini Eugenio, Protocollo N. 5646/80 – Pratica Edilizia N. 80/311 del Comune di Lonato, si sono impegnati a mantenere la destinazione al servizio dell'attività agricola fino a quando nn intervengano variazioni della destinazione di zona riguardante l'area interessata operata dagli strumenti urbanistici generali..."

2) TRASCRIZIONE del 20/06/1989 - Registro Particolare 11445 Registro Generale

16847 Pubblico ufficiale RONCHI ANTONIO Repertorio 25338 del 05/06/1989

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

Trascritto citando nel Quadro B gli immobili siti in LONATO (BS) mappali 152, 140, 144, 145, 146, 147, 136, 139, 135, 153 del foglio 38 del catasto terreni e mappali 25, 26, 34, 35, 84, 137, 140, 48, 49, 50, 51, 52, 55, 82 del foglio 39 del catasto terreni.

Nella Quadro D della nota di trascrizione si legge testualmente:

*"I Signori *** , con riferimento ai progetti redatti dal Geom. Scalvini Eugenio – Pratiche Edilizie N. 259/86 e N. 426/88, hanno sottoposto a vincolo di non ulteriore edificabilità oltre a quella prevista nelle pratiche edilizie sopra citate degli immobili in Comune di Lonato descritti nel Quadro B.*

Si sono impegnati a mantenere la destinazione al servizio dell'attività agricola fino a quando non intervengano variazioni della destinazione di zona riguardante l'area interessata operata dagli strumenti urbanistici generali gli immobili di loro proprietà."

3) TRASCRIZIONE del 24/04/1996 - Registro Particolare 8110 Registro Generale 12786

Pubblico ufficiale RONCHI ANTONIO Repertorio 35430 del 17/04/1996

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

Trascritto citando nel Quadro B il terreno in LONATO (BS) mappale 146 del foglio 38 del Catasto Terreni.

Nella Quadro D della nota di trascrizione si legge testualmente:

*"I Signori *** , con riferimento al progetto redatto dal Geom. Eugenio Scalvini distinto con la pratica edilizia n. 1995/0431 hanno sottoposto a favore del Comune di Lonato a vincolo di non ulteriore edificabilità oltre a quella prevista nel progetto sopra citato il terreno di loro proprietà descritto nel Quadro B. Gli stessi si sono impegnati altresì a mantenere la destinazione degli immobili in progetto al servizio dell'attività agricola ai sensi della Legge della Regione Lombardia del 7/6/1980 N. 93 art. 3 comma 2°."*

4) TRASCRIZIONE del 19/02/1998 - Registro Particolare 3455 Registro Generale 4816

Pubblico ufficiale RONCHI ANTONIO Repertorio 38200 del 04/02/1998

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

Trascritto citando nel Quadro B il terreno in LONATO (BS) mappale 147 del foglio 38 del Catasto Terreni.

Nella Quadro D della nota di trascrizione si legge testualmente:

*"IL SIGNOR *** HA SOTTOPOSTO A FAVORE DEL COMUNE DI LONATO A VINCOLO DI NON ULTERIORE EDIFICABILITÀ OLTRE A QUELLA PREVISTA NEL PROGETTO REDATTO DAL GEOM. EUGENIO SCALVINI DISTINTO CON LA PRATICA EDILIZIA N.1997/0436 PER LA COSTRUZIONE DI UN NUOVO CAPANNONE RICOVERO MEZZI AGRICOLI, IL TERRENO DI SUA PROPRIETÀ DESCRITTO NEL QUADRO B. LO STESSO SIGNOR *** SI . IMPEGNATO A MANTENERE LA DESTINAZIONE*

DEGLI IMMOBILI IN PROGETTO AL SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA AI SENSI DELLA LEGGE DELLA REGIONE LOMBARDIA DEL 7/6/1980 N.93 ART.3 COMMA 2."

5) TRASCRIZIONE del 16/12/2000 - Registro Particolare 28150 Registro Generale 47723

Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 50631 del 11/12/2000

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

Trascritto citando nel Quadro B il terreno in LONATO (BS) mappale 82 del foglio 39 del Catasto Terreni.

Nella Quadro D della nota di trascrizione si legge testualmente:

"CON IL TITOLO IN OGGETTO I SIGNORI *** , NELLA LORO QUALITÀ DI PROPRIETARI DELL'AREA SITUATA IN COMUNE DI LONATO (BS) AL FOGLIO 38 MAPPALI 152 - 144 - 146 - 136 - 135 - 140 - 145 - 147 - 139 - 153, FOGLIO 39 MAPPALI 25 - 34 - 35 - 84 - 137 - 140 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 55 - 82 DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI HA 13.38.82 AL FINE DI OTTENERE LA CONCESSIONE EDILIZIA RICHIESTA PER LA COSTRUZIONE SU DETTA AREA DI UN FABBRICATO DA DESTINARE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA, DANDOSI ATTO CHE E NECESSARIO DISPORRE DI UNA SUPERFICIE UTILE DI MQ. 12.400 (DODICIMILAQUATTROCENTO), IN CONFORMITÀ A QUANTO PREVISTO DAL REGOLAMENTO EDILIZIO E DAL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI LONATO E SECONDO LA NORMATIVA VIGENTE, COSI' COME RICHIESTO, CON LA PRESENTE HANNO VINCOLATO MQ. 12.400 (DODICIMILAQUATTROCENTO) DELL'AREA INTERESSATA ALLA SUDDETTA COSTRUZIONE, E PRECISAMENTE:IN COMUNE DI LONATO FOGLIO 39 NCTR MAPPALE 82 DI HA 4.92.00 CONFINI: COME DALLE RELATIVE MAPPE CENSUARIE. IN CONSEGUENZA DI QUANTO SOPRA, SULL'AREA COSI' DESCRITTA NON POTRANNO SORGERE ALTRE COSTRUZIONI EDILIZIE IN ECCEDENZA A QUELLA CHE HA DATO ORIGINE ALLA PRESENTE IMPEGNATIVA SE NON PER UN ULTERIORE AMPLIAMENTO O SOPRALZO ENTRO IL LIMITE CONSENTITO PER RAGGIUNGERE IL MASSIMO DI DENSITÀ PREVISTO PER LA SUDDETTA SUPERFICIE VINCOLATA. I SIG.RI *** HANNO DICHIARATO INOLTRE CHE IL FABBRICATO VERRÀ DESTINATO AD USO AGRICOLO (CAPANNONE - DEPOSITO - MAGAZZINO) E SI SONO IMPEGNATI DI UTILIZZARE IL MEDESIMO ANCHE IN FUTURO ESCLUSIVAMENTE PER LE NECESSITA' AGRICOLE DELL'AZIENDA RURALE DI CUI LO STESSO E' PARTE INTEGRANTE E CIO IN CONFORMITÀ A QUANTO STABILITO DALL'ART. 3 PUNTO 2/A DELLA LEGGE REGIONALE N. 93 DEL 7GIUGNO 1980."

SERVITU'

Servitù passiva di elettrodotto coattivo a favore di ENEL pubblicate con atti trascritti a Brescia:

- il 25/08/1982 ai nn.18751/13453 gravante i mappali 135 e 153 del foglio 38;
- il 25/08/1982 ai nn.18752/13454 gravante i mappali 152, 140, 139, 136 del foglio 38;
- il 25/08/1982 ai nn. 18772/13474 gravante i mappali 116, 121 del foglio 38.

§ 7 – STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI

E' scopo del presente rapporto di valutazione determinare il più probabile “**valore di mercato**” dei beni immobili più sopra descritti ed individuati, che rappresenta un valore di stima che gli Standards Valutativi Internazionali definiscono come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

I beni sono stati stimati principalmente in base a dati raccolti direttamente dal competente ufficio di Confagricoltura che nello svolgere la sua attività sindacale di assistenza nei contratti di locazione e di compravendita riescono ad avere un'ottima visione dello stato del mercato.

In parte si è tenuto altresì conto di quanto riportato dal vigente Listino della Borsa Immobiliare di Brescia poiché si ritiene, per la tipologia e lo stato dei beni, che, stante la decisa scarsità di c.dd. “comparabili” recenti e utilizzabili allo scopo (pur avendo reperito , la loro stima monoparametrica consenta comunque di avere un risultato sufficientemente attendibile.

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 Agricoli Medi (VAM) relativi alla Regione Agraria in cui si trovano gli immobili;
- i valori riportati nel vigente “Listino dei valori degli immobili” (n. 2025) edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione, in particolare si segnala quello di cui all'immagine seguente, che mostra numerose analogie per destinazione e ubicazione rispetto al *subject*
- gli organismi di settore (in particolare l'ufficio contratti di Confagricoltura) della Provincia di Brescia;
- n. 4 atti notarili stipulati per immobili a destinazione rurale e/o terreni agricoli dal gennaio 2022 ad oggi in Lonato del Garda e comuni contermini;

Il sottoscritto ritiene che i più probabili valori di mercato di base e unitari dei beni, per le diverse tipologie, possano essere i seguenti:

- | | |
|--|--------------------|
| • stalla storica e tettoia (mapp. 48/2 parte) | €/mq 250,00 |
| • area scoperta (mapp. 48/2 parte) | €/mq 15,00 |
| • stalla con paddock (mapp. 55-201) | €/mq 200,00 |
| • sala mungitura (mapp. 55-201) | €/mq 350,00 |
| • concimaia (mapp. 55-201) | €/mq 85,00 |
| • stalla con tettoia (mapp. 55-201) | €/mq 300,00 |

• silo aperto (mapp. 55-201)	€/mq 150,00
• concimaia (mapp. 55-201)	€/mq 150,00
• capannone (mapp. 55-201)	€/mq 300,00
• vasca (mapp. 55-201)	€/mq 150,00
• area scoperta (mapp. 55-201)	€/mq 10,00
• stalla (mapp. 54)	€/mq 350,00
• terreni irrigui a seminativo	€/mq 9,00
• terreni a bosco ceduo	€/mq 1,00
• area con pesa (mapp. 252) a corpo	€ 16.000,00

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 sia quello esposto nella tabella inserita nel successivo paragrafo 8 (§ 8).

§ 8 – STIMA DEL PREZZO DI BASE D'ASTA DEI BENI

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, 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;
- ✓ mancanza di garanzie sulla qualità e sullo stato del prodotto in quanto la vendita viene fatta con la regola del "visto e piaciuto" senza possibilità di contestazione successivamente all'aggiudicazione, i beni non sono cioè sottoposti alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
- ✓ 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.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta di quanto spettante alla procedura** pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo precedente, ridotto del **15%**, come indicato nella tabella seguente.

MAPP.	DESTINAZIONE PRINCIPALE	SUPERF.	VALORE UNITARIO (AL MQ) O A CORPO	VALORE DEL BENE O DELLA QUOTA	ABBATTIM. PER VENDITA FORZATA	DECURTAZ. PER REGOLARIZZ. DIFFORMITA'	PREZZO DI BASE D'ASTA
48/2 p.	stalla e tettoia	484	€ 250,00	€ 121.000,00	€ 18.150,00	€ 6.000,00	€ 96.850,00
48/2 p.	area scoperta	666	€ 15,00	€ 9.990,00	€ 1.498,50		€ 8.491,50
				€ 121.000,00	€ 18.150,00	€ 6.000,00	€ 96.850,00
55-201	stalla e paddock	945	€ 200,00	€ 189.000,00	€ 28.350,00	€ 4.000,00	€ 156.650,00
55-201	sala mungitura	114	€ 350,00	€ 39.900,00	€ 5.985,00		€ 33.915,00
55-201	concimaia	181	€ 85,00	€ 15.385,00	€ 2.307,75		€ 13.077,25
55-201	stalla e tettoia	687	€ 300,00	€ 206.100,00	€ 30.915,00	€ 4.000,00	€ 171.185,00
55-201	silo aperto	324	€ 150,00	€ 48.600,00	€ 7.290,00		€ 41.310,00
55-201	concimaia	69	€ 150,00	€ 10.350,00	€ 1.552,50		€ 8.797,50
55-201	capannone	1.232	€ 300,00	€ 369.600,00	€ 55.440,00		€ 314.160,00
55-201	vasca	491	€ 150,00	€ 73.650,00	€ 11.047,50		€ 62.602,50
55-201	area scoperta	11.737	€ 10,00	€ 117.370,00	€ 17.605,50		€ 99.764,50
54	stalla	1.683	€ 350,00	€ 589.050,00	€ 88.357,50	€ 4.000,00	€ 496.692,50
				€ 1.659.005,00	€ 248.850,75	€ 12.000,00	€ 1.398.154,25
vari fg. 38	seminativo	109.930	€ 9,00	€ 989.370,00	€ 148.405,50		€ 840.964,50
vari fg. 38	bosco ceduo	640	€ 1,00	€ 640,00	€ 96,00		€ 544,00
vari fg. 39	seminativo	85.475	€ 9,00	€ 769.275,00	€ 115.391,25		€ 653.883,75
				€ 1.759.285,00	€ 263.892,75	€ 0,00	€ 1.495.392,25
252	area con pesa	-	€ 16.000,00	€ 470,59	€ 70,59		€ 400,00
				€ 470,59	€ 70,59	€ 0,00	€ 400,00
TOTALI				€ 3.539.760,59	€ 530.964,09	€ 18.000,00	€ 2.990.796,50

Arrotondati ad € 2.991.000,00 (duemilioninovecentonovantunomila/00)

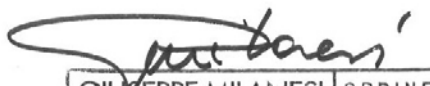
* * * * *

Il sottoscritto Esperto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato e lo Stim.mo Sig. Liquidatore 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 li 08.06.2026

L'ESPERTO


GIUSEPPE MILANESI
 ARCHITETTO
 Via Roncadelle, 58
 25030 CASTEL MELLA (BS)
 ORDINE degli ARCHITETTI di BRESCIA n. 1555