

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Procedura di Liquidazione Controllata Rg. 162-163/2025

Anagrafica

Liquidatore:

Avvocato Paola Agosti
Con studio in Vicolo Molini n.9
25036 – Palazzolo sull'Oglio
E-mail: studiolegaleagosti@gmail.com
PEC: paola.agosti@brescia.pecavvocati.it

Persona sovra indebitata:

Omissis
Omissis
Residenti in Omissis
Via Omissis n.Omissis

Immobile:

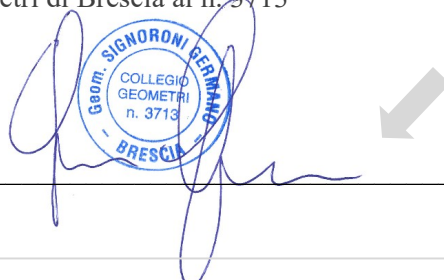
Comune di Brescia (Bs)
Via Bose n.12
Compendio immobiliare azienda Florovivaistica

Esperto incaricato

Geom. Germano Signoroni
Via Trieste, 8 – Palazzolo sull'Oglio (Bs)
C.f. SGN GMN 65P17 G264M
Tel 030-7386306
Fax 030-7386306
Mail signoroni.germano@gmail.com
Pec germano.signoroni@geopec.it

Iscritto al Collegio Geometri di Brescia al n. 3713

Timbro e firma



Date

Conferimento d'incarico di stima : 06-10-2025

Identificazione dei lotti

Descrizione sintetica : Trattasi di un compendio immobiliare di un'azienda florovivaistica composto da serre, un fabbricato destinato a esposizione/vendita/uffici e corte esclusiva

Ubicazione : Comune di Brescia – Via Bose n. 12

Identificativi catastali : Catasto Fabbricati:
Sezione NCT Foglio 269 – part. 117
Sezione NCT Foglio 269 – part. 125

Quota di proprietà : 1/1

Diritto di proprietà : Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile valore in libero mercato : € **511.349,99**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € **383.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una lieve situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pagina

Conformità catastale ☐ Si ☒ No se No vedi pagina

Conformità titolarità ☐ Si ☒ No Se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina _____

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento degli immobili	6
3.	Descrizione del compendio immobiliare oggetto di valutazione	8
4.	Audit documentale e Due Diligence	19
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	19
4.2	Rispondenza catastale.....	29
4.3	Verifica della titolarità	31
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	32
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	33
7.	Analisi estimativa	35
8.	Conclusione	38
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	39

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, eseguiti dallo scrivente valutatore, indispensabili per l'espletamento del mandato, in particolare:

- In data 06/10/2025 l'Avvocato Paola Agosti, in qualità di liquidatore della procedura di sovra indebitamento, conferiva incarico professionale al geom. Signoroni Germano, in qualità di esperto relativamente all'immobile oggetto di Procedura di Liquidazione Controllata.
- In data 16/10/2025, il valutatore, protocollava presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Brescia richiesta di verifica della presenza di contratti di affitto per l'immobile.
- In data 16/10/2025, il valutatore, chiedeva copia degli atti di provenienza presso l'archivio notarile di Brescia.
- In data 20/10/2025, il valutatore, si recava presso gli immobili oggetto di perizia in via Bose n.12 in Brescia ed, in presenza del liquidatore Avv. Paola Agosti, del sig. Omissis, del tecnico di fiducia dei proprietari, iniziava a recuperare tutta la documentazione in possesso della sig.ra Omissis ai fini dell'espletamento dell'incarico.
- In data 21/10/2025, il valutatore, si recava presso l'archivio notarile di Brescia per prendere visione di parte degli atti richiesti.
- In data 23/10/2025 il valutatore protocollava richiesta di accesso agli atti presso il comune di Brescia, al fine di accedere alla documentazione urbanistica del compendio immobiliare.
- In data 28/10/2025 il valutatore riceveva risposta da parte dell'Agenzia del Territorio con la quale si escludeva la presenza di contratti di affitto in essere per il compendio immobiliare
- In data 02/11/2025 il valutatore si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Brescia e accedeva alla documentazione urbanistica del compendio immobiliare ed estraeva copia di quanto necessario.
- In data 12/12/2025, il valutatore, si recava presso gli immobili siti in Brescia – via Bose – ed alla presenza della sig.ra Omissis, svolgeva un sopralluogo ed un rilievo dello stato di fatto dell'immobile in esame. Il valutatore eseguiva il rilievo fotografico e contestualmente il rilievo con laser scanner per il calcolo della superficie commerciale.
- Nel periodo compreso tra il 12/12/2025 e il 04/02/2026, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori di mercato non sono emersi utili elementi riferiti a recenti compravendite di immobili simili.

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia;

2. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia : Brescia
- ☐ Comune : Brescia
- ☐ Frazione : -----
- ☐ Località : Parco Delle Cave di Buffalora e San Polo
- ☐ Quartiere : -----
- ☐ Via/Piazza : Via Bose
- ☐ Civico n. : 12

Zona

Parco Delle Cave di Buffalora e San Polo

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

- ☐ Residenziale
- ☐ Direzionale
- ☒ Agricola
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico – ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricolo

☐ **Tipologia immobiliare**

- ☐ Terreno
- ☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo
- ☐ ristrutturato
- ☐ seminuovo
- ☒ usato e in parte dismesso
- ☐ rudere

Indicare se l'immobile è

- ☒ indipendente
- ☐ in condominio

3. Descrizione del compendio immobiliare oggetto di valutazione

Il compendio immobiliare oggetto della presente valutazione è costituito da un insieme di immobili legati all'attività florovivaistica e posto nel Parco Della Cave di Buffalora e San Polo a Brescia in via Bose n.12.

Si sviluppa su una superficie totale di m2 6.975 ed è composto principalmente da serre e da un fabbricato destinato alla vendita/esposizione di prodotti floreali ed utilizzato impropriamente come abitazione.

Il compendio immobiliare di cui sopra può avere accesso sia dalla via Bose (anche se non utilizzato) sia dalla pubblica via delle Bettole e successivamente da una strada privata di altra proprietà, identificata al fg 269 con il mappale 194, e gravata quest'ultima da servitù di transito, a favore dei mappali 117 e 125 Foglio 269, costituita con atto notaio Zani rep.14923 Raccolta 7819 del 3 aprile 1963 e con atto notaio Zani rep. 21771 racc. 11062 del 10-12-1968.

Si procede alla descrizione specifica suddividendo il compendio immobiliare in:

- (A) Serre in buono stato (costruite a nuovo nel 2003)
- (B) Serre che necessitano di interventi di manutenzione alla copertura (costruite a nuovo nel 2003)
- (C) Serre in lato sud di vecchia edificazione
- (D) Fabbricato destinato alla vendita/esposizione e uffici ma ad oggi utilizzato come abitazione dalla proprietà attuale senza idonea pratica edilizia di cambio d'uso
- Corte esclusiva che contorna i fabbricati sopradescritti



PIANO TERRA

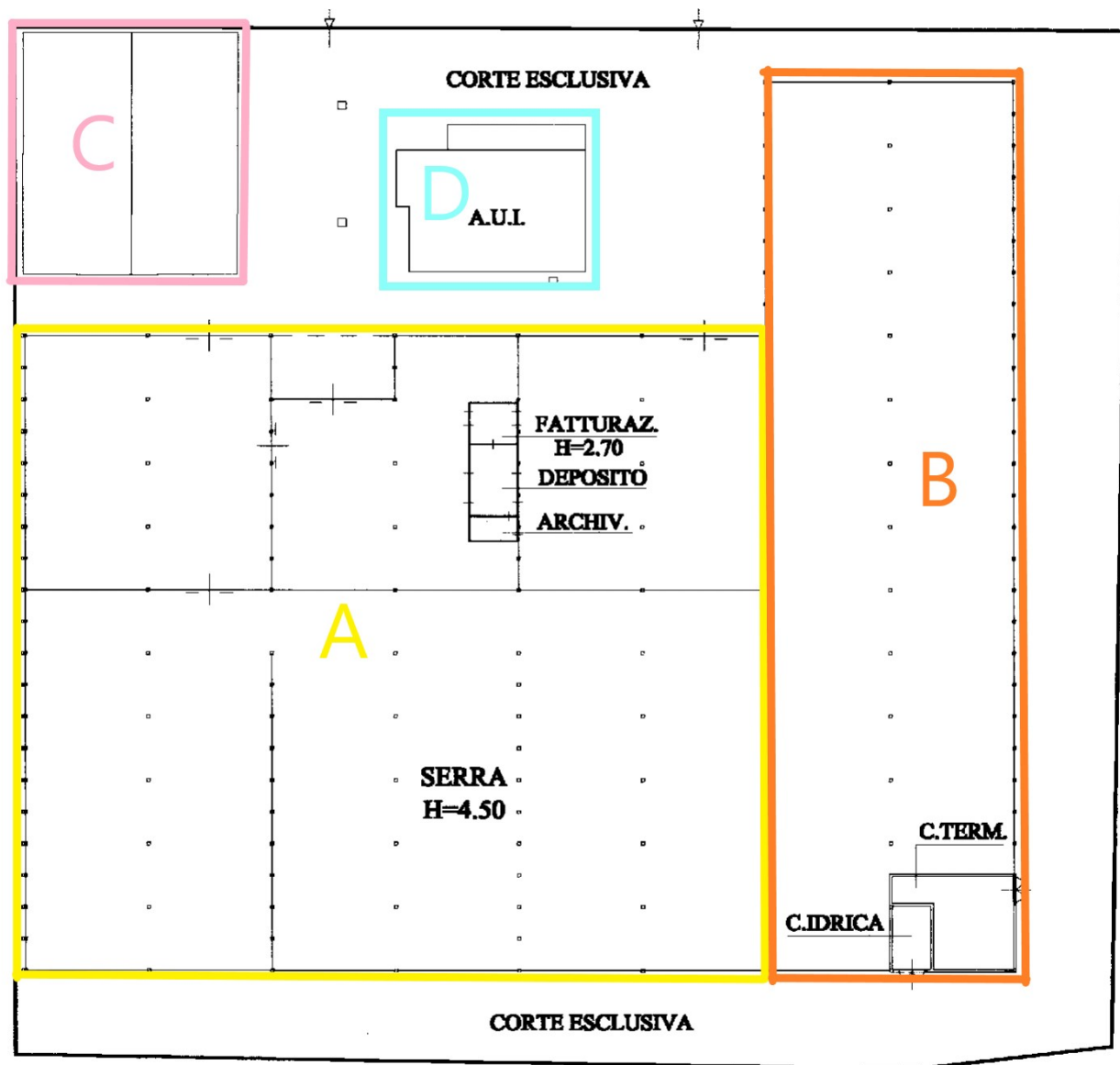


Figura 1: specifica intero compendio immobiliare

“corpo A” SERRE IN BUONO STATO

Le serre oggetto di valutazione, indicate con la lettera “A”, costituiscono strutture fisse destinate alla coltivazione florovivaistica realizzate nel 2003 con struttura portante metallica (montanti e archi in acciaio zincato), ancorata al suolo mediante plinti e cordoli in calcestruzzo. Le serre hanno forma pressoché quadrata e divise al loro interno in 5 scompartimenti tra loro divisi da pareti in policarbonato ondulato.

Le strutture presentano sviluppo planimetrico a campata multipla, con copertura ad arco e sono organizzate in batterie affiancate e comunicanti, garantendo continuità funzionale agli spazi di coltivazione e lavorazione.

Di seguito si elencano le caratteristiche costruttive:

- Copertura realizzata con telo in pvc trasparente, integrata internamente da teli ombreggianti scorrevoli, finalizzati al controllo dell'irraggiamento solare; all'interno della copertura sono presenti aperture zenitali comandate elettricamente per l'aerazione naturale.
- Tamponamenti perimetrali in policarbonato ondulato semitrasparente
- Presenza di portoni e varchi di accesso carrabili, idonei alla movimentazione interna di mezzi e carrelli
- Superficie interna suddivisa in 5 scompartimenti, quest'ultimi prevalentemente liberi da tramezzature e con ampie campate
- Pavimentazione industriale in calcestruzzo nelle aree di transito e lavoro, con zone dedicate alla coltivazione dotate di piani drenanti e canalizzazioni per la gestione delle acque
- Impianto di illuminazione elettrica a soffitto
- Impianto di ventilazione e aerazione (ventilatori assiali e aperture zenitali)
- Predisposizione e presenza di impianti irrigui e di distribuzione idrica funzionali alla coltivazione
- Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia ubicata nella centrale termica

All'interno delle serre trova luogo:

- Un modulo prefabbricato che contiene 3 locali ad uso ufficio

Stato di manutenzione:

Nonostante l'attività florovivaistica sia cessata da poco, le strutture si presentano in condizioni manutentive complessivamente sufficienti, con segni di normale usura coerenti con l'età e la destinazione agricola dei manufatti; risultano comunque idonee all'uso florovivaistico, senza evidenti criticità funzionali.

“corpo B” SERRE CHE NECESSITANO DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ALLA COPERTURA

Le serre indicate con la lettera “B” sono serre uguali a quelle descritte alla lettera “A” ma differiscono in quanto hanno subito una grandinata che ha danneggiato gran parte del telo di copertura ed i sottostanti teli ombreggiati.

Quest'ultimo può essere riparato/sostituito considerato che la struttura in acciaio non ha subito danni.

All'interno delle serre trova luogo un locale in muratura adibito a centrale termica.

“corpo C” SERRE IN LATO SUD

Le serre indicate con la lettera “C” sono del tipo a tunnel con sviluppo longitudinale costituite da struttura portante in acciaio zincato composta da archi curvilinei, montanti verticali e controventature metalliche e appoggio al suolo mediante piedritti metallici infissi nel terreno.

Le strutture risultano accoppiate in più campate.

La copertura e i tamponamenti verticali risultano realizzati con teli plastici trasparenti fissati alla struttura metallica in parte integrati da reti ombreggianti di colore scuro.

Dalle evidenze visive, i teli presentano segni di vetustà e deterioramento, lacerazioni, deformazioni e parziali distacchi.

Lo stato manutentivo delle coperture può pertanto definirsi mediocre/scadente, con necessità di interventi di ripristino o sostituzione.

“corpo D” FABBRICATO DESTINATO ALLA VENDITA E UFFICI AD OGGI UTILIZZATO COME ABITAZIONE

L'immobile, indicato con la lettera “D”, consiste in fabbricato indipendente, realizzato in un unico corpo di fabbrica fuori terra, con sviluppo planimetrico prevalentemente rettangolare, libero su tutti i lati e ad oggi utilizzato come residenza, ma autorizzato urbanisticamente come fabbricato adibito a esposizione e vendita di fiori con i locali del piano rialzato destinati al confezionamento/ esposizione/ vendita e uffici collegati all'attività florovivaistica.

Il fabbricato originario risulta edificato alla fine degli anni '70 ed è stato oggetto di ristrutturazione con ampliamento (non autorizzato urbanisticamente) in epoca successiva riconducibile al periodo 2000/2004.

Il fabbricato risulta realizzato con piano interrato avente muri in c.a., muri del piano rialzato in laterizio portante, solai in laterocemento, gronde in c.a., copertura con muricci e tavelloni e sovrastante manto in tegole.

La copertura è a falde inclinate e manto in tegole.

Il fabbricato si sviluppa su due piani di cui un piano rialzato e un piano seminterrato aerato mediante finestre protette da inferriate.

La descrizione qui sotto riportata riguarda lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo del sottoscritto ovvero di un fabbricato destinato alla residenza ma che dal punto di vista urbanistico la destinazione dell'immobile non è residenziale ma bensì di locali collegati all'attività florovivaistica.

Descrizione finiture esterne

I prospetti presentano:

- Serramenti esterni in legno con scuri anch'essi in legno in condizioni sufficienti
- facciate esterne sono rifinite con intonaco civile tinteggiato, in stato di conservazione discreto, con normali segni di vetusta.
- Davanzali e contorni in pietra o materiale lapideo
- Manto di copertura in tegole di cemento

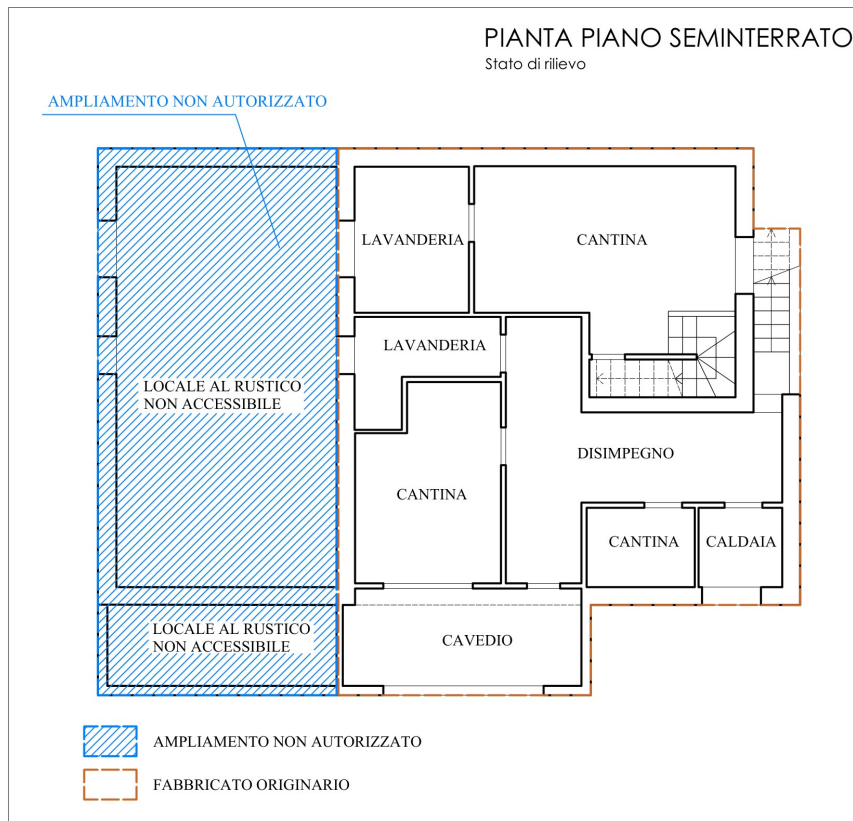
Descrizione finiture interne

A piano rialzato troviamo ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno, scala interna che porta a parte del piano seminterrato e un balcone.

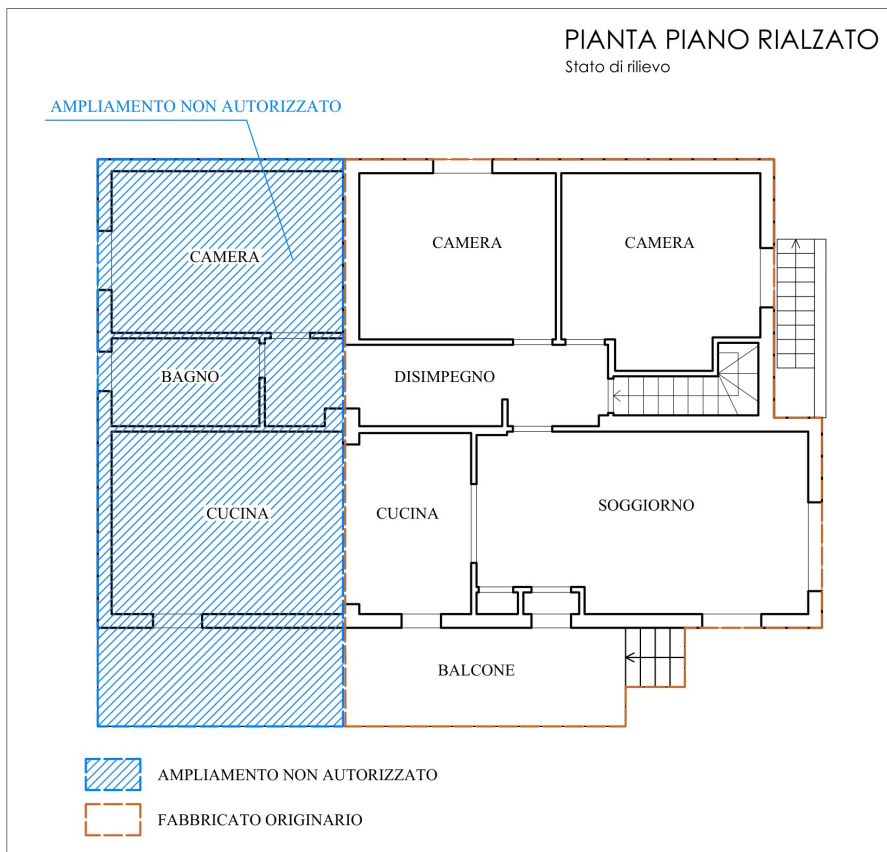
A piano seminterrato, accessibile mediante scala interna o scala esterna, troviamo una taverna, due lavanderie, tre locali cantina, un locale caldaia e un cavedio oltre ad una porzione al rustico non accessibile eseguita contemporaneamente all'esecuzione dell'ampliamento.

Il fabbricato presenta finiture riconducibili al periodo 2000/2004 più precisamente: divisori interni in laterizio intonacati al civile, serramenti in legno, pavimentazione in piastrelle di monocottura, porte interne in legno tamburato, termosifoni in ghisa ed impianto elettrico sottotraccia.

Si riportano di seguito i rilievi del piano rialzato e del piano seminterrato eseguiti dal sottoscritto con evidenziato in colore arancio la porzione di fabbricato originaria e in colore azzurro la porzione in ampliamento non autorizzata.



rilievo eseguito a scopo indicativo e non in scala



rilievo eseguito a scopo indicativo e non in scala

Considerato che l'ampliamento è stato eseguito in assenza di titolo edilizio, si rimanda al capitolo “legittimità edilizia-urbanistica” per una migliore disamina della situazione urbanistica dell'immobile.

Nel calcolo della superficie commerciale verrà considerata solo la porzione di fabbricato originario in quanto la porzione in ampliamento non autorizzata dovrà essere demolita.

Nel complesso l'immobile si presenta in stato di conservazione ordinario coerente con l'epoca di costruzione (ristrutturazione complessiva intorno agli anni 2000/2004).

Identificazione catastale

☐ Comune Censuario

Brescia – Codice Catastale B157

□ Tipologia Catasto

□ Terreni

X Fabbricati

☐ Identificativo

- Catasto Fabbricati:

NCT Foglio 269 – part. 125

NCT Foglio 269 – part. 117

Confini

Indicare i confini catastali:

X Nord: Fosso

X Sud: Fg 269 part. 194

X Est: Fg 269 part 5 e 193

X Ovest: Pubblica via Bose

Consistenza : rilievo delle superfici

X Diretto in loco

Eseguito da Geom. Signoroni con laser scanner

☐ Desunto graficamente da:☐ Planimetria catastale☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ Elaborato grafico (generico)

X Data del sopralluogo e rilievo (gg/mm/aa) 12/12/2025

Criterio di misurazione

x SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda☐ SIN - Superficie Interna Netta**Calcolo superfici di proprietà**

SERRE (A)			
Destinazione	SEL	Indice	Sup. commerciale
Serre tipo (A)	2.803,03	100%	2.803,03
Uffici prefabbricati (A)	40,67	200%	81,34
TOTALE			2.884,37

SERRE (B)			
Destinazione	SEL	Indice	Sup. commerciale
Serre tipo (B)	1.284,21	100%	1.284,21
Centrale termica (B)	84,92	150%	127,38
TOTALE			1.411,59

SERRE (C)			
Destinazione	SEL	Indice	Sup. commerciale
Serre tipo (C)	319,12	100%	319,12
TOTALE			319,12

FABBRICATO DESTINATO ALLA VENDITA E UFFICI AD OGGI UTILIZZATO COME ABITAZIONE (D)

Destinazione	SEL	Indice	Sup. commerciale
Piano rialzato	87,26	100%	87,26
Balcone a piano rialzato	11,47	35%	4,01
Piano seminterrato	85,23	40%	34,09
Cavedio piano seminterrato	10,28	35%	3,60
TOTALE			128,96

Caratteristiche qualitative

Per le caratteristiche delle serre (A), (B) e (C)

vedi descrizione dettagliata a pagina 10

Caratteristiche del fabbricato (D)

- | | |
|--|--|
| ☐ Anno di costruzione | 1977 + ristrutturazione e ampliamento 2000/2004 |
| ☐ Livello di piano | Piano rialzato e seminterrato |
| ☐ Ascensore | ☐ Presente
☒ Assente
☐ Vetustà dell'ascensore (anni) _____ |
| ☐ N. servizi | 1 a piano rialzato e 2 lavanderie a piano S1 |

Impianti in dotazione

- | | |
|--|---|
| ☐ Riscaldamento | ☒ Presente
☐ Assente

Se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato
☒ Autonomo

Alimentazione:
☒ metano
☐ gas propano liquido
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento

Elementi radianti
☒ radiatori
☐ pavimento/soffitto
☐ aria
☐ altro |
|--|---|

☐ Condizionamento	☒ Presente	: Vetustà (anni) circa 10
	☐ Assente	
	Se presente indicare se	
	☐ Totale	
	☒ Parziale	: Vetustà (anni) circa 10
 ☐ Solare termico (produzione acqua calda)	☐ Presente	: Vetustà (anni) _____
	☒ Assente	
 ☐ Elettrico	☒ Presente	: Vetustà (anni) circa 25
	☐ Assente	
 ☐ Idraulico	☒ Presente	: Vetustà (anni) circa 25
	☐ Assente	
 ☐ Antifurto	☐ Presente	: Vetustà (anni) _____
	☒ Assente	
 ☐ Pannelli solari (fotovoltaico)	☐ Presente	: Vetustà (anni) _____
	☒ Assente	
 ☐ Impianto geotermico	☐ Presente	: Vetustà (anni) _____
	☒ Assente	
 ☐ Domotica	☐ Presente	: Vetustà (anni) _____
	☒ Assente	
 ☐ Manutenzione fabbricato	☐ Minimo	
	☒ Medio	
	☐ Massimo	

☐ Manutenzione unità immobiliare	☐ Minimo	
	☒ Medio	
	☐ Massimo	
 ☐ Classe energetica	☐ Classe desunta dall'ACE	☐ A+
		☐ A
		☐ B
		☐ C
		☐ D
		☐ E
		☐ F
		☐ G
	☒ Non desumibile	
 ☐ Inquinamento	☒ Atmosferico	☒ Assente
		☐ Presente
	☒ Acustico	☒ Assente
		☐ Presente
	☒ Elettromagnetico	☒ Assente
		☐ Presente
	☒ Ambientale	☒ Assente
		☐ Presente
 ☐ Esposizione prevalente dell'immobile	☐ Minimo	
	☒ Medio	
	☐ Massimo	
 ☐ Luminosità dell'immobile	☐ Minimo	
	☒ Medio	
	☐ Massimo	
 ☐ Panoramicità dell'immobile	☒ Minimo	

☒ Medio

☐ Massimo

☐ **Funzionalità dell'immobile**

☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo

☐ **Finiture dell'immobile**

☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo

☐ **Altro**

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Titoli autorizzativi esaminati

☐ Elenco documenti visionati con accesso agli atti presso comune di Brescia:

- Concessione Edilizia del 28-11-1977 n.7232/76, successiva variante in corso d'opera del 04-11-1980 n.1038/80 e Agibilità del 25-08-1982 riferite al fabbricato per esposizione e vendita ad oggi utilizzato come abitazione (*corpo "D"*)
- Autorizzazione Edilizia del 23-12-1988 PG 5018/1988 per realizzazione di nuova copertura di porzione di serre (*corpo A*) con elementi a tunnel
- Concessione per trasformazioni urbanistiche ed edilizie n.969/03 del 29-05-2003 PG 10487/03 per ristrutturazione totale delle *serre (corpo A e B)*, successiva DIA per variante in corso d'opera PG 41079/03 per realizzazione di accessori interni destinati a uffici e centrale termica e Certificato di agibilità 27626/04 del 03-09-2004
- Per quanto riguarda le *serre (corpo C)* non e' stata rinvenuta nessuna pratica edilizia.

☐ Fonte documentazione visionata:

- Ufficio Tecnico Comune di Brescia

☐ Data verifica urbanistica (02/11/2025)

Situazione urbanistica

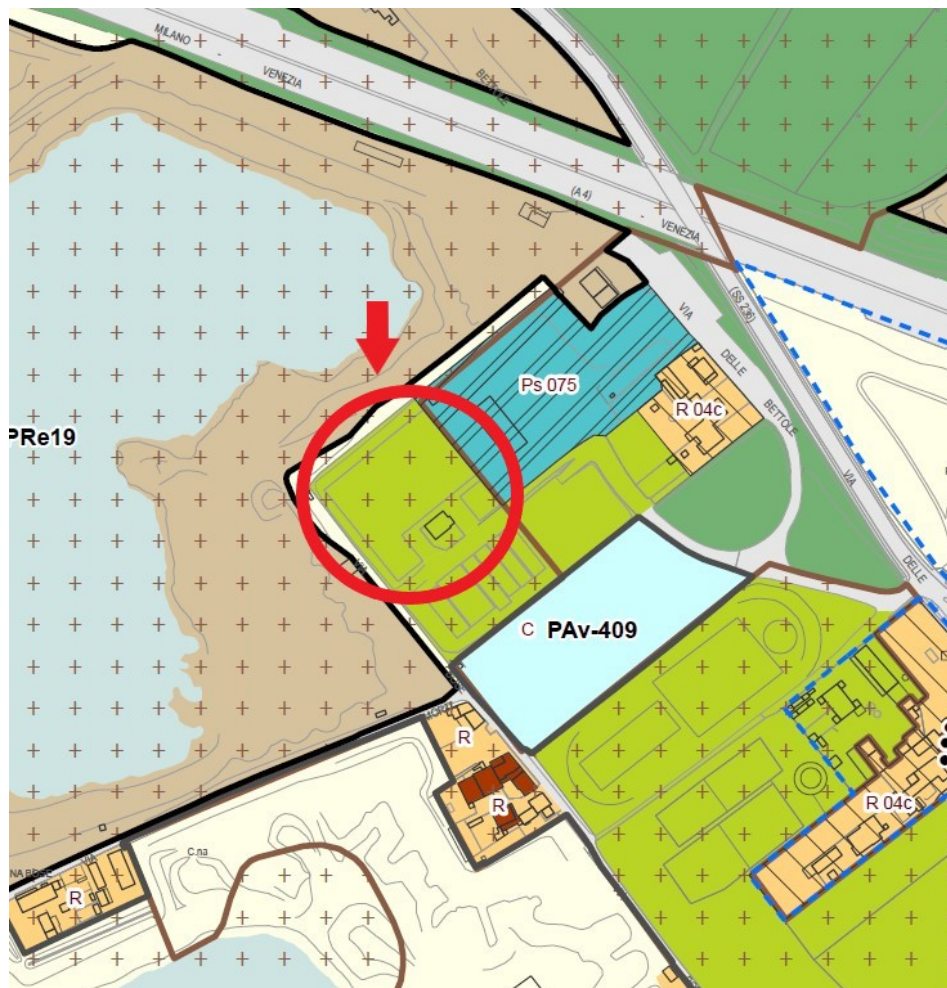
- ☐ Strumento urbanistico : PGT vigente – Ambito non urbanizzato –Aree di valore paesistico ambientale - Aree rurali periurbane (NTA art.85a) e inserito nel PLIS delle cave di Buffalora e S. Polo (NTA art.87)
- ☐ Convenzione Urbanistica : No
- ☐ Cessioni diritti edificatori : No

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici : PLIS delle cave di Buffalora e S. Polo (NTA art.87)
- ☐ Vincoli ambientali : No
- ☐ Vincoli paesaggistici : No

Note particolari

Il compendio immobiliare, secondo il P.G.T. del comune di Brescia, è azzonato come “Aree di Valore paesistico ambientale” e più precisamente “Aree rurali periurbane” (art. 85.a delle NTA del Piano delle Regole) ed inoltre e’ inserito nel “Plis delle cave di Buffalora e S. Polo” (art.87 delle NTA del Piano delle Regole); di seguito si allega estratto pgt, legenda pgt e stralcio articoli 85 e 87.



Ambito non urbanizzato

-  Aree agricole di cintura (NTA art.84a)
-  Aree agricole pedecollinari (NTA art.84b)
-  Aree rurali periurbane (NTA art.85a)
-  Ambito di salvaguardia ambientale (NTA art.85b)
-  Ambito di salvaguardia e mitigazione ambientale (NTA art.85c)
-  PLIS delle Colline (NTA art.86)
-  Estensione PLIS delle Colline all'asta del fiume Mella (NTA art.86)
-  PLIS delle cave di Buffalora e S. Polo (NTA art.87)
-  Ampliamento PLIS delle Colline all'ambito agricolo periurbano (NTA art.86)

Art. 85. Aree di valore paesistico-ambientale

Il PR individua le "Aree di valore paesistico-ambientale" ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera e.) punto 2, della L.R. n.12/2005. Si distinguono:

a. Aree rurali periurbane

Finalità

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di aree non edificate poste all'interno di tessuti edificati e/o in stretta relazione con questi.

Per tale ambito, il PR individua specifiche politiche al fine di salvaguardare e accrescere i caratteri di naturalità presenti, anche salvaguardando e promuovendo le attività agricole residue, che per quanto marginali dal punto di vista produttivo, sono comunque strategiche per il mantenimento delle suddette caratteristiche, e nel rispetto comunque delle componenti paesaggistiche e del sistema di connessioni ecologiche reali o potenziali, promuovendone altresì la loro valorizzazione e il recupero nelle situazioni di avvenuta compromissione.

Destinazioni d'uso

Il regime delle destinazioni d'uso distingue le costruzioni esistenti con le relative strette pertinenze e le aree non edificate.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti la destinazione d'uso prevalente è A. Attività agricola. Sono ammessi S. Servizi e attrezzature di interesse generale (con esclusione dei servizi tecnologici), T. Attività direzionali", R. Residenza, Ri. Attività Ricettive, As. Attività artigianali di servizio (esclusa la riparazione di automezzi), e Im. Attività di Produzione di Beni Immateriali. Sono escluse I. Attività Manifatturiere, logistiche, trasporto e magazzinaggio e C. Attività Commerciali. I cambi di destinazione da destinazione agricola ad altre destinazioni ammesse sono consentiti unicamente per gli "Edifici isolati di valore storico ed architettonico" (art. 70), come individuati nella tavola V-PR02, in cui l'attività agricola sia stata dismessa da almeno 3 anni.

Per quanto riguarda aree non edificate le destinazioni d'uso prevalenti sono A. Attività agricola, limitatamente ad A.a - Esercizio di conduzione del fondo agricolo, e S. Servizi e attrezzature di interesse generale, limitatamente a V5 - Verde di mitigazione; sono ammesse le destinazioni a M. Servizi alla mobilità, limitatamente ai punti M5 - Infrastrutture stradali e M4 - Percorsi ciclopedonali. Sono escluse tutte le altre attività.

Interventi ammessi e modalità

Per gli edifici esistenti diversi dagli "Edifici isolati di valore storico ed architettonico", di cui all'art. 70, non al servizio dell'attività agricola, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare per detti edifici interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazioni di sagoma, purché finalizzati a perseguire un miglioramento ambientale e paesistico o una utilità pubblica, senza aumento della superficie coperta e della superficie non permeabile. Nell'ambito di tali interventi sono consentite modeste alterazioni della superficie coperta per la realizzazione di aggetti fino a mt. 2 nel rispetto, comunque, delle distanze. E' altresì consentita la demolizione di tali edifici e il trasferimento dei diritti edificatori nei "Tessuti di recente formazione", di cui al precedente art.81 (con qualsiasi destinazione d'uso compatibile), ad esclusione dei "Tessuti a prevalente destinazione residenziale in ambito ad elevato valore paesistico-ambientale"; in tal caso la slp trasferita sarà pari all'esistente demolita aumentata del 50% nel caso l'edificio demolito sia a destinazione residenziale e del 20% nel caso l'edificio demolito sia a destinazione diversa dalla residenza. Il trasferimento dei diritti edificatori potrà avvenire anche in tempi e fasi successive all'intervento di demolizione e ripristino delle aree. I cambi di destinazione da A. Attività Agricola, limitatamente ad A.b - Abitazioni per i conduttori dei fondi e

A.c - Attrezzature e infrastrutture, ad altre destinazioni ammesse sono consentiti esclusivamente per gli edifici non specificatamente vincolati alla destinazione agricola ai sensi della legislazione vigente.

Per gli edifici esistenti diversi dagli "Edifici isolati di valore storico ed architettonico", di cui all'art. 70, a destinazione agricola, sono consentiti interventi di ristrutturazione: nel caso che tale intervento avvenga mediante demolizione e ricostruzione, quest'ultima è assoggettata alle medesime prescrizioni relative agli interventi di nuova costruzione di cui al presente articolo.

Per gli edifici a destinazione agricola e sede di azienda agricola è ammessa la chiusura di logge, portici e altane con materiali trasparenti, senza alterazione del profilo delle aperture e del rapporto tra vuoti e pieni, ancorché questo determini aumento di slp. È consentita la chiusura di logge, portici e altane con altri materiali, solo se ricorrano le condizioni di cui all'art. 26.

Nel caso in cui il complesso agricolo presenti evidenti successive manomissioni e superfetazioni, attraverso uno studio ed un progetto unitario, esteso all'intero complesso ed ai suoi spazi aperti, si potranno autorizzare ricomposizioni di slp, senza alcun aumento di slp e di sc.

In queste aree non sono consentite nuove edificazioni.

Con specifica Variante al PGT secondo le procedure previste dall'art. 8 D.P.R 160/2010 (SUAP) potranno essere ammesse nuove costruzioni in ampliamento di attività agricole esistenti previo accertamento dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda in base a:

- presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (P.Sv.A.) che dimostri le necessità edificatorie connesse alle esigenze produttive dell'azienda
- strategicità dell'azienda agricola nel sistema agroalimentare locale in termini socio-economici, di legame col territorio e disponibilità a garantire servizi ecosistemici, anche finalizzati al mantenimento della fertilità dei suoli

L'intervento è comunque subordinato alla presentazione di un atto d'obbligo che preveda la rimessa in pristino delle aree interessate dalla nuova edificazione, a cura e spese del proprietario entro 5 anni dalla dismissione dell'attività. Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare la morfologia, i caratteri tipologici, le forme, i colori e i materiali costruttivi del contesto in cui sono inseriti avente caratteristiche storiche-documentarie.

Gli interventi volti alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e private devono porsi come riferimento la tutela del paesaggio e devono prevedere tutte le misure necessarie al migliore inserimento paesaggistico e alla tutela della proprietà ed attività agricola esistente o di previsione. Si raccomanda l'uso di tecniche e materiali che facciano ampio uso di vegetazione, di materiali di finitura naturali per le parti in elevazione a vista e, quando l'utilizzo lo permetta, permeabili per le parti di pavimentazione.

La permeabilità del terreno può essere modificata solo per quanto strettamente necessario per garantire gli accessi agli edifici (nel qual caso il sottofondo sarà di tipo semi permeabile), per la realizzazione di parcheggi e di piscine pertinenziali di modeste dimensioni fino ad un massimo di mq. 50 nel rispetto delle esigenze di ordine ambientale; in tali casi si dovrà produrre un progetto riferito a tutto il lotto che riduca al minimo le impermeabilità, drenando nel sottosuolo le acque meteoriche.

Al fine di conservare e accrescere i caratteri di naturalità presenti nell'area e consentire di salvaguardare l'attività agricola ancora presente e le attività di recupero della stessa in essere, come specificate alla finalità di cui alla presente lettera dell'art. 85, salvo il caso in cui le aree non edificate ricadano tra le aree idonee identificate dalla normativa vigente in materia, l'installazione di impianti fotovoltaici è limitata alle coperture dei manufatti edilizi presenti sul fondo ancorché di nuova costruzione. Gli impianti fotovoltaici dovranno essere realizzati nel rispetto degli elementi che strutturano la Rete Ecologica Comunale, salvaguardando i percorsi fruitivi individuati dal progetto della Rete Verde, ed essere opportunamente mitigati con filari di specie autoctona, al fine di migliorare la percezione e la qualità visiva del paesaggio rurale.

E' vietata la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali e mezzi non agricoli.

Sono consentite le recinzioni sui confini delle superfici di proprietà o in godimento per esigenze di sicurezza e tutela delle attività economiche ivi praticate e delle eventuali strutture destinate all'allevamento nella misura strettamente necessaria a contenere il rischio di diffusione di zoonosi, previa attenta valutazione circa la loro compatibilità con il progetto di Rete Ecologica Comunale e l'adeguato inserimento sotto il profilo paesaggistico. L'andamento della recinzione dovrà tenere conto delle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi, della viabilità podereale, del reticolo idraulico superficiale, delle eventuali preesistenze arboree e arbustive (filari, siepi, ecc) con cui si relaziona o con cui creare sinergie d'ordine paesaggistico ed ecologico. Le recinzioni dovranno essere realizzate con materiali e secondo tipologie in sintonia con il paesaggio. In questi casi, le tipologie di recinzioni ammesse sono:

- la staccionata in legno con indice di copertura visiva inferiore al 40% da qualsiasi punto di osservazione (altezza massima 1,5 m) e assi sollevate dal piano naturale di campagna di almeno 20 cm
- i pali di legno con n. 3 fili metallici (altezza massima 1,5 m), di cui il primo sollevato dal piano naturale di campagna di almeno 20 cm
- la rete metallica a maglia larga 15 cm (altezza massima di 1,5 m), ammessa esclusivamente in caso di necessità di tutela delle coltivazioni in atto.

Al fine di consentire il passaggio della piccola fauna selvatica presente nell'area, è vietata la realizzazione di recinzioni in muratura, cemento armato e, comunque, con materiali tali da non consentire alcuna permeabilità visiva.

Sono, altresì, consentite le recinzioni delle strette pertinenze degli edifici residenziali. In questi casi, le tipologie di recinzioni ammesse sono: in legno, in rete metallica, siepi di specie autoctone, muretti in pietra con altezza massima di 80 cm eventualmente sormontati da inferriate di altezza massima di 120 cm. L'altezza massima consentita per tali recinzioni è pari a 2 mt.

Salvo quanto più sotto specificato, le alterazioni del suolo sono consentite solo se finalizzate ad usi agricoli.

Sono consentiti gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, fatte comunque salve le norme regolanti le utilizzazioni agricole e forestali. Eventuali interventi devono anche essere finalizzati alla ripresa e alla espansione naturale della vegetazione e alla conservazione o ricostruzione di habitat vegetali e faunistici.

E' favorita la diffusione e/o il reinserimento delle specie tipiche locali. Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi la rete ecologica e sino ad un intorno di 20 metri non è consentita alcuna nuova costruzione. Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo morfologico del terreno come interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione del suolo, eccetto le opere di recupero ambientale e quelle legate agli usi agricoli, nonché l'apertura di nuove cave e discariche.

Deve essere conservata la vegetazione naturale residuale esistente, sia boscata che ripariale. Gli interventi di trasformazione ammessi devono rispettare gli elementi fondamentali che compongono il paesaggio bresciano, in particolare devono salvaguardare gli elementi morfologici, geologici, idrografici e di loro pertinenza (argini, sponde, vegetazione ripariale,...), di rilevanza ecosistemica, le architetture, e i manufatti rurali, i monumenti architettonici, i parchi e i giardini storici, gli edifici storici e i manufatti di interesse storico-testimoniale, i manufatti idraulici, la viabilità e i percorsi storici.

Art. 87. Disposizioni speciali per il Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) delle Cave di Buffalora e San Polo

La descrizione puntuale delle valenze naturalistiche e paesistiche del PLIS delle Cave di Buffalora e San Polo, sia esistenti che potenziali, la rappresentazione degli aspetti di degrado territoriale che si intende rigenerare con la riqualificazione paesistica prospettata nelle azioni di piano e implicitamente perseguita con la progressiva strutturazione del Parco, la lettura della stretta correlazione esistente tra la rete ecologica comunale e sovraordinata ed il PLIS, sono dettagliati nell'Allegato 06 alle presenti NTA e di queste sono parte integrante, in quanto presupposto metodologico all'istituzione del PLIS e chiave interpretativa delle disposizioni di cui al presente articolo.

Il PLIS delle Cave di Buffalora e San Polo è caratterizzato dalla presenza di un Nodo secondario della rete ecologica comunale, corrispondente all'ambito delle cave e ad un intorno di aree agricole e naturali che ne determinano la naturale continuità e connessione con lo spazio rurale nell'area vasta e con le aree urbane sfrangiate del capoluogo.

Nelle aree interne al PLIS vengono perseguiti obiettivi di salvaguardia ambientale e di potenziamento delle funzioni ecologiche e fruibili riconosciute dal progetto di rete ecologica e rete verde, di mitigazione degli impatti generati dalle attività antropiche, nonché di risanamento delle situazioni di degrado paesaggistico e inquinamento, in particolare del suolo, dovute alla presenza fenomeni di marginalizzazione e alla disseminazione di funzioni para-urbane, specie in prossimità delle infrastrutture.

In tal senso, viene promosso:

- il mantenimento e il sostegno delle attività agricole come elemento primario per la tutela del territorio ed il recupero all'uso agricolo di aree marginalizzate, incolte e in stato di abbandono;
- la rinaturalizzazione delle sponde dei laghi di cava e dei corsi d'acqua e più in generale il potenziamento del valore naturalistico delle aree inserite nel nodo e nei corridoi ecologici (compresi gli attraversamenti per la fauna, le vie della transumanza e gli interventi di deframmentazione delle infrastrutture presenti);
- la realizzazione ed il potenziamento degli itinerari di fruizione paesaggistica in continuità con i percorsi esistenti o previsti ed il miglioramento della connessione con gli ambiti residenziali che rappresentano il bacino d'utenza del parco stesso.

La nuova edificazione e, in generale, qualsiasi trasformazione dei suoli, è ammessa solo in modo strettamente subordinato all'esecuzione di attività funzionali al Parco.

In tal senso, sono funzionali al Parco:

- le attività agricole e quelle connesse alla trasformazione dei prodotti derivanti da tali attività eseguite all'interno del PLIS;
- le attività a supporto dei servizi di manutenzione delle aree verdi del parco;
- attività ricettive limitatamente a piccole strutture di ospitalità e somministrazione di cibi e bevande connessi alla fruizione del parco;
- i servizi di modesta entità per la cultura (ad esclusione dei centri sociali e socio-culturali) e per lo sport limitatamente ad impianti scoperti a carattere non spettacolare e alle relative strutture di supporto, compatibili con gli obiettivi di tutela e fruizione del parco;
- piccole strutture per i parcheggi e i servizi di accesso al parco.

Le nuove costruzioni funzionali allo svolgimento delle attività sopra indicate potranno essere ammesse previa valutazione da parte del Consiglio Comunale dei seguenti presupposti:

- nel caso di aree in cui è ammessa l'Attività agricola, la presenza di un Piano di Sviluppo Aziendale (P.Sv.A.), in conformità ai contenuti dell'Appendice 6, economicamente ed

ecologicamente sostenibile, dal quale emerga quantità e qualità delle attività funzionali al Parco che l'azienda intende e può svolgere;

- adeguati impegni registrati e trascritti da parte del proponente di vincolo di destinazione e, in caso di cessata attività o al venir meno della funzionalità dell'attività, di ripristino dei luoghi o cessione all'Amministrazione Comunale delle strutture realizzate: tali impegni dovranno essere contenuti in una Convenzione o Atto d'obbligo a cui è subordinato il Permesso di Costruire.

Fermo restando quanto disposto per gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano e i Progetti Speciali del Piano delle Regole, previa valutazione del Consiglio Comunale, anche in deroga alla normativa di cui agli articoli 84 e 85, potranno essere ammesse la ristrutturazione edilizia e il cambio d'uso verso le funzioni sopra indicate nonché la realizzazione di servizi funzionali al Parco, ai sensi dell'art. 56 delle presenti norme, limitatamente a strutture leggere di dimensione massima di 150 mq, destinate alla somministrazione di cibi e bevande e/o alla vendita di prodotti connessi alla produzione agricola locale. È ammessa la previsione di stalli per la sosta di pertinenza alle attività a servizio del Parco.

Prima di svolgere un'analisi tecnico-urbanistica del compendio immobiliare si premette che:

- l'attività florovivaistica (svolta fino a poco tempo fa' dalla proprietà) rientra nell'elenco delle attività agricole ai sensi del PGT di Brescia art.27 comma 1 lettera A.a) e pertanto consona alle attività svolgibili all'interno dell'azonamento del P.G.T. vigente
- E' presente un fabbricato (indicato come lettera "D" alle pagine precedenti) autorizzato a servizio dell'attività florovivaistica ma in realtà utilizzato come residenza della proprietà senza idonea pratica edilizia di cambio d'uso

Esaminati i titoli autorizzativi si illustrano le difformità riscontrate suddivise per:

- 1) Difformità legate alle serre "A", "B" e "C"
- 2) Difformità legate al fabbricato a servizio dell'attività florovivaistica "D"

1) DIFFORMITA' LEGATE ALLE SERRE "corpo A" e "corpo B"

Effettuato un rilievo strumentale delle serre esistenti e confrontato con quanto autorizzato si rileva:

- una leggera differenza planimetrica delle posizioni delle serre rientrante comunque nelle tolleranze costruttive di cui al DPR 380/01
- differenze delle aperture interne delle serre
- modifiche delle dimensioni della centrale termica e modifica disposizione interna del locale fatturazione/deposito/archivio rispetto a quanto autorizzato

2) DIFFORMITA' LEGATE ALLE SERRE "corpo C"

Dall'accesso agli atti presso il comune di Brescia non e' emersa nessuna pratica edilizia che ne abbia autorizzato la costruzione.

Pertanto, sulla scorta delle NTA del pgt vigente, non si ravvisa la conformità urbanistica con lo strumento vigente e quindi non vi sono gli estremi per poter effettuare la sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e di conseguenza le predette serre andranno rimosse completamente.

3) DIFFORMITA' LEGATE AL FABBRICATO A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' FLOROVIVAISTICA "corpo D"

L'immobile definito "corpo D" e ad oggi utilizzato come abitazione dalla proprietà e' di fatto stato realizzato nel seguente ordine:

- la parte sud-est (vedi pianta a pag. 12) e' stata regolarmente autorizzata , con C.E. n. 7232/76 del 28-11-1977 e successiva variante in corso d'opera n. 1038/80 del 04-11-1980, con la destinazione specifica di esposizione/vendita/uffici a servizio dell'attività florivivaistica di cui ai corpi "A" e "B"; l'ingombro planimetrico risulta conforme a quanto autorizzato fatte salve alcune differenze rientranti nelle tolleranze costruttive. Tuttavia nel corso degli anni i locali sono stati trasformati in uso abitativo in assenza di idoneo titolo edilizio
- la parte sud-ovest (vedi parte tratteggiata in azzurri nella pianta a pag. 12) e' stata realizzata in ampliamento all'esistente , presumibilmente intorno agli anni 2000/2004, in completa assenza di idoneo titolo edilizio e destinato a locali abitativi in ampliamento a quelli già esistenti formando così un'unica abitazione.

Ai sensi dell'art.85 punto a. , delle NTA del pgt vigente, si rileva che "in queste aree non sono consentite nuove edificazioni" pertanto l'ampliamento eseguito di cui sopra (considerato urbanisticamente nuova costruzione) non può essere sanato e deve essere demolito a spese del aggiudicatario.

Inoltre si rileva che "i cambi di d'uso da destinazione agricola ad altre destinazioni sono consentiti unicamente per gli "edifici di valore storico ed architettonico (art.70), come individuati nella tavola V-PR02, in cui l'attività agricola sia stata dismessa da almeno 3 anni" , pertanto considerato che l'immobile in oggetto non rientra in tali edifici , pare che il cambio d'uso da agricola a residenza non sia consentito. Sono state inoltre riscontrate difformità parziali, della parte autorizzata, nella posizione di alcune aperture sui prospetti e su alcuni divisori interni, sia al piano rialzato che al piano seminterrato oltre che la realizzazione al piano interrato di alcuni divisori interni in assenza di idonea pratica edilizia.

Le altezze interne dei locali, sia al piano rialzato che al piano seminterrato, risultano conformi a quanto autorizzato, fatte salve le tolleranze costruttive.

La posizione planimetrica dell'edificio risulta conforme allo stato autorizzato, fatte salve le tolleranze costruttive.

In conclusione di seguito si elenca quanto possibile sanare con relativi costi e quanto da rimuovere con relativi costi che saranno a carico dell'aggiudicatario:

- 1) Sanatoria (oblazione + spese tecniche):
 - Per la sanatoria delle difformità ai corpi "A" e "B" si prevede di utilizzare l'art.36 bis del Dpr 380/01 ipotizzando un pagamento a titolo di oblazione pari a circa 2.000,00 euro
 - Per la sanatoria delle difformità al corpo "D", per la parte assentita, si prevede sempre l'utilizzo dell'art. 36 bis del Dpr 380/01 ipotizzando un pagamento a titolo di oblazione pari a circa 2.000,00 euro
 - Prestazioni tecniche per l'affidamento e la presentazione delle pratiche suesposte a tecnico abilitato circa 4.000,00 euro
 - Pertanto per una somma complessiva di 8.000,00 euro (2.000 + 2.000 + 4.000)
- 2) Le opere di demolizione dell'ampliamento abusivo del corpo "D", a cura e spese dell'aggiudicatario sono stimabili in circa 23.500,00 euro.
- 3) Le opere di rimozione dell'intero "corpo C", considerando anche la vendita delle parti in acciaio che verranno rimosse, può essere stimato in € 3.000,00.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Germano Signoroni iscritto al Collegio Geometri della provincia di Brescia al n. 3713 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- ☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa rispetto alla originaria costruzione (vedi note pagina precedente). Ai fini della presente perizia si considera approssimativamente un costo pari a 8.000,00 euro compreso di sanzione amministrativa e onorario per redazione di idonea pratica edilizia da affidare a tecnico abilitato per sanare quanto possibile. Le opere non sanabili andranno rimosse.

Note

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica e' stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica e' strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati al Catasto come segue:

Catasto Fabbricati:

Sezione NCT Foglio 269 part. 125 - Cat. A/2, Classe 5, vani 7,5 , rendita € 619,75

Sezione NCT Foglio 269 part. 117 - Cat. D/8, rendita € 10.136,00

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Schede catastali
- Estratto mappa.

Data verifica catastale :

16/10/2025

Note:

Nota 1:

Le due schede catastali raffigurano separatamente le serre e l'abitazione; come però esposto nell'analisi tecnico-urbanistica, si evidenzia che di fatto, l'abitazione accatastata e rilevata sul posto, dovrebbe essere un fabbricato dedicato alla confezione-esposizione e vendita dei prodotti coltivati nelle serre e pertanto andrebbe accatastato nella stessa scheda delle serre in categoria D/8.

Inoltre la scheda raffigurante le serre andrebbe corretta per alcune imperfezioni.

Nota 2:

L'estratto mappa raffigurante, al fg 269, i fabbricati eretti sui mappali 117 e 125, riporta erroneamente la sagoma della vecchia scheda catastale prot. 4307 del 26-7-79 mentre invece dovrebbe riportare la sagoma rappresentata dalla vigente scheda catastale .

Per sistemare tale incongruenza è necessario redigere un tipo mappale di rettifica.

Nota 3:

La somma complessiva da sostenere per sistemare le imprecisioni riscontrate è di 2.500,00 euro per la nuova scheda e di 1.500,00 per la rettifica dell'estratto mappa e quindi per un totale di 4.000,00 euro

Nota 4:

Vi è un errore nella banca dati catastali in quanto il mappale 117 del fg 269 , che è regolarmente censito al catasto fabbricati, dovrebbe risultare al catasto terreni come un ente urbano , mentre invece risulta ancora orto irriguo. Tale incongruenza si è trasferita anche all'atto di provenienza. Sarà cura del notaio che sottoscriverà il passaggio all'aggiudicatario decidere la modalità migliore per correggere l'incongruenza rilevata.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Germano Signoroni, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n. 3713 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

X la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le motivazioni indicate nella pagina precedente. Ai fini della presente perizia si considera approssimativamente un costo pari a 4.000,00 euro compreso oneri catastali e onorario per redazione di aggiornamento catastale da affidare a tecnico abilitato.

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il Valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Le unità immobiliari sono intestate a:

- Omissis per la quota di proprietà di 1/1

Titolo di provenienza della quota di 1/1 di piena proprietà:

- Atto di compravendita Notaio Francesco Lesandrelli del 27-11-2002 Repertorio n.71914 Raccolta n.20060 Registrato a Brescia il 16 dicembre 2002 e Trascritto a Brescia il 17 dicembre 2002 al n.56538/36316

☐ Quota di proprietà : 1/1

☐ Usufrutto : No

☐ Nuda proprietà : No

Note da evidenziare:

Dall'attenta lettura del suddetto atto di provenienza, il fabbricato di cui al fg 269 mapp. 117 avrebbe dovuto essere trasferito con l'indicazione dei dati del catasto fabbricati e non del catasto terreni. In sede di decreto di trasferimento, il notaio rogante deciderà la modalità migliore per correggere l'errore.

Condizioni limitanti

☐ Servitù : Servitù attiva di transito su strada privata di altra proprietà (mapp. 194 del fg 269) per l'accesso al lotto

☐ Vincoli : PLIS delle cave di Buffalora e San Polo

☐ Oneri : no

☐ Pesì : no

☐ Gravami : no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Libero : Da quanto emerso durante il sopralluogo gli immobili oggetto di perizia risultano occupati dal legittimo proprietario con la propria ditta.
L'agenzia delle Entrate conferma tramite dichiarazione che si allega che Non esistono contratti di affitto con soggetti terzi

☐ Occupato :

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Alla data della stima non si rileva l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico o artistico ad eccezione di:

- Diffformità urbanistica e catastale dell'immobile come meglio specificato nei capitoli precedenti che prevedono anche una parziale demolizione del corpo " D" e l'intera demolizione del corpo "C".
- Vincoli definiti dal PGT vigente del comune di Brescia come "Aree di valore paesistico ambientale – aree rurali periurbane" art 85 a. e inserito nel "Plis delle Cave di Buffalora e San Polo" art.87

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Sugli immobili e terreni oggetto di relazione (evidenziato in giallo) gravano le seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

a) Iscrizione NR. 6408/27380 del 13/06/2008

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo

a favore: B.C.C del Garda – Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda – società cooperativa

a carico: Omissis

Somma capitale: € 800.000,00

Somma iscritta: € 1.600.000,00

Beni immobili in comune di Brescia gravati da iscrizione:

quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti immobili :

- **Fg. 269 Particella 117**

- **Fg. 269 Particella 125**

quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti terreni :

- **Fg. 269 Particella 117**

- **Fg. 269 Particella 152**

- **Fg. 269 Particella 153**

Si segnala Annotazione n.4196 del 09/05/2019 (atto di modifica del piano di ammortamento di mutuo)

b) Iscrizione NR. 4011/23504 del 21/07/2014

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo

a favore: B.C.C del Garda – Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda – società cooperativa

a carico: Omissis

Somma capitale: € 75.000,00

Somma iscritta: € 150.000,00

Beni immobili in comune di Brescia gravati da iscrizione:

quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti immobili :

- **Fg. 269 Particella 117**

- **Fg. 269 Particella 125**

quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti terreni :

- **Fg. 269 Particella 117**

- **Fg. 269 Particella 152**

- **Fg. 269 Particella 153**

Si segnala Annotazione n.4197 del 09/05/2019 (atto di modifica del piano di ammortamento di mutuo)

c) Iscrizione NR. 856/5482 del 10/02/2025

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo

a favore: Gruppo Padana Ortofloricoltura dei f.lli Gazzola ss società agricola

a carico: Omissis

Somma capitale: € 13.305,13

Somma iscritta: € 30.000,00

Beni immobili in comune di Verolanuova gravati da iscrizione:

quota di 1/3 di piena proprietà dei seguenti immobili :

- **Fg. 14 Particella 247 sub 1-3**

- **Fg. 19 Particella 130 sub 17**

Beni immobili in comune di Brescia gravati da iscrizione:

quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti immobili :

- **Fg. 269 Particella 117**

- **Fg. 269 Particella 125**

quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti terreni :

- **Fg. 269 Particella 117**

- **Fg. 269 Particella 152**

- Fg. 269 Particella 153

d) Trascrizione NR. 30448/44521 del 30/09/2025

Atto giudiziario – Sentenza di apertura di liquidazione controllata

a favore: Massa dei creditori della liquidazione controllata di Omissis

a carico: Omissis

Beni immobili in comune di Verolanuova gravati da iscrizione:

quota di 1/3 di piena proprietà dei seguenti immobili :

- **Fg. 14 Particella 247 sub 1-3**

- **Fg. 19 Particella 130 sub 17**

Beni immobili in comune di Brescia gravati da iscrizione:

quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti immobili :

- **Fg. 269 Particella 117**

- **Fg. 269 Particella 125**

quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti terreni :

- **Fg. 269 Particella 117**

- **Fg. 269 Particella 152**

- **Fg. 269 Particella 153**

7. Analisi estimativa

Considerato che sul mercato immobiliare della zona non esistono compendi immobiliari comparabili a quello oggetto di stima, si ritiene di utilizzare come metodo di stima il “cost approach” ossia il metodo che somma il valore del suolo ed il costo di ricostruzione dell’edificio eventualmente deprezzato.

L’unità di misura utilizzato è il metro quadro (mq) ove sono comprese le superfici principali e accessorie ragguagliate con un coefficiente in relazione all’utilizzo, allo stato di conservazione e deprezzamento per vetustà.

La consistenza in mq commerciali a seguire è riferita alla superficie esterna lorda (SEL) calcolata a pag.15.

1) Calcolo costo di costruzione a nuovo a m2:

Ai fini del calcolo del costo di costruzione a nuovo delle tipologie di fabbricati oggetto della presente perizia, con opere di finitura uguali a quelle degli immobili oggetto di stima, eseguendo un computo metrico estimativo, si riscontrano i seguenti costi a m2:

Serre (A)	220,00 €/mq
Serre (B)	220,00 €/mq
Fabbricato destinato alla vendita e uffici ad oggi utilizzato come abitazione (D)	1.800,00 €/mq

2) Calcolo del costo di costruzione complessivo a nuovo

Serre (corpo “A”)	2.884,37 x 220 €/mq =	634.561,40 €
Serre (corpo “B”)	1.411,59 x 220 €/mq =	310.549,80 €
Fabbricato destinato alla vendita e uffici ad oggi utilizzato come abitazione (corpo “D”) (solo per la superficie assentita)	128,96 x 1.800 €/mq =	232.128,00 €
Somma del costo di costruzione a nuovo		1.177.239,20 €

Tale costo è così suddiviso:

Serre corpo “A” e corpo “B”

- 25% struttura (vita media 50 anni)
- 12,5% pareti (vita media 30 anni)
- 12,5% copertura (vita media 10 anni)
- 15% pavimento (vita media 50 anni)
- 35% impianti (vita media 30 anni)

Fabbricato destinato alla vendita/esposizione e uffici ad oggi utilizzato come abitazione (D)

- 40% struttura (vita media 80 anni)
- 30% impianti (vita media 30 anni)
- 30% finiture (vita media 30 anni)

3) Calcolo del costo deprezzato.

Viene utilizzata la formula per il calcolo del deprezzamento lineare:

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

Dove:

C_t = costo deprezzato

C = costo a nuovo della costruzione
t= anni di vetusta
n = anni di vita utile della costruzione

Serre corpo "A"		
Struttura (vetustà 23 anni e vita utile 50 anni)	$634.561,40 \times (1-23/50) \times 25\% =$	85.665,79 €
Pareti (vetustà 23 anni e vita utile 30 anni)	$634.561,40 \times (1-23/30) \times 12,5\% =$	18.508,04 €
Copertura (vetustà 8 anni e vita utile 10 anni)	$634.561,40 \times (1-8/10) \times 12,5\% =$	15.864,04 €
Pavimento (vetustà 23 anni e vita utile 50 anni)	$634.561,40 \times (1-23/50) \times 15\% =$	51.399,47 €
Impianti (vetustà 23 anni e vita utile 30 anni)	$634.561,40 \times (1-23/30) \times 35\% =$	51.822,51 €
PARZIALE COSTO DEPREZZATO Serre corpo "A"		223.259,85 €

Serre corpo "B"		
Struttura (vetustà 23 anni e vita utile 50 anni)	$310.549,80 \times (1-23/50) \times 25\% =$	41.924,22 €
Pareti (vetustà 23 anni e vita utile 30 anni)	$310.549,80 \times (1-23/30) \times 12,5\% =$	9.057,70 €
Copertura (vetustà 10 anni e vita utile 10 anni)	$310.549,80 \times (1-10/10) \times 25\% =$	0.000,00 €
Pavimento (vetustà 23 anni e vita utile 50 anni)	$310.549,80 \times (1-23/50) \times 15\% =$	25.154,53 €
Impianti (vetustà 23 anni e vita utile 30 anni)	$310.549,80 \times (1-23/30) \times 35\% =$	25.361,57 €
PARZIALE COSTO DEPREZZATO Serre corpo "B"		101.498,02 €

Fabbricato destinato alla vendita e uffici ad oggi utilizzato come abitazione corpo "D"		
Struttura (vetustà 50 anni e vita utile 80 anni)	$232.128,00 \times (1-50/80) \times 40\% =$	34.819,20 €
Impianti (vetustà 23 anni e vita utile 30 anni)	$232.128,00 \times (1-23/30) \times 30\% =$	16.248,96 €
Finitura (vetustà 23 anni e vita utile 30 anni)	$232.128,00 \times (1-23/30) \times 30\% =$	16.248,96 €
PARZIALE COSTO DEPREZZATO corpo "D")		67.317,12 €

SOMMA TOTALE DEL COSTO DEPREZZATO dei corpi "A"- "B" e "D" =	392.074,99 €
---	---------------------

4) Calcolo dell'importo di oneri di urbanizzazione, spese tecniche e utile promotore	
Oneri urbanizzazione =	0.000,00 €
Spese tecniche valutate a corpo visto il limitato grado di complessita' dell'intervento	45.000,00 €
Utile del promotore considerato a corpo	50.000,00 €
Somma	95.000,00 €

5) Calcolo valore dell'area di sedime

Valore dell'area di sedime su cui costruito l'intero compendio (l'area considerata corrisponde all'intera superficie dei mappali 117 e 125 del fg 269 e quindi ivi compreso l'area su cui sorge il corpo "C") ; si considera l'area come prettamente agricola

= m2 6.975 x € 9,00/m2 =

62.775,00 €

VALORE DI MERCATO:

E' la somma del costo deprezzato + oneri e spese tecniche e utile promotore + valore area:

SOMMA DELLA VOCE 3) + VOCE 4) + VOCE 5)	549.849,99 €
A DEDURRE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (SANATORIA)	- 8.000,00 €
A DEDURRE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	- 4.000,00 €
A DEDURRE SPESE PER RIMOZIONE OPERE ABUSIVE CORPO "D"	- 23.500,00 €
A DEDURRE SPESE PER RIMOZIONE OPERE ABUSIVE CORPO "C"	- 3.000,00 €
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI 1/1	511.349,99 €

Calcolo del piu' probabile valore di vendita forzata della quota di 1/1:

Premesso che:

- il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento,
- nel quesito formulato dal Giudice dell'esecuzione, il valutatore deve tenere conto "del suo effettivo valore di mercato e di realizzo",

cio' premesso

si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato al 25%.

Pertanto il valore di vendita forzata della quota di 1/1 in capo all'esecutato e' di :

(€ 511.349,99 - 25%) = € 383.512,49 approssimato a € 383.000,00;

**VALORE DI VENDITA FORZATA DELLA QUOTA DI 1/1 =
€ 383.000,00**

8. Conclusione

In considerazione di quanto esposto in relazione, il sottoscritto geom. Signoroni Germano ritiene che ad oggi:

il più probabile valore in libero mercato della proprietà di 1/1 delle unità immobiliari possa essere quantificato in:

€ 511.349,99

il più probabile valore in condizioni di vendita forzata della proprietà di 1/1 delle unità immobiliari possa essere quantificato in:

€ 383.000,00

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto valutatore Geometra Germano Signoroni , iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n° 3713 , con la presente

DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 10-02-2026