

Gian Luca Guidi - dottore agronomo
46100 M a n t o v a – Via G. Chiassi, 16
tel. 0376 363342 - 229265
pec: g.guidi@conafpec.it
mail: glguidi@libero.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione IV civile

Procedura esecutiva immobiliare R.G. N. 293/2025

G.E. Dott. Alessandro PERNIGOTTO

Custode Giudiziario Dott. Luca FUSI

**STIMA DEL VALORE LOCATIVO DEI FABBRICATI ADIBITI A STALLE,
CONCIMAIE, FOSSA LIQUAMI E TRINCEA SILOMAIS, SITI
NEL COMUNE DI POZZOLENGO (BS), LOCALITA' *****.**

SOMMARIO

- NOMINA:.....	1
- OPERAZIONI PERITALI.....	2
- SOPRALLUOGHI.....	2
- INSTESTAZIONE ATTUALE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	2
- ANNOTAZIONI - PRECISAZIONI CATASTALI.....	3
- CARATTERISTICHE SOMMARIE DEI FABBRICATI.....	3
- CRITERI DI STIMA.....	4
- DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO (METODO ANALITICO).....	4
- ANALISI DEL MERCATO LOCATIVO	5
- VALUTAZIONE DI CONTRATTI ESISTENTI	5
- STIMA DEL VALORE LOCATIVO	6
- ALLEGATI:	7

- NOMINA:

Il custode giudiziario Dott. Luca Fusi veniva autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Alessandro Pernigotto alla nomina del sottoscritto Gian Luca Guidi dottore agronomo iscritto all'Albo professionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali

della Provincia di Mantova al N° 163, iscritto pure all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Mantova, quale perito estimatore di ausilio per la valutazione del valore locativo delle stalle oggetto della procedura.



- OPERAZIONI PERITALI

Il CTU, nei giorni successivi all'incarico, procedeva allo studio della documentazione fornita dal CG ed alla verifica delle risultanze catastali, degli estratti di mappa e delle planimetrie catastali, necessari per effettuare il sopralluogo e le valutazioni successive.

- SOPRALLUOGHI

In data 05.02.2026 e 17.03.2026 con la collaborazione del collega di studio dott. agr. Giovanni Masotto accompagnati dal CG dott. Luca Fusi, si provvedeva ad eseguire il necessario sopralluogo ai beni oggetto di valutazione costituiti da stalle per bovini da latte, attualmente riconvertite per l'allevamento degli ovini.

Sulla base della documentazione acquisita e delle verifiche effettuate, il sottoscritto ritiene di essere nelle condizioni di rispondere al quesito.

PROVINCIA DI BRESCIA - COMUNE DI POZZOLENGO

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI FABBRICATI

- INSTATAZIONE ATTUALE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili (FABBRICATI) sono identificati nel **Comune censuario di Pozzolengo (G959) - BS**, come segue:

INTESTATI

***** sede in ***** (***) CF *****

Diritto di Proprieta' per 1/1.

- IDENTIFICATIVI CATASTALI

- Catasto dei Fabbricati

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza mq	Rendita €
12	104	D/10			16.448,00
12	153	D/10			1.826,00
12	148	D/1			320,00
12	145	D/10			6.080,00
					24.674,00

- ANNOTAZIONI - PRECISAZIONI CATASTALI

Si evidenzia che il fabbricato identificato al mappale 145 presenta difformità rispetto alla rappresentazione catastale, risultando in loco di lunghezza superiore.

Il fabbricato, al momento del sopralluogo, era occupato da ovini e presenta struttura prefabbricata in cemento armato, con parete est tamponata mentre i restanti lati risultano aperti e delimitati dai soli pilastri. Una porzione della copertura sul lato nord risulta parzialmente smontata.

Si rende pertanto necessario un aggiornamento catastale mediante idonea pratica, ferma restando ogni verifica sotto il profilo urbanistico-edilizio.

- CARATTERISTICHE SOMMARIE DEI FABBRICATI



Il compendio oggetto di stima è costituito da più corpi di fabbrica, prevalentemente in struttura prefabbricata, originariamente destinati all'allevamento bovino da latte

e attualmente utilizzati per l'allevamento ovino.

Le strutture si presentano in larga parte aperte lateralmente e assimilabili a tettoie o porticati.

La superficie coperta complessiva, desunta dalle planimetrie catastali e quindi da considerarsi approssimativa, è pari a circa 9.000 mq, con esclusione di concimaie, fosse liquami e trincea orizzontale per silomais (circa 1.200 mq).

- CRITERI DI STIMA

Il valore locativo è stato determinato mediante approccio analitico-reddituale, basato sulla redditività del capitale immobiliare.

Tale metodo risulta il più idoneo in considerazione della limitata disponibilità di contratti comparabili nel settore zootecnico e della forte variabilità dei canoni.

A titolo di verifica, il risultato è stato confrontato con valori unitari di mercato espressi in €/mq/anno riferiti a fabbricati produttivi analoghi, opportunamente ridimensionati.

- DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO (METODO ANALITICO)

Sulla base della documentazione tecnica messa a disposizione, tra cui una stima redatta nell'anno 2024 dall'Arch. Gorlani, il valore di mercato dei fabbricati è stato assunto, ai fini del presente elaborato, in misura compresa tra € 2.400.000 ed € 2.500.000.

Considerata la tipologia dei beni, la loro destinazione zootecnica, le caratteristiche costruttive (strutture prefabbricate in parte aperte) lo stato manutentivo e le condizioni del mercato locale, si ritiene congruo adottare un tasso di rendimento annuo pari al 2%, da considerarsi prudenziale rispetto ai valori ordinariamente riscontrabili per immobili produttivi.

Ne deriva un valore locativo annuo compreso tra:

€ 48.000 (su € 2.400.000)

€ 50.000 (su € 2.500.000)

- ANALISI DEL MERCATO LOCATIVO

Il mercato degli affitti di fabbricati rurali ad uso zootecnico nella zona del Comune di Pozzolengo e nei territori limitrofi è quasi assente, con pochissimi contratti comparabili, elevata variabilità dei canoni e significativa incidenza delle caratteristiche costruttive e funzionali dei fabbricati.

I fabbricati oggetto di stima risultano realizzati con struttura prefabbricata e prevalentemente aperti (tipo tettoie), originariamente destinati all'allevamento bovino da latte e attualmente utilizzati per allevamento ovino.

Tali caratteristiche li collocano nella fascia medio-bassa del mercato, con una limitata flessibilità d'uso e un ridotto numero di potenziali conduttori.

A titolo di riferimento generale, immobili produttivi ordinari (capannoni industriali e tettoie chiuse) presentano valori locativi significativamente superiori, dell'ordine di circa € 1,5 – € 2,0/mq/mese (pari a € 18 – € 24/mq/anno).

Tuttavia, tali valori non risultano direttamente applicabili al caso in esame, in quanto riferiti a fabbricati dotati di caratteristiche costruttive e funzionali sensibilmente migliori (chiusure perimetrali, impianti, maggiore adattabilità d'uso).

Tenuto conto delle caratteristiche inferiori dei fabbricati oggetto di stima, si ritiene congruo collocare il valore locativo in una fascia sensibilmente più bassa, individuabile in via prudenziale nell'intervallo € 5,00 – € 7,00/mq/anno.

Applicando tale intervallo alla superficie coperta di circa 9.000 mq, si ottiene un range compreso tra € 45.000 e € 63.000 annui, coerente con il valore determinato mediante metodo reddituale.

- VALUTAZIONE DI CONTRATTI ESISTENTI

Dalla documentazione acquisita risulta in essere un contratto di locazione avente ad oggetto un compendio immobiliare più ampio rispetto ai soli fabbricati (stalle) oggetto della presente stima, comprendente anche ulteriori unità quali abitazioni e depositi non rientranti nel perimetro estimativo. Il canone annuo complessivo risulta pari ad € 15.000.

Tale valore, oltre a riferirsi a beni non omogenei rispetto a quelli oggetto di valutazione, risulta significativamente inferiore rispetto ai livelli locativi desumibili dalle analisi svolte e deve essere interpretato alla luce delle specifiche condizioni contrattuali che ne hanno determinato la quantificazione. In particolare, il contratto prevede l'esecuzione di migliorie a carico dell'affittuario, nonché l'assunzione, in deroga alle disposizioni del codice civile, di oneri manutentivi anche di natura straordinaria. Sono inoltre presenti clausole di manleva a favore della proprietà in relazione ad eventuali difformità o irregolarità dei fabbricati, unitamente a una durata contrattuale particolarmente estesa senza indicizzazione del canone.

Tali elementi configurano condizioni negoziali peculiari, non riconducibili a ordinarie dinamiche di mercato e non replicabili in un contesto di libera contrattazione tra soggetti terzi. Il canone contrattuale deve pertanto ritenersi espressione di un equilibrio economico specifico tra le parti, influenzato da fattori straordinari e riferito a un compendio immobiliare non omogeneo rispetto a quello oggetto della presente stima.

Conseguentemente, lo stesso non può essere assunto quale parametro di riferimento ai fini estimativi, se non quale elemento conoscitivo di contesto.

- STIMA DEL VALORE LOCATIVO

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si determina un valore locativo annuo, in via prudenziale, pari a € **48.000,00** (diconsi euro quarantottomila virgola zero

zero).

La presente stima è riferita ai soli fabbricati destinati all'attività di allevamento, con esclusione di abitazioni, depositi e ulteriori pertinenze. Le superfici relative a concimaie, fosse liquami e trincee per silomais non sono state considerate ai fini del calcolo della superficie oggetto di stima; tuttavia, il valore locativo determinato deve intendersi comprensivo anche dell'utilità funzionale degli accessori indispensabili all'esercizio dell'attività zootecnica

Il valore così determinato risulta coerente sia con l'applicazione del metodo analitico-reddituale, sia con i valori unitari desumibili dal mercato di riferimento.

~

La presente valutazione è redatta in piena autonomia tecnica e indipendentemente dalla verifica di eventuali irregolarità edilizie, catastali o ambientali, nonché dalla sussistenza di rapporti contrattuali preesistenti.

Mantova lì 27.03.2026

Il Tecnico incaricato

- dott. agr. Gian Luca Guidi –

Firmato digitalmente

* * *

- ALLEGATI:

- 1- Planimetrie catastali;
- 2- Repertorio fotografico.

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

Scala 1: 500

n.1

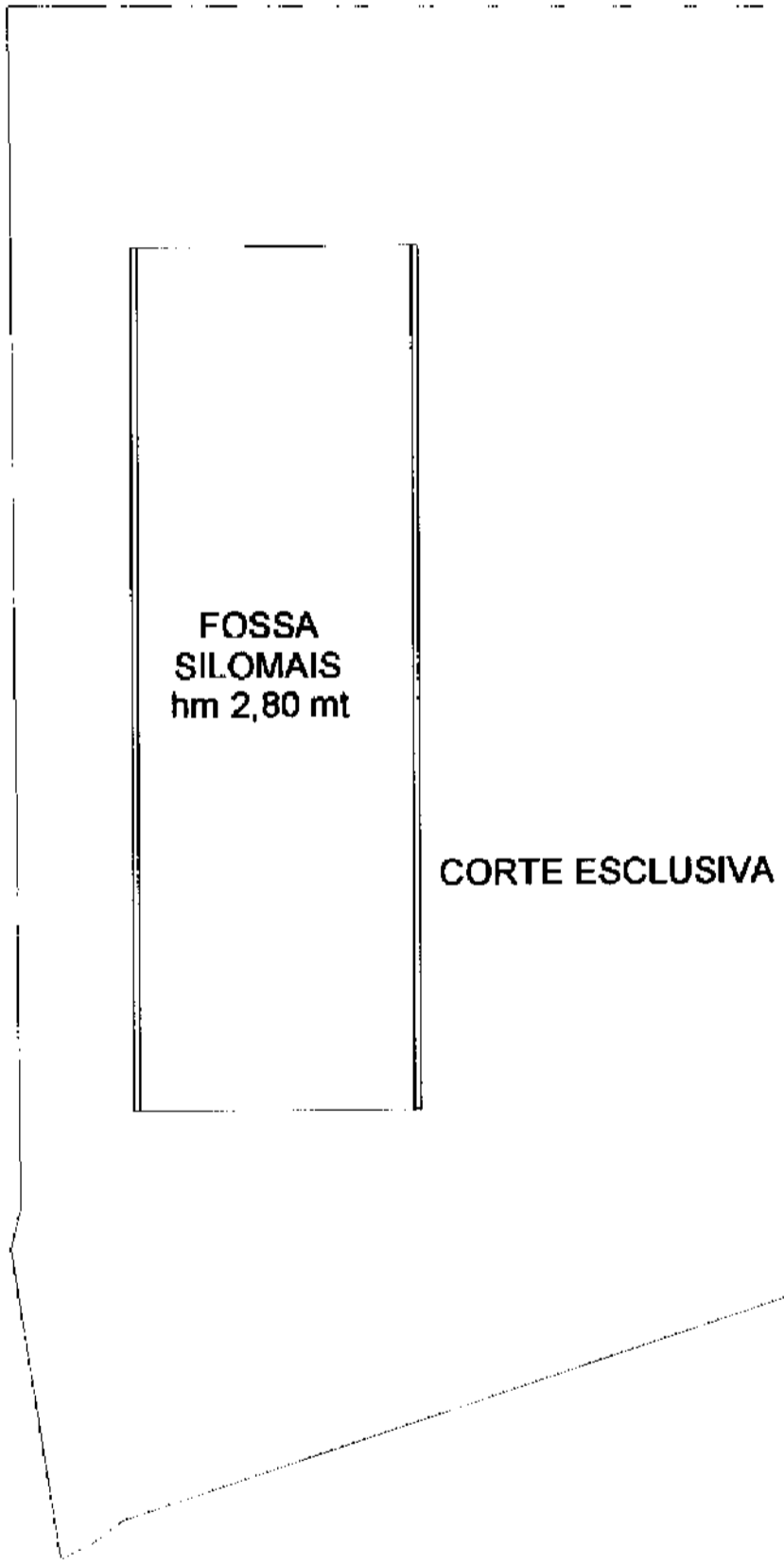
Dichiarazione protocollo n. BS0148789 del 29/05/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pozzolenigo
Localita' Campagna Mara

oiv. 7

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 12
Particella: 153
Subalterno:

Compilata da:
Zambelli Agostino
Isoritto all'albo:
Geometri
Prov. Mantova

N. 972



PIANO TERRA

**FOSSA
SILOMAIS
hm 2,80 mt**

CORTE ESCLUSIVA



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

Dichiarazione protocollo n. BS0148801 del 29/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pozzolengo

Localita' Campagna Mara

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 12

Particella: 148

Subalterno:

Compilata da:

Zambelli Agostino

Iscritto all'albo:

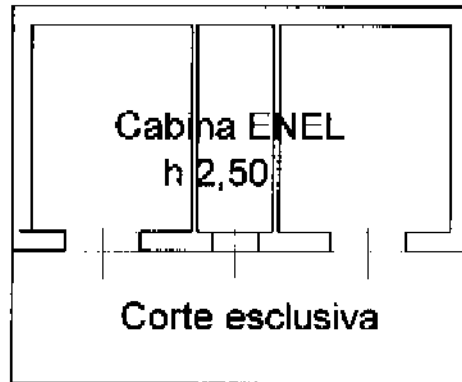
Geometri

Prov. Mantova

N. 972

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BS0179504 del 06/04/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pozzolengo

Localita' Campagna Mora

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT
Foglio: 12
Particella: 145
Subalterno:

Compilata da:
Zambelli Agostino
Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Mantova

N. 972

Scheda n. 1

Scala 1:500

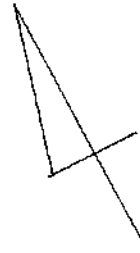
PIANO TERRA

RICOVERO
MACCHINE
ATTREZZI

Hm 5.80

PORTICO FIENILE
DEPOSITO MANG.

Hm 5.80



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BS0179504 del 06/04/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pozzolengo

Localita' Campagna Mora

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 12

Particella: 145

Subalterno:

Compilata da:

Zambelli Agostino

Iscritto all'albo:

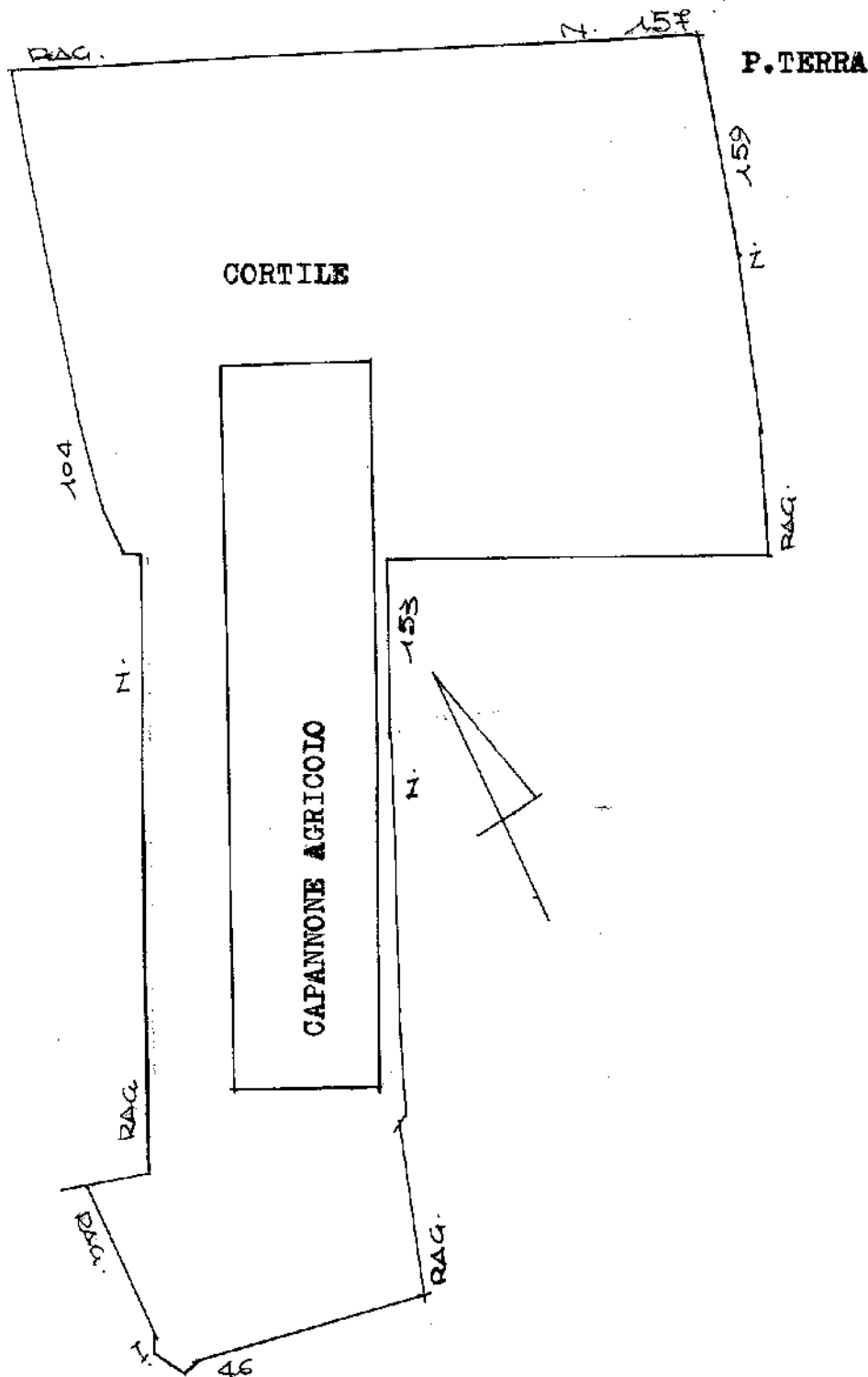
Geometri

Prov. Mantova

N. 972

Scheda n. 2

Scala 1:1000



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. B50179508 del 05/04/2011

Planimetria di n.l.v. in Comune di Pozzolengo

Località Campagna Mora

cat. 7

Identificativi Catastali:

Sezione: BCF

Foglio: 12

Particella: 145

Subalterno:

Compilata da:

Eusebio Agostino

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Mantova

N. 972

Scheda n. 3 Scala 1:200

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa per l'aggiornamento delle
 scritture catastali per fabbricati agricoli strumentali

(art. 47 DPR 28/12/2000, n. 445)

sottoscritta/sottoscritta _____

stata a _____

residente a _____ Via/Loc. _____

codice fiscale _____

nella qualità di: proprietario
 di altro titolo idoneo (specificare ad es. affitto, comodato etc.) _____

premi dell'atto _____

consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del DPR 28/12/2000, n. 445, in caso di
 dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 47 del medesimo decreto

DICHIARA

che gli immobili sotto elencati sono da considerarsi costruzioni strumentali all'attività agricola, e
 precisamente trattasi di:

1) Costruzione strumentale alla coltivazione del terreno

Identificativi catastali:

Comune POZZOLENGO foglio 12 part. 145 sub. _____

Comune _____ foglio _____ part. _____ sub. _____

Comune _____ foglio _____ part. _____ sub. _____

modo utilizzo _____

2) Costruzione strumentale alla silvicoltura

Identificativi catastali:

Comune _____ foglio _____ part. _____ sub. _____

Comune _____ foglio _____ part. _____ sub. _____

Comune _____ foglio _____ part. _____ sub. _____

modo utilizzo _____

3) Costruzione strumentale all'attività di allevamento

Identificativi catastali:

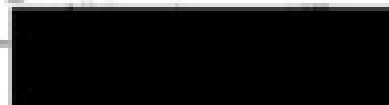
Comune _____ foglio _____ part. _____ sub. _____

Comune _____ foglio _____ part. _____ sub. _____

Comune _____ foglio _____ part. _____ sub. _____

modo utilizzo _____

Copia planimetria in atti

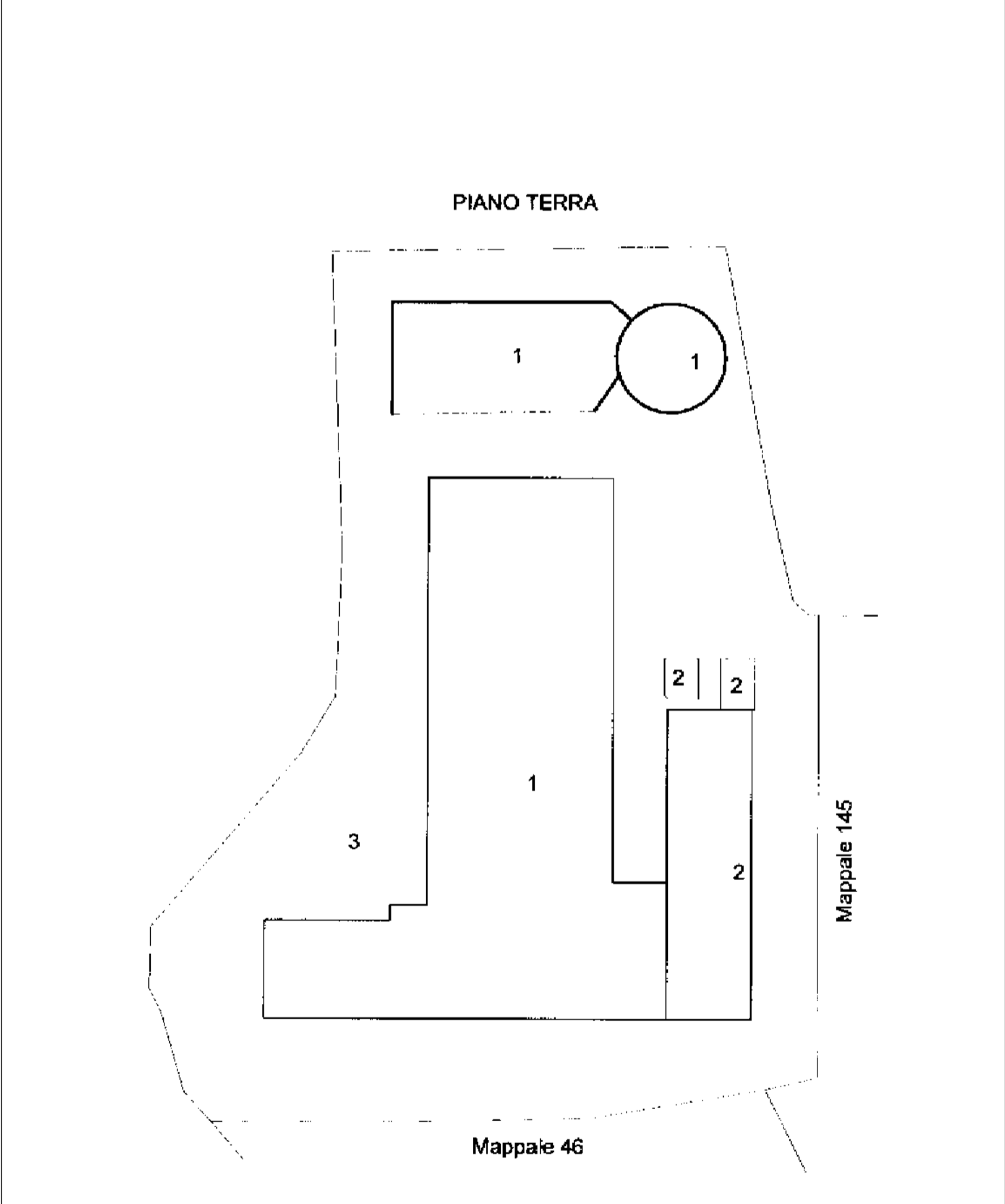


(firma)

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

Dichiarazione protocollo n. BS0148545 del 29/05/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pozzolengo	
Localita' Campagna Mara	civ. T
Identificativi Catastali:	Compilata da: Zambelli Agostino
Sezione: NCT	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 12	Prov. Mantova
Particella: 104	N. 972
Subalterno:	

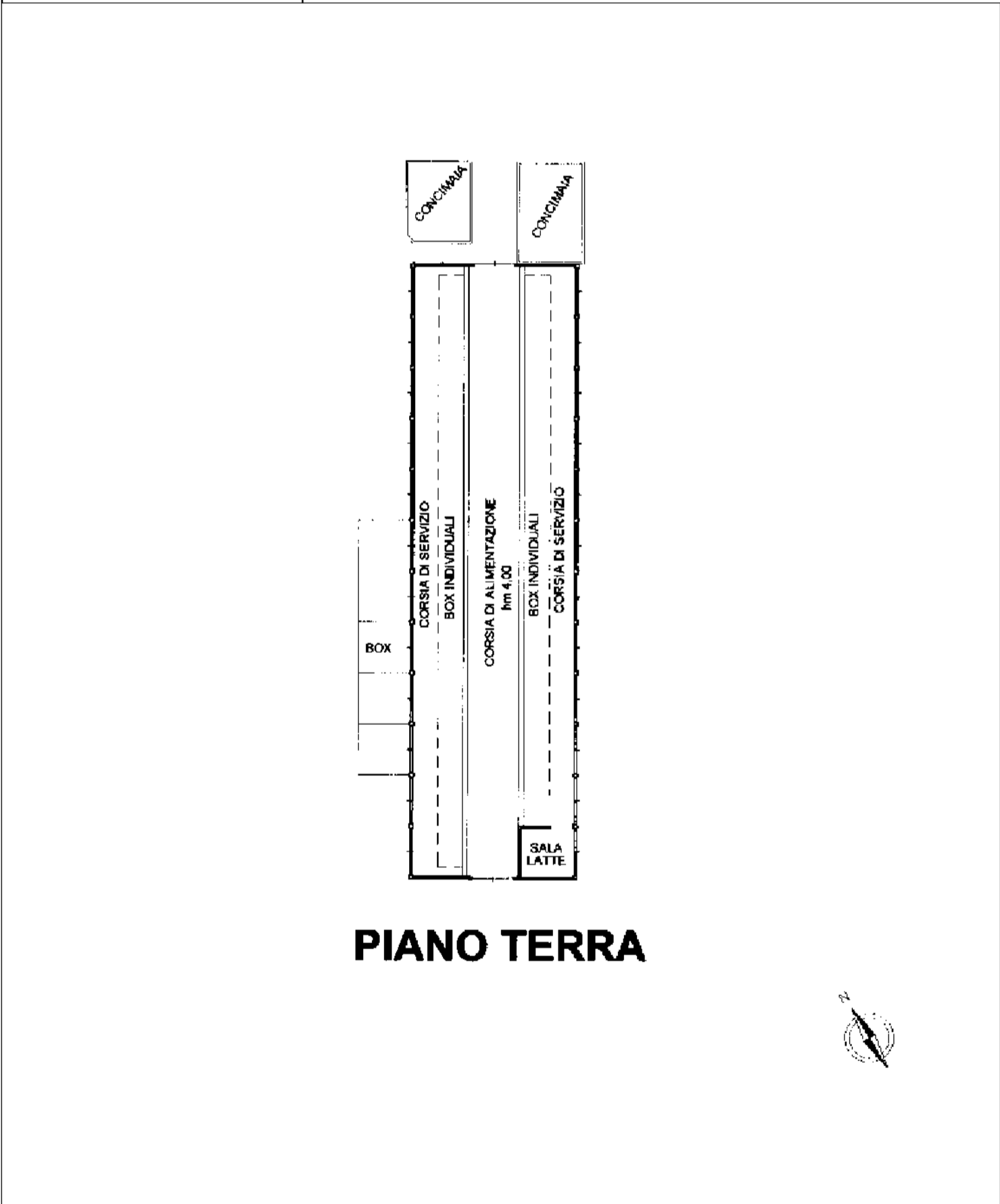
Scheda n. 1 Scala 1:1000



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

Dichiarazione protocollo n. BS0148545 del 29/05/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pozzolengo	
Localita' Campagna Mara	civ. T
Identificativi Catastali:	Compilata da: Zambelli Agostino
Sezione: NCT	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 12	Prov. Mantova
Particella: 104	N. 972
Subalterno:	

Scheda n. 2 Scala 1:500



PIANO TERRA



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

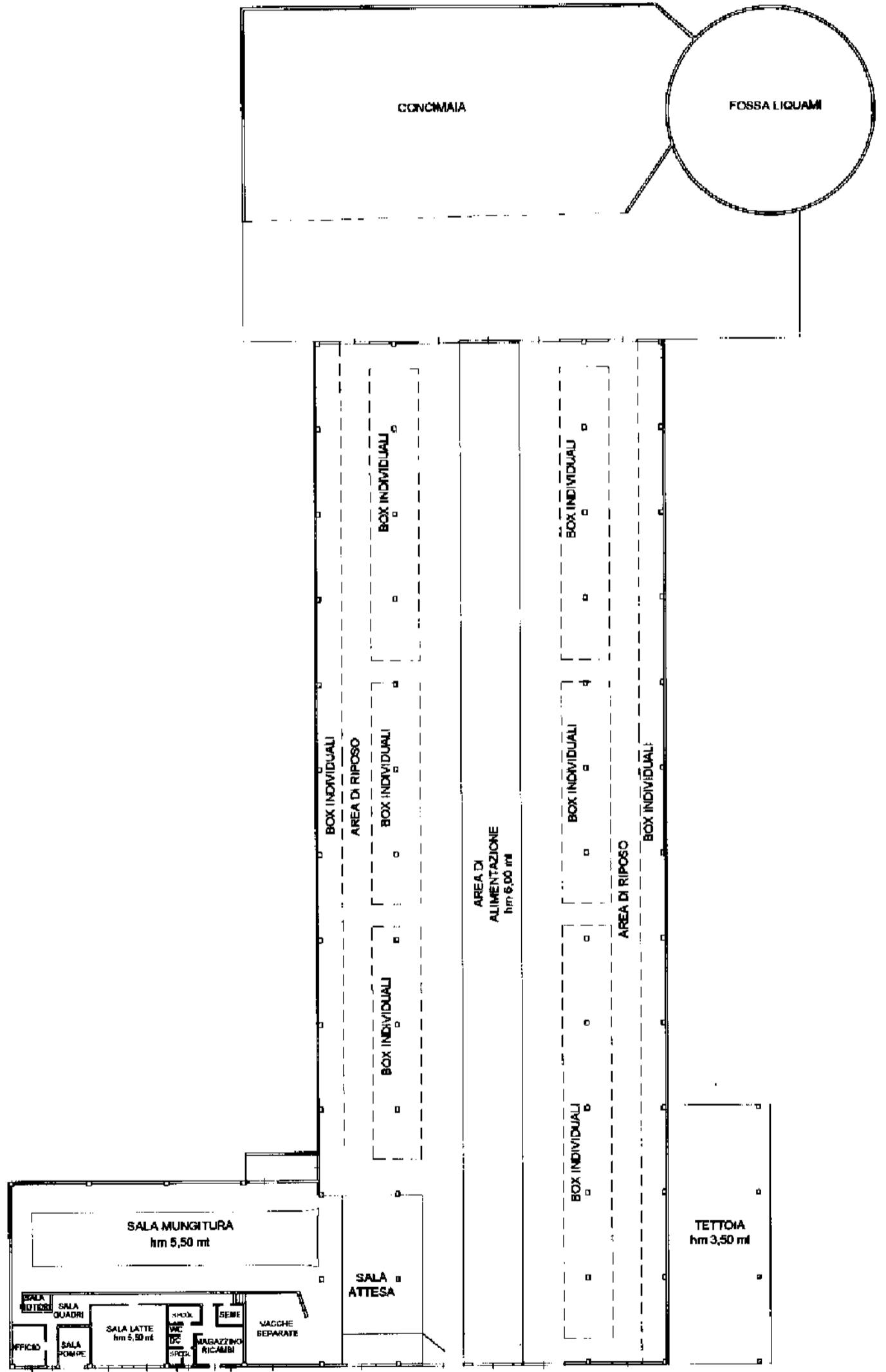
Scala 1: 500

Dichiarazione protocollo n. BS0148545 del 29/05/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pozzolengo
Localita' Campagna Mara

oiv. T

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 12
Particella: 104
Subalterno:

Compilata da:
Zambelli Agostino
Isoritto all'albo:
Geometri
Prov. Mantova N. 972



PIANO TERRA

