

	PERIZIA TECNICA DI STIMA	
	CASCINA MIRANDOLA	
	Bagnolo Mella (BS) – Via Lama Sud civ. 11	

	Il sottoscritto Ing. Giorgio Castelvvedere, nato a Brescia il 19/05/1973, residente in Bagnolo Mella (BS) e iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 3504, con studio in Bagnolo Mella (BS) – Via Leno n. 9/c, codice fiscale CSTGRG73E19B157B, a seguito di incarico della Fondazione Casa di Riposo – R.S.A. Paolo VI Onlus, con sede in Bagnolo Mella (BS), Via Achille Pedrocca n. 7, C.F. 01121330177, redige la presente perizia tecnica di stima relativa al complesso immobiliare denominato “Cascina Mirandola” e ai relativi terreni agricoli, siti in Comune di Bagnolo Mella (BS), in via Lama Sud, per gli adempimenti di seguito indicati:	
	A) verifica della conformità urbanistica e di destinazione d’uso, dello stato legittimo e di iscrizione catastale degli immobili e dei terreni;	
	B) verifica dei titoli di disponibilità;	
	C) valutazione economica degli immobili e dei terreni oggetto di analisi.	
	Dopo aver effettuato i consueti sopralluoghi e le opportune verifiche documentali, il sottoscritto espone quanto segue.	

	1. PREMESSA	
	La valutazione è stata condotta al fine di stimare il valore complessivo del bene in relazione al suo stato di conservazione, alla destinazione urbanistica e alle condizioni del mercato immobiliare locale.	

	2. FINALITÀ DELLA STIMA	
	Lo scopo della presente perizia è quello di determinare il valore complessivo	
	dell’intero compendio immobiliare, individuando per ciascuna componente il	
	relativo valore unitario e complessivo, sulla base di criteri di stima sintetica-	
	comparativa, adeguati alla destinazione agricola e allo stato di conservazione	
	dei fabbricati.	
	In particolare, per le unità edilizie a destinazione residenziale e per gli annes-	
	si agricoli, il riferimento è stato il Listino dei Valori Immobiliari rilevati dalla	
	Borsa Immobiliare di Brescia (rilevazione maggio 2025), opportunamente	
	adeguato per tener conto delle condizioni di degrado e inagibilità.	
	Per quanto riguarda i terreni agricoli, la valutazione è stata condotta sulla ba-	
	se dei valori fondiari medi riportati nel medesimo listino, relativi alla <i>Regione</i>	
	<i>Agraria 14A, classe “seminativo irriguo”</i> .	

	3. LIMITI DELLA RELAZIONE DI STIMA	
	Tutti i dati catastali e identificativi dei fabbricati e dei terreni sono stati ac-	
	quisiti mediante consultazione del portale dell’Agenzia delle Entrate – Servi-	
	zi Catastali Online, da cui sono state estratte le visure e le planimetrie catasta-	
	li aggiornate.	
	Non sono state svolte verifiche di tipo legale o fiscale, né approfondimenti su	
	eventuali servitù attive o passive gravanti sui beni.	
	Parimenti, non sono state eseguite indagini di tipo strutturale, impiantistico o	
	geotecnico.	
	La presente valutazione ha pertanto carattere esclusivamente estimativo, fina-	

	lizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato del compendio	
	e non costituisce certificazione urbanistica o edilizia ai sensi della normativa	
	vigente.	

	DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO	
	Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da una cascina rurale	
	di antica edificazione, tipica della pianura bresciana, articolata in più corpi di	
	fabbrica disposti intorno a una corte interna e inseriti in un contesto territoria-	
	le a prevalente vocazione agricola.	
	L'accesso avviene dalla Via Lama Sud tramite una strada sterrata poderale.	
	L'intero compendio risulta inserito in un contesto rurale ancora attivo; la ca-	
	scina è funzionalmente connessa ai terreni agricoli circostanti.	
	L'impianto edilizio si compone di tre unità abitative e di numerosi annessi	
	agricoli (stalle, fienili, porticati, barchesse, porcilaie e depositi) realizzati con	
	tecniche costruttive tradizionali: muraure portanti in laterizio, solai in legno	
	e tavolato o in putrelle e laterizi nelle parti più recenti, e coperture a falde con	
	struttura lignea o laterocemento e manto in coppi.	
	Gli elementi costruttivi originari risultano oggi caratterizzati da elevata vetu-	
	stà, con intonaci distaccati, coperture compromesse, presenza diffusa di le-	
	sioni e fenomeni di disgregazione dei materiali.	
	Le unità abitative presentano caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale locale,	
	con distribuzione interna semplice, aperture di piccole dimensioni e finiture	
	essenziali. Tutte risultano in condizioni di totale inagibilità, con solai in parte	
	deformati o danneggiati e serramenti ormai privi di funzionalità.	

	Gli annessi agricoli comprendono locali un tempo destinati a ricovero degli animali, deposito attrezzi, fienili e portici aperti, con altezze interne variabili e ampia presenza di strutture prive di chiusure laterali. Diverse porzioni risultano parzialmente crollate, con conservazione dei soli muri perimetrali, mentre alcune zone presentano cedimenti localizzati delle coperture e dei solai. Le caratteristiche architettoniche, la tipologia costruttiva e la posizione testimoniano la sua origine rurale storica; gli edifici, pur necessitando di interventi di recupero radicale, mantengono un valore potenziale di testimonianza tipologica e ambientale. La cascina presenta una superficie coperta complessiva di circa 1.420 m², con unità abitative censite in categoria A/4, annessi agricoli iscritti in categoria D/10 e un fabbricato collabente in categoria F/2, quest'ultimo in avanzato stato di rovina e parziale crollo. La superficie lorda di pavimento (SLP) complessiva è pari a 2.068 m². I terreni agricoli circostanti, per complessivi 282.490 m² (pari a 28,249 ha), risultano coltivati e attualmente concessi in affitto a un'azienda agricola confinante. ----- INQUADRAMENTO URBANISTICO Il Comune di Bagnolo Mella è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera DCC n. 37 del 07/09/2021. L'area in cui sorge la Cascina Mirandola è classificata in <i>Ambito agricolo produttivo (art. 47 delle NTA)</i>, zone destinate alla trasformazione edilizia finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo.	

	La zona risulta esterna al perimetro urbano consolidato e non presenta vincoli paesaggistici diretti, pur rientrando in ambito di tutela del paesaggio rurale e nella fascia di rispetto del reticolo idrico minore.	
	Nel dettaglio, la classificazione urbanistica determina quanto segue:	
	<i>Art. 47 AREE AGRICOLE PRODUTTIVE</i>	
	<i>1. Obiettivo del piano</i>	
	<i>1.1 Il PdR individua le aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art.59 della legge regionale n.12 dell'11 marzo 2005.</i>	
	<i>1.2 Il PGT si pone come obiettivi prioritari il miglioramento dell'attività produttiva agricola, comprese le attività ad essa connesse, la tutela dell'ambiente e dei valori paesaggistici del territorio comunale e la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo di formazione storica.</i>	
	<i>1.3 Sono aree destinate alla trasformazione edilizia finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo anche privi di opere di urbanizzazione così come normati dal titolo III della LR12/2005 e s.m.i e secondo gli indici ed i limiti sottoesposti.</i>	
	<i>1.4 Gli interventi edilizi dovranno privilegiare il recupero edilizio e funzionale dei manufatti esistenti al fine di contenere il consumo di suolo.</i>	
	<i>1.5 Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art.2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli,</i>	

	<i>officine e deposito macchine agricole anche ai sensi degli artt. 14 e 15 del</i>	
	<i>D.Lgs 228/2001, impianti per la produzione di agri-energie secondo le mo-</i>	
	<i>dalità previste dall'art.60 della legge regionale n.12/05.</i>	
	<i>1.6 Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo ai soggetti di cui</i>	
	<i>all'art.60 della L.R. 12/2005, in particolare nel rispetto dei criteri insediativi</i>	
	<i>legati alle attività agricole e per la conduzione del fondo e alla realizzazione</i>	
	<i>delle abitazioni dell'imprenditore agricolo, dei famigliari se conduttori del</i>	
	<i>fondo e dei dipendenti agricoli.</i>	
	<i>1.7 La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 della</i>	
	<i>l.r.12.05 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddi-</i>	
	<i>sfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.</i>	
	<i>1.8 Nel rispetto delle distanze di natura igienico sanitaria (dalle stalle, dalle</i>	
	<i>concimaie, ecc.) l'abitazione dovrà sorgere in prossimità delle strutture edi-</i>	
	<i>lizie aziendali (dove esistenti) al fine di evitare ogni possibile frammentazio-</i>	
	<i>ne strutturale dell'azienda sul territorio.</i>	
	<i>1.9 Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non</i>	
	<i>edificazione" e di asservimento dell'immobile alla destinazione agricola, de-</i>	
	<i>bitamente trascritto presso i registri immobiliari.</i>	
	<i>2. Destinazioni d'uso</i>	
	<i>2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri</i>	
	<i>delle presenti norme sono le seguenti:</i>	
	<i>E1 residenza agricola</i>	
	<i>E2 attrezzature e infrastrutture produttive</i>	
	<i>E3.1 allevamenti zootecnici famigliari</i>	

	<i>E3.2 allevamenti zootecnici non familiari</i>	
	<i>E4 Agriturismo</i>	
	<i>E5 orto-floro-vivaismo</i>	
	<i>E6 serre</i>	
	<i>2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:</i>	
	<i>C6 esercizio di spaccio aziendale</i>	
	<i>F5 Parcheggi – PP</i>	
	<i>F10 Verde pubblico – VE</i>	
	<i>2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 28 non enunciate ai commi.</i>	
	<i>2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.</i>	
	<i>3. Indici e parametri</i>	
	<i>Indice di edificabilità Fondiaria (IF): per E1 residenza agricola:</i>	
	<i>– 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;</i>	
	<i>– 0,01 mc/mq per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;</i>	
	<i>– 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.;</i>	
	<i>Indice di copertura (IC): per E2 attrezzature e infrastrutture produttive E3.1 allevamenti zootecnici familiari; E3.2 allevamenti zootecnici non familiari;</i>	

	– 10% dell’intera superficie aziendale;	
	– 20% dell’intera superficie aziendale per le destinazioni E5 orto-floro-	
	vivaismo;	
	– 40% dell’intera superficie aziendale per le destinazioni E6 serre;	
	Altezza dell’edificio:	
	– 10,50 m per E2 attrezzature e infrastrutture produttive E3.1 allevamenti	
	zootecnici famigliari; E3.2 allevamenti zootecnici non famigliari;	
	– 7,50 m per per E1 residenza agricola;	
	3.1 Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i pa-	
	rametri sono incrementati del 20%.	
	3.2 Per quanto attiene ad eventuali specificazioni in materia di allevamenti e	
	concimaie, si rimanda al REGOLAMENTO LOCALE D’IGIENE.	
	4. Modalità attuative	
	4.1 Per le modalità attuative si rimanda all’Art. 23 nonché al Titolo III della	
	l.r. 12/2005 “norme in materia di edificazione nelle aree destinate	
	all’agricoltura”	
	4.2 Per l’ambito contraddistinto con il perimetro SUAP BEAR si rimanda al	
	progetto presentato ed approvato dal Consiglio Comunale.	
	5. Norme particolari	
	5.1 Centri ippici	
	Nelle aree di cui al comma 1 dell’art 59 della l.r. 12/2005, ovvero nelle aree	
	destinate all’agricoltura, sono altresì ammessi la ristrutturazione e l'am-	
	pliamento di edifici esistenti, non più adibiti a usi agricoli, con finalizzazione	
	alla realizzazione di centri ippici. I titoli abilitativi edilizi, per la realizzazio-	

	ne dei centri ippici ai sensi del primo periodo, possono essere rilasciati anche a soggetti non imprenditori agricoli. È dovuto il contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 1, della l.r. 12/2005 fatta eccezione per gli interventi realizzati dall'imprenditore agricolo professionale.	
	5.2 Disposizioni per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo Per gli edifici con destinazione agricola dismessa valgono le possibilità d'intervento di cui all'. Art. 51 delle presenti norme.	
	5.3 Per gli edifici o parte di essi non più adibiti ad uso agricolo sono ammesse destinazioni per allevamento di animali “da compagnia” e servizi connessi come pensioni, tolettatura, addestramento ecc... Per tale fattispecie non devono ricorrere i presupposti temporali di dismissione di cui al successivo Art. 49 delle presenti norme.	

	STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI	
	Ai fini della ricostruzione dello stato legittimo del complesso rurale denominato “Cascina Mirandola” e dei terreni pertinenti, si è proceduto all’esame della documentazione storica disponibile, delle risultanze catastali attuali e pregresse, nonché dei titoli edilizi rinvenuti presso il Comune di Bagnolo Mella.	
	RICOSTRUZIONE STORICA E SITUAZIONE DOMINICALE	
	La presenza del compendio rurale è documentata almeno dalla cartografia del Catasto Lombardo-Veneto del 1894, nella quale risultano già edificati i primi corpi di fabbrica della cascina, in posizione corrispondente all'impianto planimetrico odierno. Ciò consente di confermare la formazione storica del nu-	

	cleo edilizio e la sua natura agricola originaria.	
	Dalla visura catastale storica risulta che l'immobile e i terreni sono pervenuti	
	al <i>Pio Luogo Ospitale Civile di Bagnolo Mella</i> mediante donazione del 1962.	
	In data 1 marzo 2004, a seguito della trasformazione dell'IPAB in Fondazione	
	– deliberata dalla Regione Lombardia (Rep. 16362) – la titolarità è stata	
	trasferita all'attuale intestatario, <i>Fondazione Casa di Riposo – R.S.A. Paolo</i>	
	<i>VI Onlus</i> .	
	TITOLI EDILIZI RINVENUTI	
	Dalle verifiche effettuate presso gli archivi comunali, non risultano titoli abi-	
	litativi edilizi antecedenti al 1962 (anno del trasferimento all'ente pubblico).	
	Per il periodo successivo all'acquisizione, risultano i seguenti provvedimenti	
	edilizi:	
	- Concessione Edilizia gratuita (prot. n. 3814 del 20/06/1985) - Intervento	
	di manutenzione straordinaria per la sostituzione della copertura di una	
	porzione dei fabbricati rurali esistenti:	
	- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) (prot. n. 13194 del	
	14/10/2021) - Intervento di livellamento agrario finalizzato al migliora-	
	mento fondiario del mappale 70 – foglio 31.	
	Non sono stati rinvenuti ulteriori provvedimenti edilizi relativi a nuove co-	
	struzioni, ampliamenti o modifiche della sagoma dei manufatti.	
	Dall'esame della cartografia storica (Catasto Lombardo-Veneto 1894) e	
	dell'assetto edilizio attuale, il complesso può, per quanto rilevabile, essere ri-	
	condotto a una formazione edilizia precedente al 1° settembre 1967.	
	Il nucleo originario è documentalmente attestato dalla mappa storica, mentre	

	le restanti porzioni presentano caratteristiche costruttive riferibili ai periodi	
	tipologici consolidati tra la fine dell'Ottocento e la metà del Novecento, risul-	
	tando coerenti con la naturale evoluzione storica del complesso rurale in epo-	
	ca anteriore alla disciplina introdotta dalla L. 765/1967.	

	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	Ai fini della presente valutazione sono stati analizzati i dati catastali relativi	
	ai fabbricati e ai terreni costituenti il compendio immobiliare "Cascina Mi-	
	randola", mediante consultazione delle visure aggiornate reperite sul portale	
	dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Online.	
	Catasto Fabbricati – Comune di Bagnolo Mella (BS)	
	I fabbricati costituenti la cascina sono censiti al Foglio 31, particella 64, arti-	
	colata nei subalterni 1–6.	
	- Subalterno 1 – Categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita €	
	120,85. Trattasi di unità abitativa disposta ai piani terra e primo, superfi-	
	cie catastale 86 m².	
	- Subalterno 2 – Categoria A/4, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita €	
	174,56. Unità abitativa ai piani terra e primo, superficie catastale 127 m².	
	- Subalterno 3 – Categoria A/4, classe 2, consistenza 14 vani, rendita €	
	441,05. Unità abitativa distribuita su tre livelli (piano terra, primo e se-	
	condo), superficie catastale 340 m² (di cui 320 m² escluse aree scoperte).	
	- Subalterno 4 – Categoria D/10, rendita € 2.368,00. Identificato come fab-	
	bricato strumentale all'attività agricola, comprendente stalle, fienili, por-	
	ticati, barchesse e depositi. La categoria fiscale è confermata come fab-	

	bricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.	
	- Subalterno 5 – Categoria F/2 (unità collabente). Rappresenta un fabbrica-	
	to privo di funzionalità, in stato di crollo e sostanziale rovina. Nessuna	
	rendita attribuita (unità non produttiva di reddito).	
	- Subalterno 6 – BCNC – Bene Comune Non Censibile. Identificato come	
	parti comuni della corte rurale e spazi di servizio. In partita speciale “A”.	
	La particella 64 risulta inoltre classificata al Catasto Terreni come Ente Ur-	
	bano, superficie complessiva 6.850 m², con annotazioni relative all’impianto	
	meccanografico del 01/07/1972 e alla ricomprensione di altre particelle pree-	
	sistenti (nn. 66, 67, 68 del Foglio 31).	
	Catasto Terreni – Comune di Bagnolo Mella (BS)	
	I terreni agricoli sono censiti al Foglio 31, mappali 69 – 70 – 123, tutti con	
	qualità seminativo irriguo e ricadenti nella Regione Agraria 14A.	
	- Mappale 69 – Superficie 3.170 m² – qualità Seminativo, classe 2. Reddito	
	dominicale € 22,10 – Reddito agrario € 16,37. Annotazione: “Vigneto pa-	
	rificato” (annotazione storica presente in atti dal 1972).	
	- Mappale 70 – Superficie 247.490 m² – qualità Seminativo irriguo, classe	
	3. Reddito dominicale € 1.981,18 – Reddito agrario € 2.045,09. Annota-	
	zione “F5Aa” (fontanili / deduzioni specifiche).	
	- Mappale 123 – Sup. 31.830 m² – qualità Seminativo irriguo, classe 3.	
	- Reddito dominicale € 254,80 – Reddito agrario € 263,02. Deriva da fra-	
	zionamento del 09/02/2004. Presente l’annotazione “F5Aa”.	
	La superficie fondiaria complessiva dei terreni risulta pari a 282.490 m², cor-	
	rispondenti a 28,249 ettari.	

ATTESTAZIONE DELLA PROPRIETÀ

Dagli atti di provenienza e dalle visure catastali, risulta che l'intero compendio immobiliare denominato "Cascina Mirandola" è attualmente intestato in piena proprietà (quota 1/1) alla:

Fondazione Casa di Riposo – R.S.A. Paolo VI Onlus, Codice Fiscale 01121330177, con sede in Bagnolo Mella (BS), Via Achille Pedrocca n. 7.

PROVENIENZA GIURIDICA

La titolarità originaria deriva dall'atto di successione del 10 agosto 1962, n. 11707, trascritto presso l'Ufficio di Brescia ai nn. RP 8528 / Registro Generale 11707 del 1962. In forza di tale titolo, il Pio Luogo Ospitale Civile di Bagnolo Mella diviene nudo proprietario, mentre il diritto di usufrutto resta in capo al Sig. Bianchetti Luigi, oggi deceduto.

A seguito del decesso dell'usufruttuario, l'usufrutto si è estinto di diritto, ai sensi degli artt. 979 e seguenti del Codice Civile, con conseguente consolidamento della piena proprietà in capo al nudo proprietario originario.

Il Pio Luogo Ospitale, successivamente trasformato nell'ambito della riforma delle IPAB, è stato giuridicamente sostituito dalla Fondazione Casa di Riposo – R.S.A. Paolo VI Onlus, che risulta pertanto attuale ed esclusiva proprietaria del compendio.

GRAVAMI IPOTECARI

A seguito di controllo effettuato nella sezione "Consultazioni e Certificazioni" dei Servizi Catastali e Ipotecari dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia, è emerso che il compendio immobiliare è gravato dalla seguente ipoteca volontaria, tuttora vigente:

	Ipoteca volontaria del 2006	
	Gli immobili e i terreni risultano soggetti a Ipoteca iscritta a Brescia il	
	09/05/2006, Registro Generale n° 24075 – Registro Particolare n° 5211, deri-	
	vante da atto pubblico notarile redatto dal Notaio Fernando Mario in data	
	19/04/2006, repertorio 28481/6779, concessa a garanzia di mutuo fondiario,	
	di durata ventennale, con scadenza 30/04/2026.	
	Elementi economici dell'iscrizione:	
	- Importo mutuato: capitale € 600.000,00, spese € 600.000,00;	
	- Somma iscritta per capitale, interessi e accessori: € 1.200.000,00;	
	- Soggetto a favore: Banco di Brescia San Paolo CAB S.p.A. (oggi Intesa	
	Sanpaolo);	
	- Soggetto contro: Fondazione Casa di Riposo – R.S.A. Paolo VI Onlus;	
	- Natura del finanziamento: mutuo fondiario con tasso iniziale del 4,15%	
	indicizzato a Euribor 6 mesi + 1,25 punti percentuali;	
	Immobili interessati dall'iscrizione	
	L'ipoteca colpisce l'intero compendio immobiliare, ovvero:	
	- fabbricato rurale in Comune di Bagnolo Mella (BS), Foglio 31, mappale	
	64 (comprensivo dei subalterni 1–6);	
	- terreni agricoli: Fg. 31, mapp. 65 – seminativo; Fg. 31, mapp. 66 – fab-	
	bricato rurale; Fg. 31, mapp. 67 – fabbricato rurale; Fg. 31, mapp. 68 –	
	fabbricato rurale; Fg. 31, mapp. 69 – seminativo; Fg. 31, mapp. 70 – se-	
	minativo irriguo; Fg. 31, mapp. 123 – seminativo irriguo.	
	Tale iscrizione è regolarmente riportata nella nota di trascrizione e risulta tut-	
	tora efficace sino alla scadenza naturale del contratto di mutuo.	

	Precisazione catastale: i mappali 66, 67 e 68, indicati nell’atto ipotecario come particelle autonome, risultano oggi definitivamente soppressi e interamente ricompresi nella particella 64. L’estensione della garanzia rimane comunque riferita all’intero compendio come individuato all’atto dell’iscrizione.	
	Ipoteca volontaria pregressa del 1999 Dall’atto notarile del 19/04/2006 risulta inoltre che il compendio era già gravato da una precedente ipoteca volontaria, iscritta in data 11/10/1999, per un importo pari a € 516.456,90. Tale ipoteca è stata estinta mediante il mutuo del 2006, ma è indicata nel rogito quale <i>“formalità lasciata sussistere agli atti a fini di continuità della garanzia”</i>.	
	Vincoli di godimento I terreni agricoli e le porzioni del compendio immobiliare destinate ad uso rurale risultano attualmente concessi in locazione agraria all’Azienda Agricola Bignotti Giacomo, con canone annuo pari a € 31.150,00 e scadenza contrattuale fissata all’10 novembre 2026. -----	
	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI FABBRICATI E STATO DI CONSERVAZIONE Il complesso edilizio è costituito da più corpi di fabbrica, distinti catastalmente ma riconducibili a un’unica realtà aziendale agricola. Di seguito si riporta la descrizione sintetica per subalterno: - Subalterni 1, 2 e 3 – Abitazioni (A/4): tre unità abitative con accesso in-	

	dipendente dalla corte comune, di superficie complessiva pari a 533 m².	
	Le murature portanti sono in laterizio così come i tamponamenti interni; i	
	solai sono in legno e tavelle di cotto e le coperture sono in legno con	
	manto in coppi, in gran parte deteriorate. Gli intonaci sono in evidente	
	stato di degrado. I serramenti, ove presenti, sono in legno.	
	- Subalterno 4 – Stalla e annessi agricoli (D/10): articolato in quattro corpi	
	di fabbrica (Edifici 1–4):	
	• <i>Edificio 1:</i> stalla (320 m²), portico (220 m²), fienile (269 m²); fabbri-	
	cato in muratura portante in laterizio con tamponamenti interni in la-	
	terizio, disposto su due livelli, con solaio in legno e tavelle di cotto	
	(con struttura in ferro a sostegno delle travi in legno) e copertura di	
	più recente costruzione con travi principali in e.a., travetti secondari	
	in e.a. prefabbricati con tiranti in acciaio e tavelloni in laterizio. Porti-	
	co a doppia altezza prospiciente l'aia con pilastri in mattoni pieni a vi-	
	sta. Gli intonaci sono in evidente stato di degrado. I serramenti, ove	
	presenti, sono in legno.	
	• <i>Edificio 2:</i> deposito (50 m²), fienile (50 m²), barchessa (194 m²); fab-	
	bricato adibito a deposito, senza indicazioni particolari. Struttura in	
	mattoni pieni in parte a vista, con pilastri in mattoni pieni e tetto in	
	legno a capanna con capriate.	
	• <i>Edificio 3:</i> porcilaie (39 m²), ripostiglio (39 m²), pollaio (39 m²), por-	
	tico (50 m²); fabbricato adibito a porcilaia, pollaio e ripostigli. Strut-	
	tura in mattoni pieni in parte a vista, con pilastri in mattoni pieni e tet-	
	to in legno a capanna con capriate.	

	• <i>Edificio 4</i>: unità collabente di 174 m² completamente crollato.	
	- Subalterno 5 – Unità collabente (F/2): fabbricato diroccato, privo di co-	
	pertura e solai, con solo i muri perimetrali parzialmente conservati.	
	- Subalterno 6 – Parti comuni (B.C.N.C.): cortile e spazi scoperti privi di	
	valore autonomo.	
	Tutti gli immobili risultano inagibili e necessitano di importanti lavori di ri-	
	strutturazione.	

	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	
	Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio	
	immobiliare si è adottato il procedimento sintetico-comparativo, basato sui	
	valori unitari riportati nel Listino dei Valori Immobiliari – Borsa Immobiliare	
	di Brescia (rilevazione maggio 2025) – e successivamente corretti in funzione	
	dello stato di conservazione, della destinazione d’uso e delle caratteristiche	
	tipologiche dei fabbricati.	
	Si precisa che il listino di riferimento non riporta valori specifici per gli im-	
	mobili a destinazione agricola, i quali costituiscono una fascia di mercato	
	particolarmente ristretta, rivolta quasi esclusivamente a imprenditori agricoli.	
	Pertanto, tali unità sono state valutate assumendo come base di riferimento i	
	valori relativi agli immobili residenziali o produttivi “da ristrutturare”, appli-	
	cando coefficienti correttivi al ribasso, in coerenza con la minore appetibilità	
	commerciale e la limitata utilizzabilità dei manufatti agricoli.	
	Nella determinazione del valore di stima è stato inoltre tenuto conto del fatto	
	che il compendio agricolo risulta attualmente concesso in locazione agraria,	

	con contratto in essere fino all'10 novembre 2026. Tale circostanza comporta	
	una temporanea limitazione della piena disponibilità del fondo da parte della	
	proprietà, con effetti prudenziali sul valore fondiario.	
	Unità abitative (A/4)	
	Per gli immobili a destinazione residenziale, il listino individua valori com-	
	presi tra 450 €/m² e 530 €/m² per abitazioni da ristrutturare.	
	Tenuto conto dell'inagibilità, dello stato di degrado diffuso e, soprattutto,	
	della loro destinazione d'uso condizionata al contesto agricolo, è stato assun-	
	to un valore unitario pari a 250 €/m².	
	Strutture e annessi agricoli (D/10)	
	Poiché il listino non riporta valori di mercato per fabbricati agricoli produttivi,	
	si è ritenuto opportuno assumere, a titolo indicativo, i valori relativi agli	
	immobili produttivi (compresi tra 260 €/m² e 215 €/m² per immobili da ristrutturare)	
	applicando indici correttivi al ribasso.	
	Tenuto conto del generale stato di degrado che caratterizza gli edifici e, soprattutto,	
	della loro destinazione d'uso condizionata all'attività agricola è stato	
	assunto un valore unitario pari a 100 €/m².	
	Fabbricato collabente (F/2) e edificio adiacente (barchessa)	
	I manufatti censiti in categoria F/2 e l'edificio adiacente (barchessa) risultano	
	interamente crollati, con assenza totale delle coperture, dei solai e delle strutture	
	portanti interne; permangono esclusivamente alcuni tratti dei muri perimetrali,	
	privi di stabilità e di qualunque funzionalità edilizia.	
	In tale condizione, non sussiste alcuna possibilità di utilizzo o recupero diretto	
	dei fabbricati, né può attribuirsi un valore immobiliare residuo, poiché la	

ricostruzione non genera incremento di diritti edificatori in zona agricola.

Per tali ragioni, i fabbricati collabenti sono descritti ma non valorizzati economicamente ai fini della presente stima.

Terreni agricoli

La stima dei terreni è stata effettuata sulla base del listino di riferimento e delle attuali dinamiche di mercato. Il Listino indica per la “Regione Agraria 14A – seminativo irriguo” valori compresi tra 8,5 e 13 €/m² (pari a 85.000–130.000 €/ha). Considerate le dinamiche attuali del mercato fondiario e la crescente appetibilità dei terreni agricoli anche in relazione alla possibile realizzazione di impianti fotovoltaici, si è ritenuto congruo assumere un valore unitario pari a 10,50 €/m².

CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

FABBRICATI – FOGLIO 31, MAPPALE 64

Unità abitative – categorie A/4 (subalterni 1-3)

Per le unità abitative è stato assunto un valore unitario pari a 250 €/m².

Subalterno 1 (abitazione – 86 m²): $86 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 21.500$

Subalterno 2 (abitazione – 127 m²): 127 m² × 250 €/m² = € 31.750

Subalterno 3 (abitazione – 320 m²): 320 m² × 250 €/m² = € 80.000

Totale unità abitative: = € 133.250

Annessi agricoli – categoria D/10 (subalterno 4)

Per gli annessi agricoli è stato adottato un valore unitario pari a 100 €/m².

Edificio 1 – 809 m²: 809 m² × 100 €/m² = € 80.900

Edificio 2 – 294 m²: 294 m² × 100 €/m² = € 29.400

	Edificio 3 – 167 m²:	167 m² × 100 €/m² = € 16.700
	Totale annessi agricoli:	= € 127.000
	Totale complessivo fabbricati:	= € 260.250
	TERRENI AGRICOLI (MAPPALI 69, 70 E 123)	
	Per i terreni agricoli è stato assunto un valore unico pari a 10,50 €/m², ritenuto congruo rispetto alle attuali dinamiche del mercato fondiario.	
	Mappale 69	3.170 m² × 10,50 €/m² = € 33.285
	Mappale 70	247.490 m² × 10,50 €/m² = € 2.598.645
	Mappale 123	31.830 m² × 10,50 €/m² = € 334.215
	Totale terreni agricoli	= € 2.966.145
	VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO	
	Valore fabbricati:	= € 260.250
	Valore terreni agricoli:	= € 2.966.145
	Valore complessivo stimato	= € 3.226.395

	CONCLUSIONI	
	Analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, la posizione, lo stato manutentivo e le condizioni generali del mercato immobiliare agricolo, si ritiene congrua la stima sopra esposta.	
	Il complesso, costituito da una tipica cascina rurale lombarda, versa in uno stato di degrado avanzato che lo rende complessivamente inagibile: le unità abitative richiedono interventi di ristrutturazione integrale, mentre gli annessi agricoli presentano condizioni di obsolescenza e lesioni strutturali diffuse. I fabbricati collabenti risultano totalmente crollati e non presentano alcun valo-	

re edilizio residuo.

I terreni agricoli, di buona qualità agronomica e con giacitura pianeggiante, risultano attualmente concessi in affitto agrario a un'azienda agricola confinante, con scadenza contrattuale fissata all'10 novembre 2026.

Alla luce di quanto sopra, **il più probabile valore di mercato del compendio rurale denominato Cascina Mirandola è stimato in € 3.226.395,00.**

Tale importo è da intendersi al netto di eventuali oneri fiscali, spese notarili, imposte di trasferimento e di ogni ulteriore onere connesso a una eventuale compravendita.

La presente valutazione è stata redatta con criteri di prudenza, coerenza e trasparenza, sulla base di dati di mercato verificati e secondo la prassi estimativa comunemente adottata per beni a destinazione agricola.

Bagnolo Mella, 13 novembre 2025

Il Tecnico Abilitato

Ing. Giorgio Castelvedere



Allegati:

- Allegato 1: Relazione Fotografica;
- Allegato 2: Estratto mappa, Planimetrie Catastali e visure;
- Allegato 3: Cartografia del Catasto Lombardo-Veneto del 1894;
- Allegato 4: Atto di Provenienza;
- Allegato 5: Esiti dell'ispezione ipotecaria;
- Allegato 6: Contratto di locazione;
- Allegato 7: Estratti di interesse del Listino dei Valori Immobiliari – Borsa Immobiliare di Brescia (rilevazione maggio 2025).

Bagnolo Mella, 13 novembre 2025

Il Tecnico Abilitato

Ing. Giorgio Castelvedere


