

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONI CIVILI

Rif.: es. imm. 20/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

**Terreno a bosco
sito a Sarezzo (BS)**

PARTI:

XXX

Debitore: XXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE :

DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

TECNICO INCARICATO:

DOTT. ING. MARIA ZATTARIN

Via Aquileia 3, 25126 Brescia (BS)

Tel. 335 1536855 Fax. 030-3386223

Mail: zattarinmp@libero.it

Pec: maria.zattarin@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO SINTETICO

Descrizione sintetica:

Appezamento di terreno di circa **120670 mq** di superficie commerciale complessiva.

Ubicazione: Sarezzo (BS)

Identificativi catastali (**Allegato 1**):

- Bosco ceduo: NCT Comune di Sarezzo Fg.10 – part. 5

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: PIENA PROPRIETA'

Valore in libero mercato (quota 1/1): 132.000,00 €

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: SUFFICIENTE

Verifica di conformità:

Conformità edilizia: SI

Conformità catastale: SI

Conformità titolarità: SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: SI

Limitazioni:

Assunzioni e condizioni limitative: NO



1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

1.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO



Localizzazione:

Provincia di Brescia, Comune di Sarezzo, terreno a bosco a nord della frazione Gazzolo, ubicato lungo un versante esposto a nord ovest, raggiungibile tramite la strada consortile San Nicola e successivamente tramite sterrato, oppure dalla via Valsabbia in frazione Sant'Apollonio e successivamente tramite sterrato, a circa 35 km dal Comune di Brescia.



Fotografia 01: Inquadramento territoriale del terreno - fonte google maps

Destinazione urbanistica dell'immobile:

Come indicato nel certificato di destinazione urbanistica (allegato 2), l'area oggetto della presente perizia ricade in zona E4 "Aree boschive consolidate, di conservazione naturalistica e paesaggistica".



Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato:

Il terreno oggetto della presente perizia è un appezzamento a bosco ceduo, collocato nella zona boschiva a nord-est rispetto al centro del Comune di Sarezzo.



Fotografia 02: Ubicazione del terreno – vista del versante

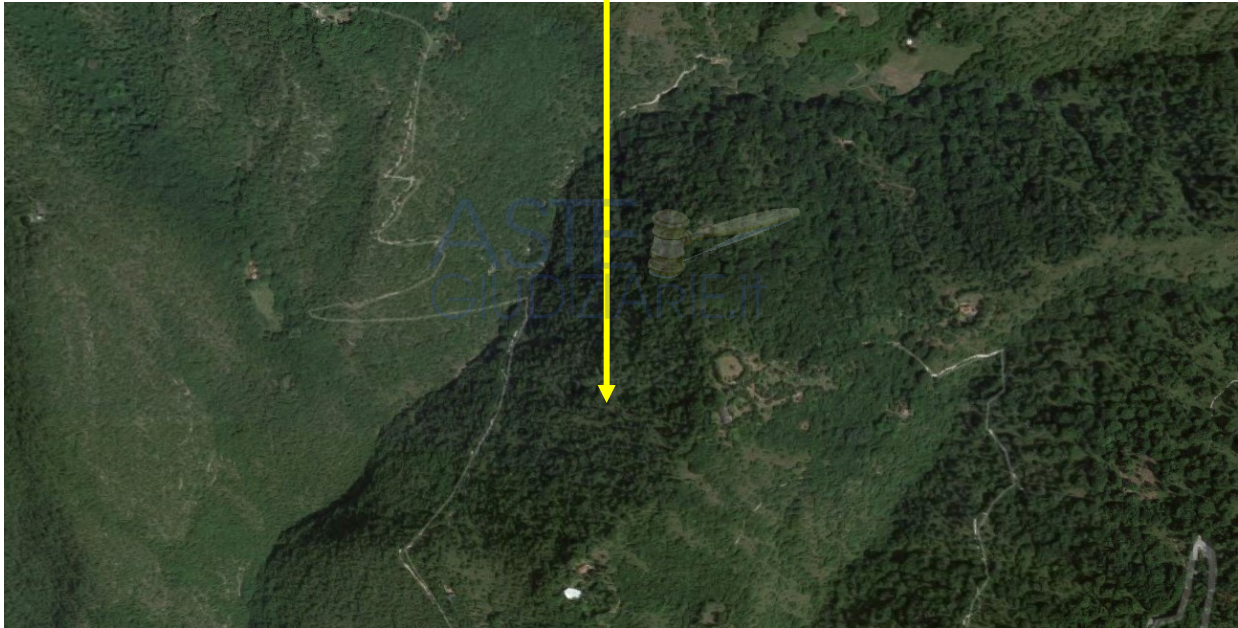


Fotografia 03: Ubicazione del terreno – accesso dalla strada consortile San Nicola





Fotografia 04: Ubicazione del terreno – accesso dalla via Sant'Apollonio



Fotografia 05: vista del terreno oggetto di perizia

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia edilizia e descrizione sintetica dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima consiste in un appezzamento di terreno a bosco ceduo, di totali 120670 mq.

L'immobile sopra elencato è intestato a: - XXXXX

L'unità immobiliare presenta i seguenti confini:

- Nord-Ovest: torrente Redocla e terreno altra proprietà;
- Sud: terreno altra proprietà (mapp. 42);
- Sud-Est: altre proprietà (mapp. 6, 10, 61);
- Est: altre proprietà (mapp. 9, 61);
- Nord-Est: altre proprietà (mapp. 62, 55)

Consistenza:

E' stato eseguito un sopralluogo che ha permesso di prendere visione delle vie di accesso al terreno; sono state confrontate le viste aeree con le mappe catastali e le tavole del PGT vigente per verificarne la consistenza, verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto in oggetto.

Criterio di misurazione:

Come misura del terreno si è tenuta in considerazione quella indicata nella certificazione notarile depositata presso il Tribunale di Brescia (allegato 3), a firma del notaio Treccani Franco.

Consistenza	Superficie	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale
	(mq)	(%)	(%)	(mq)
Mappale 5 Foglio 10	120670	100%	100%	120670

3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Titoli autorizzativi esaminati:

In base al CDU rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sarezzo (allegato 2), dai documenti del PGT vigente – estratto piano delle regole (allegato 4), e dalla presa visione della certificazione notarile depositata presso il Tribunale di Brescia (allegato 3) si è evinto quanto segue:

Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico:

☒ Vigente ☐ Adottato

Il mappale 5 del fg. 10, Comune Censuario di Sarezzo, con il quale è identificato l'immobile oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade nell'ambito di fattibilità geologica indicato in figura; inoltre il terreno in oggetto ricade in zona E4 “aree boschive consolidate, di conservazione naturalistica e paesaggistica” (allegati 2 e 4):



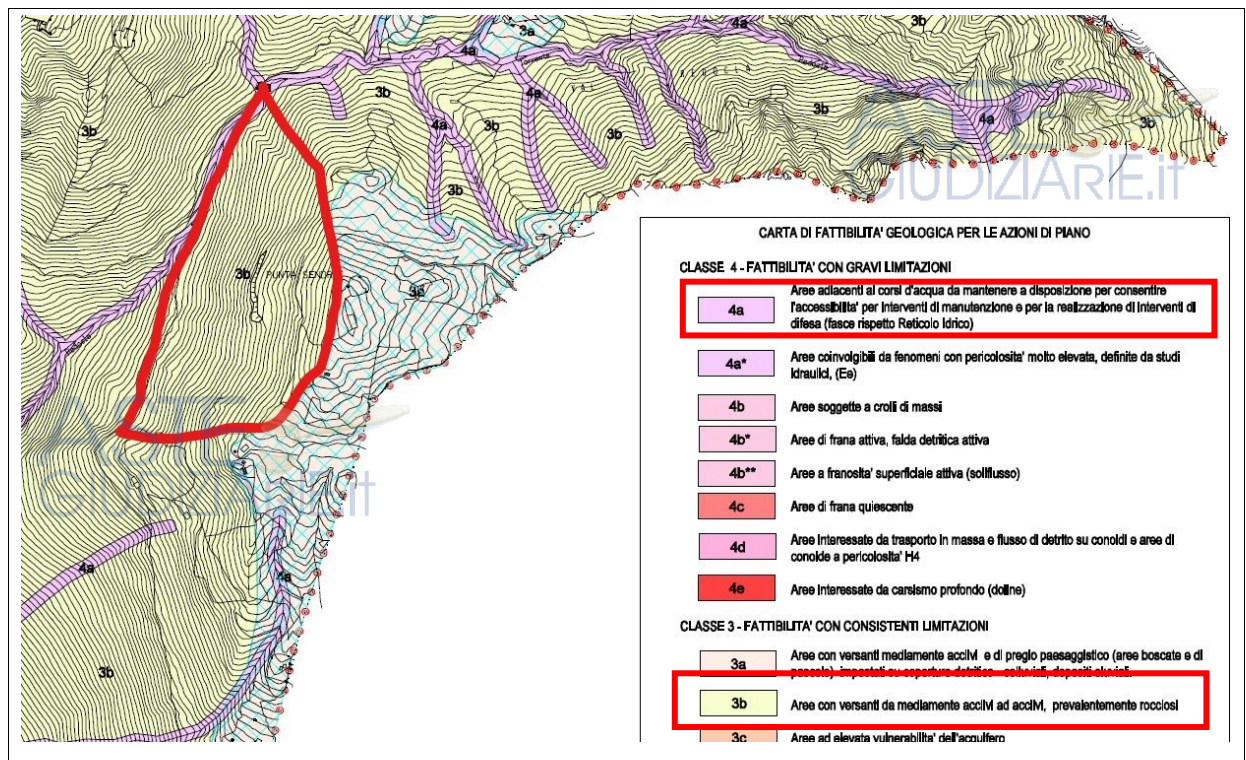


Figura 6: Estratto P.G.T. – Carta di fattibilità geologica -Tav. 6d

Limitazioni urbanistiche:

Vincoli urbanistici:

☒ Si

☐ No

Vincoli ambientali:

☒ Si

☐ No

Vincoli paesaggistici:

☒ Si

☐ No

Sulla base della documentazione edilizia visionata è stato effettuato un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo svolto.

Di seguito vengono elencate le osservazioni emerse:

1- Il terreno è conforme alle norme indicate.

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati catastali:

Sulla base della documentazione catastale visionata è stato effettuato un confronto con quanto dedotto.

Di seguito vengono elencate le osservazioni emerse: l'ubicazione e le dimensioni del terreno **coincidono** in sostanza con quanto in atti:



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIA ED URBANISTICA

La sottoscritta ING. MARIA ZATTARIN, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A -3142, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata, con la presente

DICHIARA

☒ la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

☐ la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la NON conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi.

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta ING. MARIA ZATTARIN, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A - 3142, 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 REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

☐ la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Alla data del 01/10/2018 i beni oggetto di relazione risultano intestati a:

- XXXXXX;

4. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati a:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- XXXXX;

Elenco sintetico delle formalità



1. **ISCRIZIONE** del 21/10/2009 - Registro Particolare 10017 Registro Generale 44162 Pubblico ufficiale LERA ENRICO Repertorio 37559/9152 del 19/10/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI DEBITO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 6021 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. **ISCRIZIONE** del 14/01/2011 - Registro Particolare 224 Registro Generale 1255 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 30870 del 04/02/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4775 del 16/10/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. **TRASCRIZIONE** del 22/07/2011 - Registro Particolare 19444 Registro Generale 31768 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5233/2011 del 16/06/2011 ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 30405 del 30/12/2013

4. **ISCRIZIONE** del 22/07/2011 - Registro Particolare 6940 Registro Generale 31769 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5233/2011 del 16/06/2011 IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5547 del 29/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. **ISCRIZIONE** del 25/10/2013 - Registro Particolare 6078 Registro Generale 35724 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1238/2004 del 04/03/2004 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2285 del 2004



6. **TRASCRIZIONE** del 10/01/2018 - Registro Particolare 674 Registro Generale 1009
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 15623/2017 del 20/12/2017 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

7. ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “**più probabile valore in libero mercato**”.

Basi del valore:

Il più probabile **valore di mercato** viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Assunzioni e condizioni limitative:

Nessuna.

Criterio di valutazione:

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Tabella Commissione Provinciale Espropri Brescia



COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI BRESCIA

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2017, **VALEVOLI PER L'ANNO 2018**, (ai sensi del quarto comma art. 41 del T.U. Espropriazioni approvato con l.

TIPI DI COLTURA	Reg. agr. N°1 Valori Medi €/m²	Reg. agr. N°2 Valori Medi €/m²	Reg. agr. N°3 Valori Medi €/m²	Reg. agr. N°4 Valori Medi €/m²	Reg. agr. N°5 Valori Medi €/m²	Reg. agr. N°6 Valori Medi €/m²	Reg. agr. N°7 Valori Medi €/m²	Reg. agr. N°8 Valori Medi €/m²	Reg. agr. N°9 Valori Medi €/m²
1 Seminativo	2,75	3,65	3,75	2,75	2,75	3,75	3,40	4,40	4,20
2 Seminativo arborato	2,75	3,65	3,75	2,75	2,75	3,75	3,40	4,40	4,20
3 Seminativo irriguo	3,85	4,60	4,60	3,85	3,85	4,60	4,60	4,60	6,15
4 Seminativo irr. arb.	3,85	4,60	4,60	3,85	3,85	4,60	4,60	4,60	6,15
5 Prato	2,55	3,30	3,80	2,40	2,75	3,90	3,40	3,20	3,20
6 Prato arborato	2,55	3,30	3,80	2,55	2,85	3,90	3,50	3,30	3,40
7 Prato irriguo	3,95	4,85	5,05	3,95	4,40	4,95	4,75	4,75	5,05
8 Prato irriguo arborato	3,95	4,85	4,85	3,95	4,40	4,95	4,75	4,75	5,05
9 Prato a marcita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10 Frutteto	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	6,70
11 Frutteto irriguo	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	7,15
12 Vigneto	3,85	4,95	6,10	3,85	3,85	6,05	4,50	4,50	9,45
13 Orto	4,95	5,70	5,05	4,95	4,95	4,95	4,85	4,85	7,25
14 Orto irriguo	5,95	5,95	6,05	5,95	5,95	6,05	5,85	5,85	8,15
15 Uliveto	0,00	0,00	8,40	0,00	0,00	8,40	0,00	0,00	6,50
16 Uliveto- Vigneto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17 Castagneto frutto	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
18 Castagneto	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
19 Pascolo	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
20 Pascolo arborato	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
21 Pascolo cespugliato	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
22 Incolto produttivo	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
23 Incolto par. a pasc.	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
24 Incolto Sterile	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
25 Bosco Alto Fusto	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
26 Bosco Ceduo	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
27 Bosco Misto	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
28 Gelseto	2,75	2,85	3,10	2,85	2,85	3,10	2,85	2,75	2,75
29 Agrumeto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,35	0,00	0,00	0,00
30 Caneto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31 Alpi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,35	0,00	0,00	0,00
32 Pioppeto	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	3,50	3,50	3,50

Per i vigneti e gli uliveti riconosciuti e certificati DOP, DOC e IGP nel Catasto Vitivinicolo e Olivicolo Provinciale si applicherà la maggiorazione del 40% sul valore di base del vigneto o dell'uliveto.
Le colture florovivaistiche vanno valutate con riferimento al terreno nudo (seminativo, seminativo irriguo ecc.) con il soprassuolo stimato a parte.
La valutazione del bosco ceduo, bosco ad alto fusto, castagneto da frutto, frutteto e pioppeto sono riferite al suolo nudo.
Per le colture certificate «Biologiche» si applicherà la maggiorazione del 20% sul valore base della rispettiva coltura.

Regione Agraria 1: Berzo Demo, Cedegolo, Cevo, Corteno Golgi, Edolo, Incudine, Malonno, Monno, Paisco Loven, Ponte di Legno, Saviore dell'Adamello, Sellero, Sonico, Temù, Vezza d'Oglio, Vione.

Regione Agraria 2: Angolo Terme, Artogne, Berzo Inferiore, Bienno, Borno, Braone, Breno, Capo di Ponte, Cerveno, Ceto, Cimbergo, Cividate Camuno, Darfo Boario Terme, Esine, Gianico, Losine, Lozi

Regione Agraria 3: Iseo, Marone, Montisola, Pisogne, Sale Marasino, Sulzano, Zone.

Regione Agraria 4: Bovegno, Collio, Irma, Lodrino, Marmentino, Pezzaze, Tavernole sul Mella.

Regione Agraria 5: Anfo, Bagolino, Capovalle, Casto, Idro, Lavenone, Mura, Pertica Alta, Pertica Bassa, Treviso Bresciano, Vestone.

Regione Agraria 6: Gardone Riviera, Gargnano, Limone sul Garda, Magasa, Tignale, Toscolano Maderno, Tremosine, Valvestino.

Regione Agraria 7: Bovezzo, Brione, Caino, Gardone val Trompia, Lumezzane, Marcheno, Nave, Polaveno, Sarezzo, Villa Carcina.

Figura 7: Tabella Commissione Provinciale Espropri

8. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, dello stato di fatto, della destinazione urbanistica dell'area, degli oneri gravanti sul bene, è possibile attribuire all'unità immobiliare, nello stato di fatto in cui si trova, un valore in libero mercato come di seguito calcolato:

Superficie commerciale:

120670,00 mq

Valore di libero mercato unitario:

1,10 €/mq

Valore di libero mercato complessivo:

€ 132.737,00

Arrotondando si ottengono:

€ 132.000,00

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

La sottoscritta Ing. Maria Zattarin con studio in Brescia (BS), Via Aquileia n.3, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3142, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- di non aver agito in conflitto di interesse
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame
- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate
- non ha alcun interesse verso il bene in questione
- ha agito in accordo agli standard etici e professionali
- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile
- nessun altro soggetto, ad eccezione dei propri collaboratori, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.
- data Rapporto di Valutazione: 01/10/2018

ing. MARIA ZATTARIN



In fede Allegato 1: elaborati catastali



MARIA ZATTARIN
INGEGNERE

Allegato 2: Certificati destinazione urbanistica

Allegato 3: certificazione notarile

Allegato 4: estratto piano delle regole (Zona E.4)

