

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

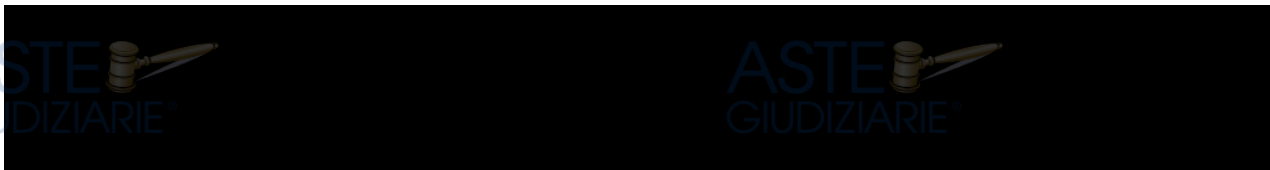
All'ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione

Incarico di stima concernente il procedimento civile

REVISIONE

Es. Imm.295/2017 riunita alla n. 800/2017

Tra



Contro



PREMESSA

Con la presente relazione, a seguito delle osservazioni del creditore procedente

il sottoscritto, ing. Antonino Librino, domiciliato in Brescia via Colle di Cadibona n. 13, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 1400 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale, ritenute fondate le osservazioni riportate dal CTP Ing.

procede alla revisione della valutazione relativa ai lotti, identificati catastalmente al foglio 17 part. 357-361, descritti in perizia da pag. 45 a 48.



PUNTO A

VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567

Verificati:

- Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 secondo comma C.p.c.) del 04 aprile 2017 Notaio [REDACTED]

PUNTO B

Localizzazione

Manerbio

Provincia: Brescia
Comune: Manerbio
Via: via Padre Giovanni Piamarta



Destinazione urbanistica:

Terreni edificabili solo per interesse pubblico
(SP 06-04/02 del PdS)

Tipologia del terreno:

Seminativo irriguo

Proprietario di 1/1

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Superficie	Rendita	
							dominicale	agrario
	17	357		T	1	1 ara e 38 centiare	1,67	1,50
	17	361		T	1	76 are e 60 centiare	92,97	83,08

■ Confini catastali Particella 357

A Nord: - particella 361;
A Est: - particella 361;
A Sud: - particella 356;
A Ovest: - particella 356;

■ Confini catastali Particella 361

A Nord: - Roggia della Bassana;
A Est: - Altra proprietà;
A Sud: - particella 354,355,356 e 357;
A Ovest: - particella 366 e 357;

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI VALUTAZIONE

I terreni, oggetto di stima, sono di tipo seminativo irriguo ed adiacenti; allo stato attuale si presentano incolti. (Foto 1)



Foto 1

Vi si accede facilmente attraverso un cancello sito in via Padre G. Piamarta. (Foto 2)



Foto 2

Essi sono recintati con una rete metallica. (Foto3)



Foto 3

Consistenza

Data del sopralluogo: 27 Novembre 2017

Desunto graficamente da Planimetrie:

Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali del 30/11/2017

VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Piena proprietà. Come da Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 secondo comma C.p.c.) del 04 aprile 2017 Notaio [REDACTED]

PUNTO C

STATO DI POSSESSO

Libero.

PUNTO D

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

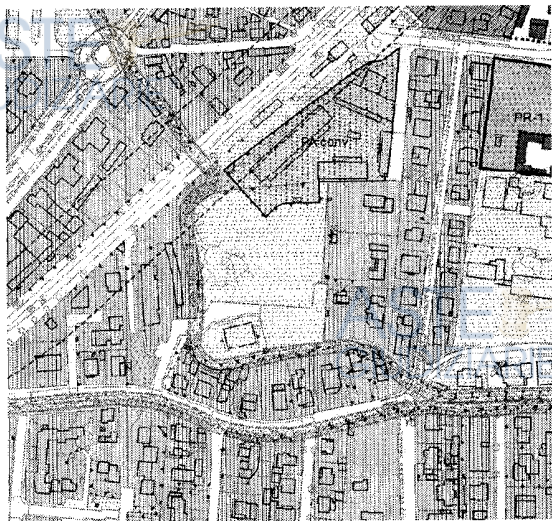
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SP 06-04/02 del PdS
Pendenze tributi comunali	Nessuno
Pendenze società energetica	Nessuno

PUNTO E

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Piano Governo del Territorio



IL SISTEMA NATURALE ED AGRICOLO, DELLE SALVAGUARDIE, DEI SERVIZI PUBBLICI

	Area Agricola		Edificio residenziale
	Area agricola di salvaguardia		Accanto alla residenza
	Area di salvaguardia		Azienda agricola
	Elementi idrografici		Edificio produttivo
	Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico a collettivo (vedere Piano dei Servizi)		Edificio d'interesse storico-architettonico
	Presenza di locali per Servizi Pubblici in edifici a destinazione prevalente diversa (vedere PdS). I locali esistenti alla data di adozione delle presenti norme e specificamente catalogati dal PdS sono normati dalle NTA del PGR		
	Percorsi ciclopedonali		
	Nome particolari		
	Nome particolari		
	Piano di Recupero		
	Aree locustate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia: Bosco non trasformabile		
	Aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia: Bosco trasformabile per pubblica utilità		
	Aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia: Bosco trasformabile per pubblica utilità		

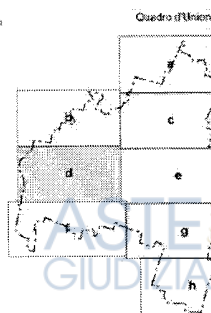
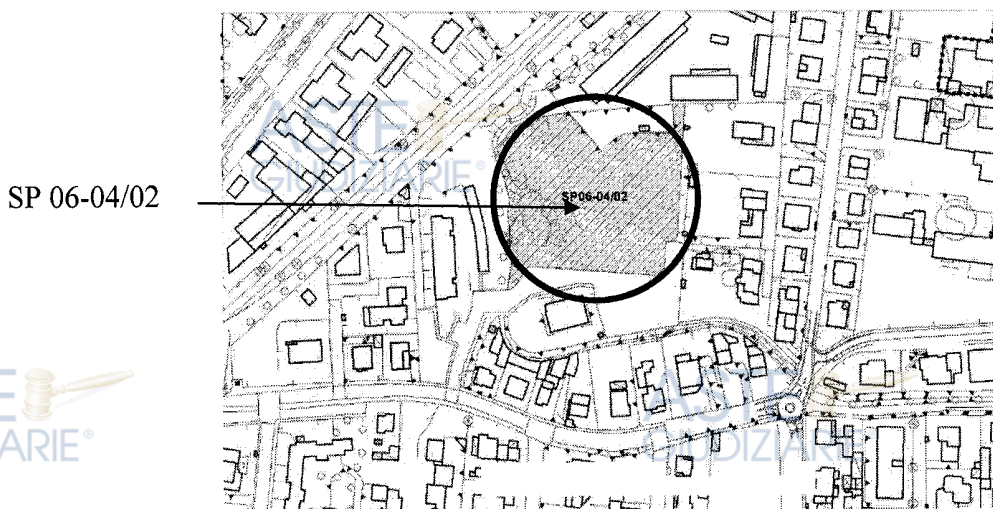


Tabella 1 estratto dal piano delle regole

L'area di interesse rientra come "Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo", come presente nel PdR del PGT. Nel PdS l'area è identificata come area destinata ai Centri Culturali SP 06-04/02.



Estratto Piano dei Servizi

PUNTO F

FORMAZIONE DEI LOTTI

Non è possibile vendere i lotti separatamente essendo in tal caso unico ambito (SP06-04/02) che preclude la vendita in modo separato.

PUNTO G

VALORE DEL BENE E COSTI

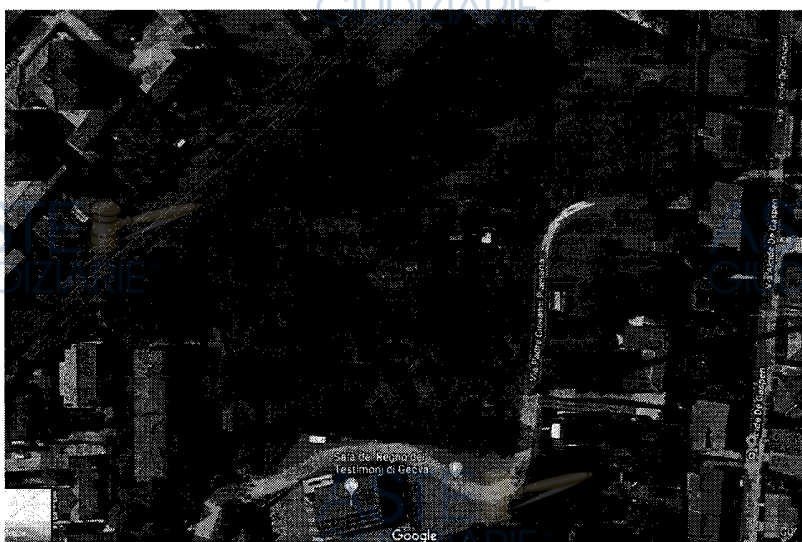
I terreni, come già citato, sono contraddistinti come SP 06-04/02 nelle tavole operative del PdS. (Piano dei Servizi) L'art. 27.2 del PdS al punto 1 definisce un indice fondiario massimo pari a $3,00 \text{ mc/m}^2$ per la realizzazione di un polo che ammette le seguenti destinazioni: centro culturale, centro sociale e centro ricreativo.

A tale scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della limitata viabilità, della particolare destinazione urbanistica (centro culturale, centro sociale e centro ricreativo), della presenza nelle immediate vicinanze della ferrovia e della Roggia Bassana, le peculiarità dei terreni oggetto di stima sono da considerarsi lievemente inferiori a quelle dei terreni simili ubicati nella zona d'indagine.



Pertanto il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dei terreni, come segue.

Il valore di mercato per aree produttive nel Comune di Manerbio (BS) si colloca tra un minimo di 120 €/m² ed un massimo di 150 €/m².

Inoltre il sottoscritto ritiene di poter applicare dei coefficienti riduttivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei terreni. In particolare è stato

adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula:

$$V_m = P_n \times K_e \times K_i$$

dove:

V_m = valore di mercato del terreno al m^2

P_n = prezzo unitario €/m²

K_e = coefficiente riferito ai fattori estrinseci, assunto pari a 0,80

K_i = coefficiente riferito ai fattori intrinseci, assunto pari a 0,80

Il valore unitario delle aree produttive nel Comune di Manerbio è pari a 120 €/m².

Pertanto il valore di mercato si stima in:

$$\text{€/m}^2 120 \times 0,80 \times 0,80 = \text{€/m}^2 76,80.$$

Tale valore è approssimato a €/m² 77,00.

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO $7.798 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 77,00 = \text{€ } 600.446,00$

VALORE DI REALIZZO COMPLESSIVO $\text{€ } 600.446,00 \times 0.75 = \text{€ } 450.334,50$

VALORE DI REALIZZO COMPLESSIVO ARROTONDATO € 450.000,00

Brescia 29/03/2018

Dott. Ing. Antonino Librino

Allegati

Visure catastali





Firmato Da: LIBRINO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2bc86d6745e291baf74538316de263

Data: 30/11/2017 - Ora: 09.27.10

Visura n.: BS0254562 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/11/2017

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Dati della richiesta	Comune di MANERBIO (Codice: E884)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA
	Foglio: 17 Particella: 357
INTESTATO	
1	(1) Proprietà per 1/1

Situazione dell'Immobile dal 25/05/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	17	357		-	SEMIN IRRIG 1	01 38		
Notifica							Partita	2047
FRAZIONAMENTO del 25/05/1992 in atti dal 25/01/1994 (n. 3293.2/1992)								
			Dominicale		Agrario			
			Euro 1,67		Euro 1,50			
			L. 3.243		L. 2.898			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 341

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 356 - foglio 17 particella 358

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/12/2011

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1						(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA							
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2011 protocollo n. BS0588043 Volutra in atti dal 30/12/2011 Repertorio n.: 71573 Rogante: [REDACTED] Sede: GAVARDO							
Registrazione: UU Sede: SALO' Volume: 1 n. 4438 del 22/12/2011 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (n. 29098.1/2011)							

Situazione degli intestati dal 01/10/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 fino al 20/12/2011
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2007 Repertorio n.: 34560 Rogante: Sede: MANERBIO			
Registrazione: Sede: ATTO TRA VIVI (n. 31714.1/2007)			

Data: 30/11/2017 - Ora: 09.27.10

Visura n.: BS0254562 Pag: 2

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/11/2017

Situazione degli intestati dal 24/07/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 01/10/2007
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/07/1992 Volture in atti dal 06/10/1995 Repertorio n.: 45894 Rogante: VEROL-ANUOVA Volume: IV n: 983 del 29/07/1992 (n. 8735.1/1992)			

Situazione degli intestati dal 25/05/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 24/07/1992
FRAZIONAMENTO del 25/05/1992 in atti dal 25/01/1994 Registrazione: (n. 3293.2/1992)			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 12/12/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	17	341	-	SEMIN IRRIG 1	15 00		
						Dominicale L. 35.250	
						Agrario L. 31.500	
							FRAZIONAMENTO del 12/12/1990 in atti dal 22/10/1992 (n. 9090.1/1990)
Notifica							
				Partita	2047		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 173

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 339 - foglio 17 particella 340 - foglio 17 particella 342

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/12/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 25/05/1992
FRAZIONAMENTO del 12/12/1990 in atti dal 22/10/1992 Registrazione: (n. 9090.1/1990)			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	17	173	-	SEMIN IRRIG 1	1 82 40		
						Dominicale L. 428.640	
						Agrario L. 383.040	
							Impianto meccanografico del 01/07/1972

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/11/2017

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Notifica	Partita	2047
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:		
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		
N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	fino al 12/12/1990
DATI DERIVANTI DA		
	Impianto meccanografico del 01/07/1972	

Unità immobiliari n. 1
Visura ordinaria
Ricevuta n. 61729
Tributi erariali: Euro 1,00

Richiedente: **ING. LIBRINO ANTONINO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/11/2017

Dati della richiesta	Comune di MANERBIO (Codice: E884) Provincia di BRESCIA Foglio: 17 Particella: 361
Catasto Terreni	
INTESTATO	
1	
	(1) Proprietà per 1/1

Situazione dell'Immobile dal 25/05/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha e ca	Deduz	Reddito	
1	17	361		.	SEMIN IRRIG 1	76 60		Dominicale Euro 92,97 L. 180.010	Agrario Euro 83,08 L. 160.860
Notifica					Parità		2047		FRAZIONAMENTO del 25/05/1992 in atti dal 25/01/1994 (n. 3293.4/1992)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 343

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 362 - foglio 17 particella 363 - foglio 17 particella 364 - foglio 17 particella 365 - foglio 17 particella 366 - foglio 17 particella 367 - foglio 17 particella 368

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/12/2011			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2011 protocollo n. BS0588043 Voltura in atti dal 30/12/2011 Repertorio n.: 71573 Rogante [REDACTED] Sede: GAVARDO		
	Registrazione: UU Sede: SALO' Volume: I n: 4438 del 22/12/2011 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (n. 29098.1/2011)		
Situazione degli intestati dal 01/10/2007			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 20/12/2011
DATI DERIVANTI DA			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2007 Repertorio n.: 34560 Rogante [REDACTED] Sede: MANERBIO		
	Registrazione: Sede: ATTO TRA VIVI (n. 31714.1/2007)		

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/11/2017

Data: 30/11/2017 - Ora: 09.27.26
Visura n.: BS0254563 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 24/07/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/07/1992 Voltura in atti dal 06/10/1995 Repertorio n.: 45894 Rogam		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 01/10/2007
	VEROLANUOVA Volume: I V n: 983 del 29/07/1992 (n. 8735.1/1992)		Sede: PONTEVICO Registrazione: UR Sede:

Situazione degli intestati dal 25/05/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA			
	FRAZIONAMENTO del 25/05/1992 in atti dal 25/01/1994 Registrazione: (n. 3293.4/1992)		fino al 24/07/1992

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 04/06/1991

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	17	343	-	SEMIN IRRIG 1	1 10 52		Dominicale L. 259.722	Agrario L. 232.092	FRAZIONAMENTO del 04/06/1991 in atti dal 15/12/1993 (n. 3675.1/1991)
Notifica		Partita		2047					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 339

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 344

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/06/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA			
	FRAZIONAMENTO del 04/06/1991 in atti dal 15/12/1993 Registrazione: (n. 3675.1/1991)		fino al 25/05/1992

Data: 30/11/2017 - Ora: 09.27.26

Visura n.: BS0254563 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/11/2017

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 12/12/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	17	339		-	SEMIN IRRIG 1	1 25 20		
Notifica								
Annotazioni								
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:								
- foglio 17 particella 173								
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:								
- foglio 17 particella 340 - foglio 17 particella 341 - foglio 17 particella 342								
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:								
FRAZIONAMENTO del 12/12/1990 in atti dal 22/10/1992 (n. 9090, 1/1990)								
FRAZIONAMENTO del 12/12/1990 in atti dal 22/10/1992 (n. 9090, 1/1990)								

Situazione degli intestati dal 12/12/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	17	173		-	SEMIN IRRIG 1	1 82 40		
Notifica								
Annotazioni								
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:								
- foglio 17 particella 340 - foglio 17 particella 341 - foglio 17 particella 342								
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:								
FRAZIONAMENTO del 12/12/1990 in atti dal 22/10/1992 Registrazione: (n. 9090, 1/1990)								
FRAZIONAMENTO del 12/12/1990 in atti dal 22/10/1992 Registrazione: (n. 9090, 1/1990)								

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	17	173		-	SEMIN IRRIG 1	1 82 40		
Notifica								
Annotazioni								
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:								
- foglio 17 particella 340 - foglio 17 particella 341 - foglio 17 particella 342								
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:								
FRAZIONAMENTO del 12/12/1990 in atti dal 22/10/1992 Registrazione: (n. 9090, 1/1990)								
FRAZIONAMENTO del 12/12/1990 in atti dal 22/10/1992 Registrazione: (n. 9090, 1/1990)								

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	17	173		-	SEMIN IRRIG 1	1 82 40		
Notifica								
Annotazioni								
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:								
- foglio 17 particella 340 - foglio 17 particella 341 - foglio 17 particella 342								
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:								
FRAZIONAMENTO del 12/12/1990 in atti dal 22/10/1992 Registrazione: (n. 9090, 1/1990)								
FRAZIONAMENTO del 12/12/1990 in atti dal 22/10/1992 Registrazione: (n. 9090, 1/1990)								

Fine

Data: 30/11/2017 - Ora: 09:27.27

Visura n.: BS0254563 Pag: 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/11/2017

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 61729

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **ING. LIBRINO ANTONINO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria