

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Tribunale di Brescia – Ufficio esecuzioni Immobiliari



E.I. n° 428/2018

Giudice Dott. ssa Simonetta Bruno

ANAGRAFICA
Creditore procedente:

BANCA VALSABBINA SCPA
C.F./P.IVA 00283510170

Rappresentato e difeso

Avv. Mario Vanzo e Avv. Vittorio Vanzo

Con studio in Brescia 25121
Via Savoldo, 3.
C.F. VNZMRA43S13L812E
C.F. VNZVTR79L13D284F
Tel: 030/9991445
Fax: 030/9991390
Pec: mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it
Pec: vittorio.vanzo@pecavvocati.it

1

Esecutati:



Rappresentato e difeso dall'Avvocato: //

Esperto incaricato

Architetto Gianni Senco

Con studio in Brescia 25123
Via San Rocchino, 15
C.F. SNCGNN68L08H256R
Tel/fax 030/3390766 - 333/2923035
Pec: gianni.senco@archiworldpec.it
Ordine degli architetti di Brescia n°1609



Via San Rocchino 15, 25123 Brescia. Tel. e fax 030/3390766 C.F. SNCGNN68L08H256R P.IVA 03410420172
cell. 333 2923035 email: studio.senco@yahoo.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Premessa

Il sottoscritto **architetto Gianni Senco**, nato a Rezzato il 08/07/1968 con studio in Brescia, via San Rocchino 15, tel-fax 030/3390766, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n°1609, è stato incaricato dal Giudice dell'esecuzione, **Dr.ssa Simonetta Bruno**, a seguito di decreto di nomina in data 09/08/2018. Come da verbale di accettazione di incarico di stima del 16/10/2018, il sottoscritto ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito.

Al fine di acquisire tutte le informazioni e la documentazione necessarie per una corretta redazione della stima, lo scrivente CTU ha comunicato con raccomandata a/r all'amministratore unico della società esecutata, l'avviso di sopralluogo del bene oggetto di stima, per il giorno 13.11.2018 alle ore 9,00 (allegato F).

Trattandosi di un terreno agricolo, pur in assenza dell'esecutato, è stato possibile eseguire il sopralluogo dell'area e fotografare lo stato di fatto dei luoghi.

Il sottoscritto ha effettuato un'indagine presso l'anagrafe del comune di Padenghe sul Garda (Bs) per verificare la residenza dell'amministratore unico della società, accertando che il Sig. F è ivi residente in Via Tacconi 16 (allegato E).

Ho eseguito gli accertamenti di rito presso gli uffici:

- Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Brescia
- Conservatoria dei registri Immobiliari di Brescia
- Ufficio tecnico comune di Desenzano del Garda (Bs)
- Ufficio anagrafe comune di Padenghe del Garda (Bs)

2

A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

1) Relativamente all'immobile pignorato, agli atti sono presenti i seguenti documenti:

- Atto di Pignoramento del 08.03.2018
- Certificato notarile ventennale notaio Luigi Zampaglione del 12.07.2018
- Nota di trascrizione del 23.07.2018.

2) Lo scrivente CTU ha reperito la seguente documentazione:

- Certificato di Residenza (allegato E)
- Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato D)
- Estratto Mappa Catastale (allegato B)
- Visura Catastale dell'immobile (allegato A)
- Ispezioni ipotecarie (allegato C)



B) Identificazione e descrizione attuale dei beni

La procedura esecutiva riguarda un appezzamento di terreno agricolo posto nella campagna tra Desenzano del Garda e Sirmione, lungo Via delle Quaine (Trasversale di via Salvo D'Acquisto), e più precisamente individuato:

- NCTR-Foglio 40, Mappale 142, Seminativo irriguo Cl. 2, sup. 29 are, 40 centiare, Reddito Dominicale €19,74, Reddito Agrario € 21,26, proprietà per 1/1 di .

L'area si identifica come un appezzamento di terreno incolto non recintato, con una superficie catastale di 2.940 mq.

- a nord confina coi mappali 298 e 327
- a est confina coi mappali 270-271 e 144
- a sud confina con via Adriano (Nella mappa catastale indicata come strada vicinale delle Quaine)
- a ovest confina con il mappale 623



Il contesto è la campagna agricola pianeggiante tra Desenzano e Sirmione, nei pressi di via Salvo d'Acquisto, strada che collega lo svincolo della SP11 all'abitato di Sirmione.

Nello specifico il terreno in oggetto si trova nei pressi di due insediamenti, uno è l'isola ecologica della società di servizi e l'altro costituito da due edifici residenziali.

Il mappale, a forma trapezoidale allungata, si presenta non coltivato con al proprio interno grandi cumuli di terra ricoperti di vegetazione spontanea. L'accesso a tale area avviene unicamente da sud, dalla confinante via delle Quaine.

Come criterio di misurazione si adotta la superficie catastale che è pari a 2.940 mq.

C) Stato di possesso

1) L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è di proprietà 1/1 della società (allegato A).

2) L'unità immobiliare in oggetto, è pervenuta alla società "" in forza di atto di compravendita in data 20.06.2001, n°6821/1110 di repertorio notaio Annalisa Boschetti (Gussago), registrato e trascritto a Brescia il 22/06/2001 ai n.ri 23021/15127, precisandosi che su detto atto è indicato che l'accesso al fondo avviene unicamente dalla confinante via delle Quaine (Oggi indicata come via Adriano).

Con atto in data 19.12.2012 n°105046/19701 di repertorio notaio Angelo Vanoli, registrato e trascritto a Brescia il 21.12.2012 ai nn. 44256/29878, la società " si è trasformata in "

4

D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Dall'ispezione telematica n°T57776 del 21.12.2018 (allegato C) presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Brescia:

1) Nota di iscrizione Reg. Gen. n°11245 e Reg. Part. n°1788 del 02.04.2013, l'immobile contraddistinto al Fg.40, particella 142, del comune censuario di Desenzano del Garda, è gravato da Ipoteca Volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di B.B.C. Del Garda, Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda – Società Cooperativa con sede a Montichiari (Bs) C.F. 00285660171, contro A, con sede in Desenzano del Garda, codice fiscale (proprietà per1/1).

2) Nota di iscrizione Reg. Gen. 25332 e Reg. Part. 4422 del 24/07/2015, l'immobile contraddistinto al Fg.40, particella 142, del comune censuario di Desenzano del

Garda, è gravato da Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di
con sede a Desenzano del Garda (Bs) C.F.

, contro , con sede in Desenzano del Garda, C.F.
(proprietà per1/1).

- 3) Nota di trascrizione Reg. Gen. 19549 e Reg. Part. 12600 del 08/05/2018, l'immobile contraddistinto al Fg.40, particella 142, del comune censuario di Desenzano del Garda, è gravato da Atto Esecutivo derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca Valsabbina S.c.p.a. con sede a Vestone (Bs) C.F. 00283510170, contro con sede in Desenzano del Garda, C.F.
(proprietà per1/1).

E) Regolarità edilizia ed urbanistica

Su espressa richiesta di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica da parte del sottoscritto, il comune di Desenzano del Garda ha rilasciato il documento prot. n°51617/6/3 del 19 novembre 2018 di seguito allegato (allegato D), accertando che l'ambito in cui è inserito il terreno oggetto della perizia, ha destinazione urbanistica **“Aree Agricole di tutela dell’abitato per controllo dello sviluppo urbanistico – Art.37ter delle N.T.A. (Allegato A)”** prevista dal Piano di Governo del Territorio (PGT) Vigente approvato ai sensi dell’art.13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 24 marzo 2017, efficace dal 28/06/2017 (avviso sul BURL-Serie avvisi e concorsi n.26 del 28/06/2017).

Il terreno oggetto di perizia (mappale 142, fg. 40) ricade all’interno di zone soggette a vincolo di tutela paesaggistica specifico, ai sensi della Legge 1497/1939 (ora D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), apposto con Verbale della Commissione Provinciale espresso il 25/09/1987 notificato con lettera della Regione Lombardia del 28/09/1987 prot. n°31602 (vincolo 7).

Inoltre non ricade all’interno di ambiti soggetti a vincoli normativi di carattere geologico, ai sensi della D.G.R. 8/7374 del 28/05/2008.

F) Formazione dei lotti

Il bene in oggetto è catastalmente un unico mappale, pertanto non permette la vendita in lotti separati.



G) Valore del bene e costi

Considerati i Valori Agricoli Medi (VAM) riferiti alla zona agricola n°11 come riportati nella tabella della provincia di Brescia (allegato G), per la categoria seminativo irriguo di € 7,05/mq ed il valore medio in libero mercato di circa € 15,00/mq.

Premesso quanto sopra, si può attribuire un valore medio al metro quadrato di **11,00 €/mq** così determinato:

Valore medio al metro quadrato = $(7,05 \text{ €/mq} + 15,00 \text{ €/mq}) / 2 = 11,02 \text{ €/mq}$

Mappale 142: $2.940 \text{ mq} \times 11,00 \text{ €/mq} = 32.340,00 \text{ €}$

Premesso quanto sopra, si può attribuire un valore di mercato arrotondato a **€ 32.500,00** (trentaduemilacinquecentoeuro/00).

ALLEGATI

- A) Visura per immobile
- B) Estratto mappa catastale
- C) Ispezioni ipotecarie
- D) Certificato di destinazione urbanistica
- E) Certificato di residenza
- F) Comunicazione di sopralluogo con raccomandata a/r
- G) Listino Valori Agricoli Medi - VAM
- H) Documentazione fotografica

6

Brescia, 27 dicembre 2018

IN FEDE

arch. Gianni Senco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

