

TRIBUNALE DI BRESCIA



Esecuzione immobiliare n. 908/2014 riunito al 909/2014 e riunito
al 146/2015

Creditori procedenti:

Esecuzione immobiliare 908 – 909/2014

[REDACTED]

Rappresentata dall'Avvocato

[REDACTED]

Esecuzione immobiliare 146/2015

[REDACTED]

Rappresentata dall'Avvocato

[REDACTED]

Esecutati:

[REDACTED]



[REDACTED]

Rappresentata dall'Avvocato

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

Premesso: In data 17/02/2017 ho ricevuto Il giorno 17/02/2017 alle
ore 12:00:38 (+0100) il messaggio

"p.es. 908/2014 + 909/2014 + 146/2015 contro [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] inviato da

"[REDACTED] con apportato il seguente testo:

" Egr. Geom. Baratti,

facendo riferimento alla procedura esecutiva in oggetto, siamo a segnalare che, dall'esame della perizia di stima da Lei redatta e depositata nel fascicolo di causa, pare siano stati omessi dalla valutazione alcuni mappali, in particolare:

Per quanto riguarda i beni siti nel comune di Manerbio, precisamente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2/8

ASTE
GIUDIZIARIE.it





-foglio 15 mapp. 23 – 24 – 71 – 79 à **NON SONO STATI INSERITI**
IN ALCUN LOTTO, MA RISULTANO VALUTATI;

-foglio 16 mapp. 60 – 34 à **INIZIALMENTE DESCRITTI,**
RISULTANO NON VALUTATI E NON INSERITI IN ALCUN LOTTO;

Per quanto riguarda i beni siti nel comune di Brescia, precisamente:

-foglio 263 mapp. 351 sub. 4 (AREA URBANA), nonché la quota
del mappale 352 del foglio 263 (cfr. lotto 17 della CTU) NON SONO
STATI VALUTATI.

Stante la complessità della pratica, siamo cortesemente a chiederLe
di voler indicare le informazioni mancanti (valore- lotto ...).

Rimaniamo in attesa di ricevere copia dell'integrazione di perizia, con
la preghiera di volerla depositare anche nel fascicolo telematico.”

Dopo aver preso atto delle richieste del Sig. ██████████ per conto
dell'ANPE e dopo aver effettuato le opportune verifiche e
accertamenti ho potuto recuperare i dati richiesti ed esporli si
seguito.

Comune di Manerbio:

-foglio 15 mapp. 23 – 24 – 71 – 79 à **NON SONO STATI INSERITI**
IN ALCUN LOTTO, MA RISULTANO VALUTATI.

Identificazione catastale:

Catasto Terreni:





- foglio 15, particella 23, fabb. rurale, ha 0.00.71;
- foglio 15, particella 24, fabb. rurale, ha 0.01.40;
- foglio 15, particella 71, bosco ceduo, classe U, ha 0.05.00, R.D.E. 1,81, R.A.E. 0,15;
- foglio 15, particella 79, fabb. rurale, ha 0.19.20.

Per quanto riguarda il mappale 71 del foglio 15, tale mappale viene unito al Lotto 3 modificando tale lotto nel seguente modo:

Valutazione del mappale 71:

- foglio 15, particella 71, bosco ceduo, classe U, ha 0.05.00, R.D.E. 1,81, R.A.E. 0,15;

terreno incolto di forma irregolare di facile accesso confinante con la seriola Calcagna

Superficie circa ha. 0.05.00 x €/ha 35.000,00 = € 1.750,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 1.400,00

LOTTO 3 Modificato

| | | |
|---|----------|-------------------|
| foglio 15, particella 71 | € | 1.400,00 |
| foglio 15, particella 43 | € | 125.220,00 |
| foglio 15, particella 80 | € | 254.460,00 |
| Totale valore Lotto 3 Modificato | € | 381.080,00 |

Per i mappali 23 – 24 e 79 del foglio 15 viene creato un nuovo lotto raggruppando tali mappali come segue:



NUOVO LOTTO 9/A



-foglio 15, particella 79, fabb. rurale, ha 0.19.20;

trattasi di una porzione di fabbricato rurale ad uso abitativo.

Il fabbricato con corte esclusiva e composto da una abitazione su due piani, un portico e una porzione di fabbricato inagibile adiacente allo stesso.

La porzione abitabile è così composta: piano terra due stanze con WC e ripostiglio e scala di accesso al piano superiore; piano primo due stanze il tutto con superficie commerciale di circa MQ 100,00 x 450,00 €/MQ = 45.000,00.-

Porzione di fabbricato inagibile posto su due piani superficie commerciale di circa MQ 100,00 X 150,00 €/MQ = 15.000,00.-

con tettoia sul retro in adiacenza superficie commerciale circa MQ 23,00 X 50,00 €/MQ = 1.150,00.-

Portico interno circa MQ 230,00 X 100,00 €/MQ = 23.000,00.-

Cortile interno circa MQ 295,0 X 30,00 €/MQ = 8.850,00.-

Fabbricato realizzato prima del 1967 e non sono state rilevate in Comune pratiche edilizie.

Valore totale stimato circa € 93.000,00.-

Riduzione del 20% per fabbricato rurale locato, valore pari ad € 74.400,00



-foglio 15, particella 24, fabb. rurale, ha. 0.01.40;



Trattasi di porzioni di fabbricato rurale posto all'interno della area di pertinenza del mappale 79.



Il fabbricato si sviluppa su due piani superficie commerciale circa MQ 300,00. Parte del fabbricato è abitato. Non mi è stato permesso entrare nel fabbricato. Non sono stati rilevati contratti di affitto.

Fabbricato realizzato prima del 1967 e non sono state rilevate in Comune pratiche edilizie.

Valore totale stimato circa MQ 300,00 X 400,00 €/MQ = € 120.000,00.-

Riduzione del 20% per fabbricato rurale locato, valore pari ad € 96.000,00

-foglio 15, particella 23, fabb. rurale, ha.0.00.71; trattasi di fabbricato per il ricovero di attrezzi da lavoro superficie commerciale circa MQ 138,00.

Fabbricato realizzato prima del 1967 e non sono state rilevate in Comune pratiche edilizie.

Valore totale stimato circa MQ 1.380,00 X 200,00 €/MQ = € 27.600,00.-

Riduzione del 20% per fabbricato rurale locato, valore pari ad € 22.080,00

NUOVO LOTTO 9/A

foglio 15, particella 79, fabb. rurale

€ 74.400,00



6/8



| | | |
|--|----------|-------------------|
| foglio 15, particella 24, fabb. rurale | € | 96.000,00 |
| foglio 15, particella 23, fabb. rurale | € | 22.080,00 |
| Totale valore Nuovo Lotto 9a | € | 192.480,00 |

- foglio 16 mapp. 60 – 34 INIZIALMENTE DESCRITTI, RISULTANO NON VALUTATI E NON INSERITI IN ALCUN LOTTO;

Il mappale 34 come già indicato in relazione non risulta di proprietà dell'esecutato.

Il mappale 60 del foglio 16 è stato indicato in relazione con una superficie pari a Ha 0.55.00 in modo errato. La superficie di pertinenza è pari a Ha 0.00.55 tale appezzamento non è valutabile in quanto di fatto appartiene a una porzione di parcheggio asfaltato di altra proprietà.

Per quanto riguarda i beni siti nel comune di Brescia, precisamente:

-foglio 263 mapp. 351 sub. 4 (AREA URBANA), nonché la quota del mappale 352 del foglio 263 (cfr. lotto 17 della CTU) NON SONO STATI VALUTATI.

Tali mappali risultano parte integrante di area urbana ad uso pubblico.

-foglio 263 mapp. 351 sub. 4 area esterna alla recinzione su via Lapidario come da rilievo allegato in perizia.

-foglio 263 mapp. 352 parte di strada ad uso pubblico.

Tali mappali non sono valutabili.

7/8





Rimango a disposizione per ogni eventuale delucidazione si
rendesse necessaria nel merito.



Allegati: aerofotogrammetrici con sovrapposizione estratti mappa.

