

**V° SPECIFICHE IMMOBILI DI PROPRIETA'****COMUNE DI SAN PAOLO****GRUPPO L, FOGLIO 18 - MAPPALI 534-537-539****TERRENI DI MQ 1.586 CATASTALI DESTINATI ALLA RESIDENZA ED ENTE URBANO DI MQ  
229 CATASTALI**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**DESCRIZIONE SINTETICA**

Gli immobili in descrizione sono ubicati nella zona sud-est del comune di San Paolo compresi tra la via Roggia Arrivabene e la via Giuseppe Moggia; la zona è urbanizzata ed a destinazione prevalentemente residenziale.

Il mappale 534 ha forma pressochè rettangolare con confini certi delimitati da muretti in cls armato lungo tutti i lati perimetrali, parte con superiore rete metallica e parte con rete da cantiere. Il mappale 537 ha anch'esso forma pressochè rettangolare con confini certi delimitati da muretti in cls armato lungo tutti i lati perimetrali tranne quello posto ad est a confine con il mappale 396.

Il mappale 539 (ente urbano) risulta essere il corsello di ingresso a servizio dei mappali 534-537 e 538; è pavimentato con blocchetti di cemento; è presente inoltre un manufatto in calcestruzzo con ante metalliche di chiusura, predisposto per gli allacci delle utenze.

**STATO DI POSSESSO**

Il sottoscritto certifica che le aree destinate alla residenza, sono libere da persone e cose che possano limitare il loro utilizzo.

Si precisa che il mappale 539 (ente urbano) è stato costituito giusta variazione in soppressione del 6 luglio 2022, pratica n. BS0175935 (n.175935.1/2022), con soppressione del terreno predecessore censito con il foglio 18 mappale 536; la ditta esecutata [REDACTED] risulta proprietaria per la quota pari a 5/6 del diritto di piena proprietà del predetto bene immobiliare.

Si precisa inoltre che i terreni sono assoggettati a convenzione urbanistica per piano di lottizzo a favore del Comune di San Paolo di cui all'atto Notaio [REDACTED] del 12 aprile 2006 nn. 70126/18637 di repertorio, registrato a Brescia il 21 aprile 2006 al n. 3904 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 24 aprile 2006 ai nn. 12491/21675 di formalità. Come riportato nell'atto Notaio [REDACTED] del

1537

29 ottobre 2021 nn. 92435/32724 di repertorio, tutti gli oneri ed obblighi derivanti dalla predetta convenzione sono stati adempiuti ed è intervenuto altresì il collaudo delle dette opere a firma degli ingegneri ██████████ approvato dal Comune di San Paolo con determina n. 136 di reg. generale in data 20 dicembre 2010.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### FORMAZIONE LOTTO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio preso atto delle condizioni generali e particolari, reputa costituire due LOTTI, precisamente:

LOTTO NUMERO	ESTREMI CATASTALI GRUPPO L – FOGLIO 18 – MAPPALI 534-537-539
"1/534"	TERRENO EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE – Sup. Cat. mq 531 R.D. € 5,21 R.A. € 5,76
"1/537"	TERRENO EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE – Sup. Cat. mq 1.055 R.D. € 10,35 R.A. € 11,44

#### SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli immobili sono attualmente distinti dal Piano di Governo del Territorio in zona "C1 Edilizia Residenziale di espansione in atto". La zona C1 è regolata dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione (piano delle regole). Dalla carta dei vincoli tavola DPp 3/A si evince che gli immobili risultano all'interno della fascia di rispetto allevamento bovini-equini.

#### GIUDIZIO ESTIMATIVO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, preso atto della situazione in essere, analizzati i Valori delle diverse fonti e del mercato locale, reputa di assumere il valore medio delle aree residenziali indicato nel listino anno 2023 della Borsa Immobiliare di Brescia pari ad **€ 60,00/mc.**

Assumendo per i terreni in oggetto come indice di utilizzazione fondiaria 0,5 mq/mq si ottiene il valore di riferimento al mq: € 60,00 x 0,5 x 3,00 = € 90,00/mq.

Per quanto riguarda il valore dei 5/6 del mappale 539, questo viene ripartito nei due LOTTI che si costituiscono, in proporzione alle loro superfici catastali:

-sup. dei mappali 534 e 537: mq 1.055 + 531 = 1.586,00 mq

-sup. del mapp. 539 di proprietà: mq 229 x 5/6 = 190,83 mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-quota proporzionale per il mapp. 534:  $(531/1.586) \times 190,83 = 63,89$  mq

-quota proporzionale per il mapp. 537:  $(1.055/1.586) \times 190,83 = 126,94$  mq

Si ottengono pertanto i seguenti più probabili valori di mercato:

**\* TERRENO EDIFICABILE censito al map. 534 da essere il LOTTO N. "1/534"**

-mq 531 (superficie catastale) x € 90/mq (più probabile valore di riferimento) = ..... € 47.790,00

-quota proporzionale del mapp. 539: mq 63,89 x € 90,00/mq = .....€ 5.750,10

**totale € 53.540,10**

**arrotondato a € 53.600,00**

**\* TERRENO EDIFICABILE censito al map. 537 da essere il LOTTO N. "1/537"**

-mq 1.055 (superficie catastale) x € 90/mq (più probabile valore di riferimento) = ..... € 94.950,00

-quota proporzionale del mapp. 539: mq 126,94 x € 90,00/mq = .....€ 11.424,60

**totale € 106.374,60**

**arrotondato a € 106.500,00**

**RIASSUNTO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI LOTTI**

LOTTO NUMERO	ESTREMI CATASTALI GRUPPO L – FOGLIO 18–MAPPALI 534-537-539	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
"1/534"	TERRENO EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE AVENTE SUPERFICIE CATASTALE DI MQ 531	€ 53.600,00
"1/537"	TERRENO EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE AVENTE SUPERFICIE CATASTALE DI MQ 1.055	€ 106.500,00

**SOMMANO COMPLESSIVAMENTE GRUPPO L – FOGLIO 18 - MAPPALI 534-537-539**  
**€ 160.100,00**  
**(euro centosessantamila/00)**

**ALLEGATI**

Per una lettura più completa si producono acclusi i documenti più significativi:

01. Ortofoto
02. Certificato di destinazione urbanistica
03. Elaborati fotografici
04. Copia atto di provenienza
05. Accesso atti presso Comune di San Paolo
06. Estratti strumenti urbanistici
07. Estratto mappa catastale
08. Elaborato planimetrico con elenco subalterni
09. Visura storica per immobile
10. Visura banca dati delle quotazioni immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



pdfelement  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it