

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 201/07

Promossa da:

[REDAZIONE]

CONTRO

[REDAZIONE]

G.E. : Dott. sa Zaccara

C.T.U.: Arch. Federica Venturini

#### PREMESSA

Con provvedimento in data 30.06.2008, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nominava la sottoscritta C.T.U., la quale prestava il giuramento di rito in data 03.10.2008, acquisendo i quesiti di cui all'art. 173 bis, e precisamente quanto segue.

*“L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare: l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; una sommaria descrizione del bene; lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all' esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; la verifica della regolarità edilizia e urbanistica*

*del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa."*

#### RELAZIONE DI STIMA

##### 1) CONSISTENZA IMMOBILIARE

I beni di cui all'esecuzione in oggetto risultano essere di piena proprietà, per la quota di 1/12 di spettanza, del Sig. [REDACTED]

Trattasi di 4 aree a destinazione boschiva, ubicate in Comune di Villanuova sul Clisi (Bs), in località Prandaglio, con le seguenti superfici: mq 66.700 il mappale 364, mq 113.850 il mappale 892, mq 60.080 il mappale 899, mq 59.750 il mappale 1002.

##### 2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(Allegati alla lettera A)

Catastalmente i terreni sono censiti nel Comune catastale di Villanuova sul Clisi, sezione censuaria Prandaglio, al Catasto terreni:

##### **Foglio logico 9:**

- **mapp. 364**, bosco ceduo, cl 3, ha 6.67.00, RD € 103,34, RA € 6,89;
- **mapp. 892**, bosco ceduo, cl 3, ha 11.38.50, RD € 176,40, RA € 11,76;
- **mapp. 899**, bosco ceduo, cl 3, ha 6.00.80, RD € 93,09, RA € 6,21;
- **mapp. 1002**, bosco ceduo, cl 3, ha 5.95.70, RD € 92,30, RA € 6,15.

##### 3) PROVENIENZA - CONFINI

I beni in oggetto, provenienti dal decreto di trasferimento immobili del 14.02.2003 n. 550 del Tribunale di Brescia, trascritto a Salò in data

26.08.2003 ai nn. 6062/4098, vennero trasferiti relativamente alla quota di 1/12 di proprietà del Sig. [REDACTED]. Con atto di divisione giudiziale, posteriore all'atto di citazione in cui il Sig. [REDACTED] doveva procedere alla divisione degli immobili in oggetto, la sentenza del 6.02.2004 n. 476 di rep. del Tribunale di Brescia, trascritta a Salò in data 11.11.2004 ai nn. 7785/4791, assegnava i terreni suddetti al Sig. [REDACTED].

Con riferimento alle mappe catastali, i terreni confinano, partendo da nord e procedendo in senso orario:

- il 364 con la strada consorziale di Rezzano della Selva, mapp. 1002, mapp. 892, terreni del Comune di Gavardo;
- il 892 con i mapp. 364 e 1002, mapp. 899, mapp. 806, 799, 804, 802, terreni del comune di Gavardo,
- il 899 con i mapp. 1002 e 896, mapp. 893, mapp. 310 e 980, mapp. 892;
- il 1002 con la strada consorziale di Rezzano della Selva, mapp. 896, mapp. 899 e 892, mapp. 364.

#### 4) RISULTANZE URBANISTICHE

(Allegati alla lettera B certificato di destinazione urbanistica)

In riferimento al certificato di destinazione urbanistica, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Villanuova sul Clisi, gli immobili sono così classificati:

- Mappali 892 – 899 in “Zona di riserva Naturale: Madonna della Neve”;
- Mappali 1002 – ex 364 in zona “Versanti Acclivi potenzialmente

soggetti a fenomeni di dissesto idrogeologico (con copertura boschiva)”

Le Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale, ai n. ri 56 e 51, allegate in stralcio, regolano gli interventi ammissibili in tali zone, senza consentire possibilità edificatoria.

#### 5) DESCRIZIONE GENERALE (Fotografie allegate alla lettera C)

Il giorno 12.12.2008 a partire dalle ore 9.30 si sono svolte le operazioni peritali. Le aree molto estese, con una superficie totale di mq 300.200, sono ubicate in località Prandaglio, al limite ovest del territorio di Villanuova sul Clisi, ad un altitudine compresa fra 600 m e 850 m circa s.l.m.

La zona è servita da un tracciato sterrato molto sconnesso, detto strada consorziale di Rezzano, che salendo da sud-est, è percorribile con automezzo a quattro ruote motrici solo fino a 600 m di distanza dai mappali 364 e 1002. Il tratturo di esbosco è individuato nella mappa dei sentieri del comune di Villanuova, come tracciato rosso che conduce al Santuario della Madonna della Neve. I mappali 892 e 899 sono a sud dei precedenti, con i quali confinano, scollinando oltre il crinale. In lato ovest si ha notizia di un altro tracciato che insiste sul territorio di Gavardo. Le aree, su versanti acclivi con suolo in prevalenza roccioso, sono caratterizzate da una forte pendenza, con dirupi e senza traccia di fabbricati rurali. Il bosco, fitto, è formato in prevalenza da essenze di castagno e roverella, oltre che da carpini e qualche nocciolo. Il soprassuolo forestale risulta di modesto interesse economico, pertanto non valutabile, per le seguenti motivazioni: la

natura dei terreni con prevalenza di pochi alberi d'alto fusto e maggioranza di arbusti con modesto diametro di tronco; la scarsa viabilità di servizio; la poca rendita economica derivante da un eventuale sfruttamento della legna, poiché le spese di taglio e di trasporto a valle troppo incidenti sul ricavo.

#### 6) ISCRIZIONI IPOTECARIE – PIGNORAMENTI

(Allegati alla lettera D)

Gli immobili in oggetto risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie fatta eccezione per le seguenti formalità:

a) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del territorio di Salò in data 29.12.1987 ai nn. 4925/730, a favore della società "FINALFA FACTORING s.p.a." di Castiglione delle Stiviere, a carico dei Sig. ri

[REDACTED]

b) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del territorio di Salò in data 22.04.1991 ai nn. 1747/1312 a favore della società "FINALFA FACTORING s.p.a." di Castiglione delle Stiviere, a carico delle Sig. re [REDACTED]

c) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del territorio di Salò in data 22.04.1991 ai nn. 1747/1312 a favore del Sig. [REDACTED] a carico del Sig. [REDACTED]

d) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Ufficio del territorio di Salò in data 22.11.1990 ai nn. 4675/3541 a carico del Sig. [REDACTED]

e) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del territorio di Salò in data 13.05.1993 ai nn. 1829/1418 a favore del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] a carico del Sig. [REDACTED]

f) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Ufficio del territorio di Salò in data 15.10.1997 ai nn. 4706/3513 a carico del Sig. [REDACTED]

g) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del territorio di Salò in data 10.04.2007 ai nn. 2817/1754 a favore della Società [REDACTED] a carico del Sig. [REDACTED]

#### 7) GIUDIZIO DI STIMA

Premesso ciò, tenuto conto della natura, dell'ubicazione, delle caratteristiche del mercato che sta subendo un'inflessione al ribasso per le aree boschive sentito il parere di esperti agronomi e forestali, si sono fatte le seguenti considerazioni.

La stima si basa su una formulazione sintetica, fatta a vista durante il sopralluogo e comparativa con altre zone analoghe, le cui quotazioni medie sono conosciute e riportate sul Borsino immobiliare della Camera di commercio di Brescia anche per comuni limitrofi (allegato alla lettera E) e sulla Tabella formulata dalla Commissione espropri per la Provincia di Brescia, relativa ai valori medi dei terreni (allegato alla lettera F) distinti per colture.

Pertanto si è valutato come segue:

- Superficie complessiva a bosco ceduo (mappali 364, 892, 899, 1002) con un valore di 0,50 €/mq x 300.200 mq € 150.100,00

(centocinquantamilacentotrenta euro)

- quota parte pari a 1/12 € 12.508,33

(dodicimilacinquecentotrenta euro).

Seguono allegati:

Alla lettera A: Estratto mappa, visure e planimetrie catastali

“ “ B: Certificato di destinazione urbanistica ed estratto N.T.A.

“ “ C Rilievo fotografico

“ “ D: Visure conservatoria RR.II. di Brescia

“ “ E: Estratto Borsino immobiliare Camera Commercio di Brescia

“ “ F: Tabella valori agricoli medi terreni, espropri Provincia di Bs

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento all'incarico assunto,  
fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.

Brescia, 18.02.2009

Arch. Federica Venturini



TRIBUNALE ORDINARIO di BRESCIA  
Deposito nella Cancelleria per Ufficio della  
Esecuzioni  
26 FEB. 2009  
Il Cancelliere  
Antonio Iorlano