

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n°308/2011

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

Tribunale Ordinario di Brescia
Depositato oggi 17 GEN. 2012
Assistente Giudiziale
P. Di...

GIUDICE ESECUZIONE DR. SABBADINI
GIURAMENTO: 5/10/2011
UDIENZA: 2/03/2012

DATI GENERALI DEL BENE

<u>LOTTO A</u>	<u>LOTTO B</u>	<u>LOTTO C</u>
VALORE STIMATO: € 50.000,00 QUOTA DI PROPRIETA': 100/1000 IMMOBILE SITO IN: COMUNE DI CAPRIOLO BS DISTINTO IN CATASTO: FG 12 Particella 172 11 are 10 ca Via Roma 31, Capriolo Bs COMPROPRIETARI: NO DIVISIBILITA' DEL BENE: NO	VALORE STIMATO: € 202.200,00 QUOTA DI PROPRIETA': 1/3 = € 67.400,00 IMMOBILE SITO IN: COMUNE DI CAPRIOLO BS DISTINTO IN CATASTO: FG 10 Particella 31 SEMIN.ARBOR CI 2 67 are 40 ca COMPROPRIETARI: SI DIVISIBILITA' DEL BENE: si	VALORE STIMATO: € 48.300,00 QUOTA DI PROPRIETA': 1/3 = € 16.100,00 IMMOBILE SITO IN: COMUNE DI CAPRIOLO BS DISTINTO IN CATASTO: FG 10 Particella 39 VIGNETO CI 2 16 are 10 ca COMPROPRIETARI: SI DIVISIBILITA' DEL BENE: si

Data: 16 gennaio 2012

Il C.T.U.
Geom. ANGELO FRANCO



ELABORATO PERITALE

Io sottoscritto Aime geometra Franco, con studio tecnico in Via Carducci n°12/H, Botticino (Bs), iscritto all'albo geometri della provincia di Brescia al n°2044 incaricato in data 5/10/2011 dal Tribunale di Brescia, come "perito estimatore" per la Procedura Esecutiva Immobiliare n° 308/11 promossa da [REDACTED], contro [REDACTED] al *fine di determinare il più probabile valore odierno di mercato degli immobili siti presso il comune di Capriolo Brescia; esaminati* gli atti di causa, spedito RRR alle parti, per un I° sopralluogo del 4/11/2011 il quale veniva posticipato tramite richiesta pervenutami mezzo fax a nuova data stabilita per II° sopralluogo del 2/12/2011 al quale si presentava lo stesso Sig. [REDACTED] procedo come segue:

1. Identificazione del bene

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare consistono in terreni di varie estensioni situati presso il comune di Capriolo Bs

Identificato all'NCT del comune di Brescia come segue:

- FG 12 Particella 172 Prop. 100/100 Qualità Cl. FU D ACCERT Sup. 11 are 10 ca
- FG 10 Particella 31 Prop. 1/3 Qualità SEMIN ARB Cl 2 Sup. are 67 ca 40
Reddito D € 53,95 A € 55,69
- FG 10 Particella 39 Prop. 1/3 Qualità VIGNETO Cl 2 Sup. are 16 ca 10
Reddito D € 29,93 A € 11,64

Alla data odierna la Particella 172 Fg 12 identificata al Catasto Terreni risulta con classamento non ancora determinato

Si precisa inoltre che, è in fase di adozione il nuovo PGT, pertanto i riferimenti all'attuale PGT sono a cadere



2. Descrizione sommaria del bene

PREMESSA:

Il mappale 172 appartenente al Fg 12, come verificato in loco, risulta essere giardino di pertinenza del fabbricato identificato al Fg 12 mappale 171 -Sub 1 e 2- (abitazione SIG. ██████████); come si evince anche dall'estratto mappa allegato, inscindibile da quest'ultimo mappale, in quanto il suo attraversamento è indispensabile per accedere al fabbricato e l'immobile è stato edificato nella parte centrale del terreno stesso

LOTTO A **MAPPALE 172 FG 12**

Trattasi di terreno identificato secondo il vigente PRG come zona omogenea RB2 Residenziale Omogenea B2, ovvero appartenente a "zona già edificata o quasi totalmente edificata"

Ubicato in zona centrale e ben servita del comune di Capriolo, situato ad "angolo" tra Via Enrico Fermi e Via Roma. L'accessibilità al lotto è garantita da cancello carraio e cancello pedonale posti lungo Via Roma altezza civico n°31

Il terreno in oggetto, come potuto visionare stando all'esterno della proprietà, è cintato con muretto in cemento armato e soprastante cancellata in ferro a disegno semplice; è adibito ad uso giardino di pertinenza al fabbricato residenziale ubicato sullo stesso. Ha un andamento morfologico regolare, leggermente degradante verso il ciglio stradale

Ben curato e parzialmente piantumato con arbusti di varia origine, prettamente decorativa (magnolia grandiflora, pittosforum tobira, palme..) è dotato di impianto illuminazione esterna, camminamento pedonale e carraio costituito da lastre in porfido a sezione regolare.

LOTTO B e C **MAPPALE 31-39 FG 10**

Terreni adiacenti a prevalente uso agricolo, pertanto non atti alla edificazione di nuovi edifici se non ad uso e pertinenza esclusiva di una attività agricola; meglio descritti secondo l'attuale PRG come segue

- FG 10 MAPPALE 39 Verde Agricolo con fascia di rispetto stradale
- FG 10 MAPPALE 31 parte a Verde Comunale con fascia di rispetto stradale e parte a VERDE AGRICOLO

I Terreni descritti come lotto B e C sono situati in zona periferica a ridosso del fiume Oglio e pertanto vincolati a tale bene; morfologicamente omogenei, ad andamento pressoché pianeggiante sono accessibili da via Della Breda e da tracciati sterrati.

Attualmente i terreni in oggetto sono utilizzati:

- parte come deposito a "cielo aperto" per baracche ad uso edile e legno di risulta; il tutto "artigianalmente delimitato" con rete elettrosaldata e pali in legno
- parte arrangiato alla coltura di ortaggi
- parte piantumato a frutteto

Ed il rimanente terreno lasciato a prato/pascolo per ovini

3. Stato possesso del bene

LOTTO A
MAPPALE 172 FG 12 → . ██████████ 100/100

LOTTO B
MAPPALE 31 FG 10 → . ██████████ 1/3

LOTTO C
MAPPALE 39 FG 10 → . ██████████ 1/3

4. Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

LOTTO A: MAPPALE 172 FG 12

Valutato

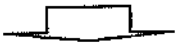
- 1). la superficie complessiva del lotto, decurtato il volume del fabbricato residenziale ivi esistente, considerate le distanze minime, da codice civile, che vanno rispettate in fase edificatoria da cigli stradali ed altri fabbricati
- 2). la sussistenza di una reale "servitù di passaggio coattivo" gravante su tale mappale a favore del MAPPALE 171 FG12

Si conclude

Tale immobile è da considerarsi indivisibile ad esclusivo valore aggiunto al fabbricato esistente



LOTTO B MAPPALE 31 FG 10 - LOTTO C MAPPALE 39 FG 10

- 
- 1). L'ubicazione dei terreni a ridosso dell'argine del fiume Oglio
 - 2). La sussistenza di una "servitù coattiva per condutture aeree elettriche" dovute all'esistenza di cavi elettrici aerei insistenti su tali mappali

5. Vincoli o oneri

Il Sig. [REDACTED] risulta essere in comunione legale con la Signora [REDACTED] nata a [REDACTED]

6. Regolarità edilizia e urbanistica

Si allega certificato destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Capriolo Bs

7. Valore di Stima

Preso visione dello stato di mantenimento ed uso degli oggetti della presente Procedura Esecutiva Immobiliare, dell'ubicazione; considerato il valore di mercato di aree simili compravendute in zona e quindi; contattate agenzie immobiliari operanti nel territorio, si valuta nella seguente maniera:

LOTTO A
MAPPALE 172 FG 12

Come specificato, tale immobile non può essere valutato come un immobile singolo da acquistare o vendere, ma bensì come valore aggiunto al fabbricato esistente; pertanto si può stimare il valore di tale lotto in maniera del tutto approssimativa con un valore pari ad

€ 50.000,00 (euro cinquantamila/00)

Considerando i Valori di mercato per i terreni agricoli ubicati in prossimità fiume Oglio, si può stabilire un valore medio pari ad € 30,00 mq, pertanto:

LOTTO B

MAPPALE 31 FG 10

Seminativo Arboreo

67 are 40 ca

6740,00 mq x €/mq 30,00= 202.200,00

€ 202.200,00 / 3 = € 67.400,00 quota sig. [REDACTED]
(euro sessantasettemilaquattrocento/00)

LOTTO C

MAPPALE 39 FG 10

Vigneto

16 are 10 ca

Mq 1610,00 x €/mq 30,00 = € 48.300,00

€ 48.300,00 / 3 = € 16.100,00 quota sig. [REDACTED]
(euro sedicimilacento/00)

Data: 16 gennaio 2012

Il C.T.U.
Geom. Franco Aime



Si ALLEGANO di seguito:

- DOC. 1: Relazione Fotografica
- DOC. 2: copia R.R.R del 4/11/2011
- DOC. 3 : copia R.R.R del 2/12/2011
- DOC. 4: verbale di sopralluogo
- DOC. 5: Visure Immobile
- DOC. 6: Cartografia
- DOC. 7: Certificato Destinazione Urbanistica

Data: 16 gennaio 2012

Il C.T.U.

Geom. Franco Aime

