

FOGLIO RIEPILOGATIVO

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica Porzione di terreno agricolo

Ubicazione NUVOLERA Via Mattei

Identificativi catastali Catasto Terreni Foglio 23
. mappale 294

Quota di proprietà 1000/1000

Divisibilità dell'immobile NON divisibile

LOTTO	NUVOLERA	Terreno	Valore di Mercato	Valore di Realizzo
1	FG.23 mapp. 294	Semin.Irriguo	€ 62.000,00	€ 49.000,00

Indice

- A. Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 C.P.C.
- B. Identificazione e descrizione attuale dei Beni
- C. Stato di possesso
- D. Esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale
- E. Regolarità edilizia ed urbanistica.....
- F. Formazione dei lotti
- G. Valore dei beni e costi.....



TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.651/2020

GIUDICE DELEGATO DOTT. Maurizio Di Rocco

Creditore procedente :

FINO 2 Securitisation s.r.l.

Con sede in Milano
Viale Majno n. 45

C.F. 09966400963

Rappresentato dall'Avvocato:

AVV. Francesco MAFFICINI

Corso Cavour n.39
37121 Verona

Esecutato:

XXXXXXXXXX

In qualità di proprietario
Con sede a Mazzano (BS)
Via Ferrazzi n.3/a
C.F. XXXXXXXX

Esperto incaricato :

Arch. Cinzia CIVALLERI

studio in Via Benacense n. 11- Brescia 25123

CF CVLCNZ59T65F205Z

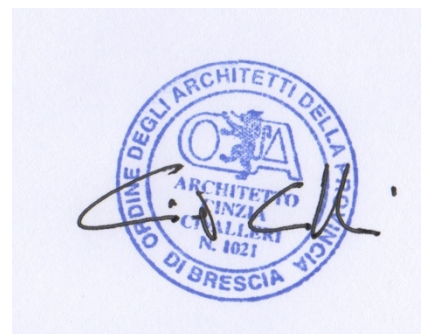
Tel +39 3355704290

Mail cinziacivalleri@gmail.com

Pec cinzia.civalleri@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti Provincia di Brescia n. 1021

Albo dei Consulenti Tecnici Del Tribunale di Brescia n. 504



PERIZIA DI STIMA

INTRODUZIONE

L'illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Maurizio Di Rocco, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta arch. Cinzia Civalleri, libero Professionista in Brescia, iscritta al n. 1021 dell'Albo Professionale degli Architetti di Brescia, con studio in via Benacense n. 11, Brescia.

Effettuato il giuramento di rito relativo alla procedura esecutiva in epigrafe in data 22/04/2021, la sottoscritta prendeva atto dell'incarico affidatole di provvedere alla redazione della relazione di stima dell'immobile.

Esaminati gli atti depositati presso la Cancelleria del Tribunale, reperiti i documenti relativi all'immobile oggetto di pignoramento presso i competenti uffici, ha concordato appuntamento per sopralluogo con il Custode Giudiziario avv. Elisa Clauser. Il sopralluogo è avvenuto in data 04/05/2021. Non era presente l'esecutato.

A- Verifica della completezza dei documenti all'art.567 C.P.C.

- 1) All'interno del fascicolo agli atti sono stati prodotti l'atto di pignoramento ed il certificato notarile;
- 2) La scrivente ha reperito copia atto di provenienza, estratto mappa, visura storica, visura camerale, contratti Agenzia Entrate.

B – Identificazione e descrizione attuale dei Beni

1. Localizzazione



Provincia	Brescia
Comune	Nuvolera
Via	Contrada Mattei

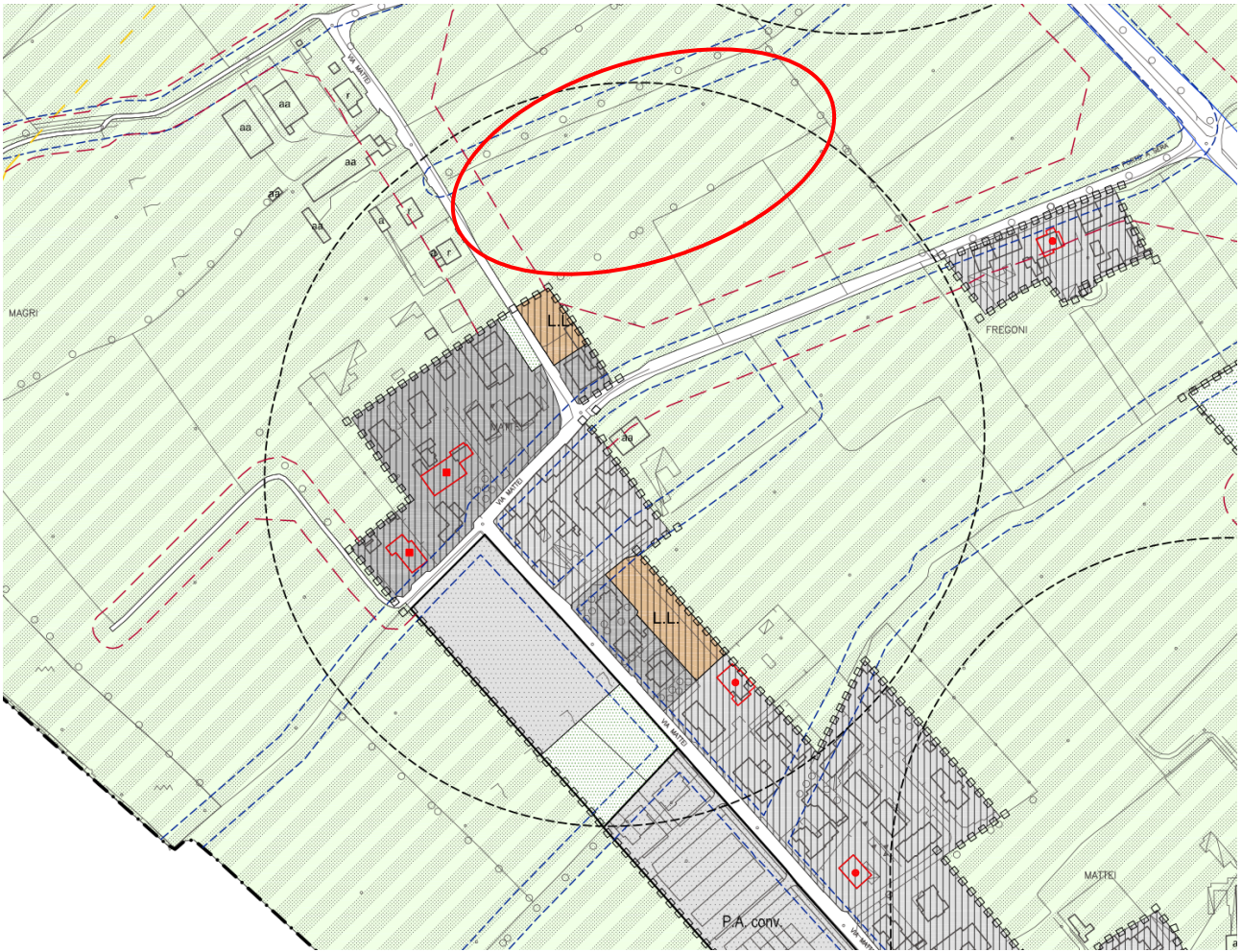
Mappa



Destinazione urbanistica dell'immobile	Aree agricole di salvaguardia
Tipologia immobiliare	Porzione di terreno agricolo
Consistenza	Desunta graficamente dagli atti autorizzativi
Data del sopralluogo	04/05/2021
Confini	Nord mapp.293 Est mapp. 41 Sud mapp. 40-39-38-37-35 Ovest via Mattei
Inquadramento PGT	Aree agricole di salvaguardia (Art. 40 NTA)



Stralcio estratto PGT

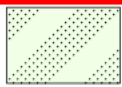


LEGENDA

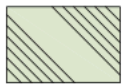
IL SISTEMA NATURALE ED AGRICOLO, DELLE SALVAGUARDIE



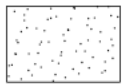
Aree agricole (ART. 39 NTA PdR)



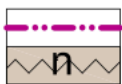
Aree agricole di salvaguardia (ART. 40 NTA PdR)



Aree di salvaguardia (ART. 41 NTA PdR)



Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica (ART. 42 NTA PdR)



Fascia di sicurezza per le attività estrattive (ART. 41.3 NTA PdR)



Percorsi ciclopedonali



(Elementi idrografici)

Edifici esistenti:

- r residenze
- a accessori alla residenza
- aa aziende agricole
- aa ▲ aziende agricole dismesse
- p edifici produttivi



Stralcio NTA

Art.40 AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA

Sono aree che , per qualità e produttività dei suoli, vengono destinate alla produzione agricola in ambiti territoriali extraurbani connotati da elevato valore paesistico.

Identificazione Catastale e titolo di provenienza dell'immobile

Titolo di provenienza :

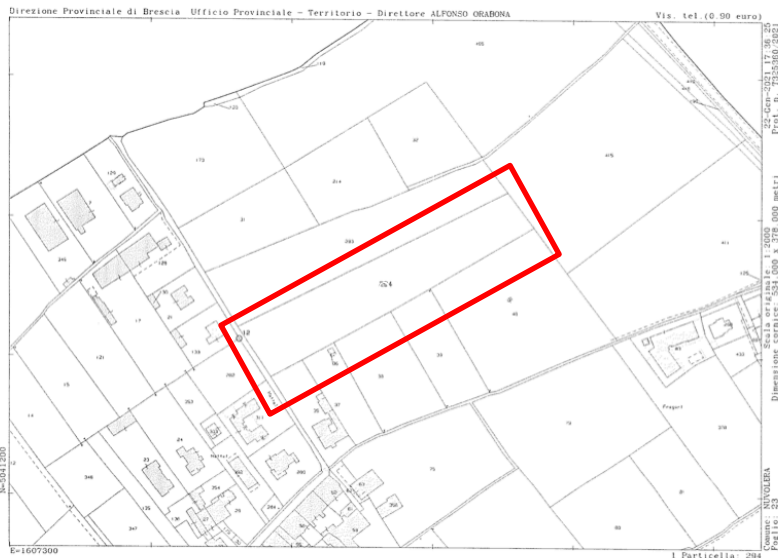
atto di compravendita Notaio Corrado Defendi stipulato in data 06/02/2014 n. 57049Rep. n.20007 Racc. trascritto a Brescia in data 07/02/2014 ai nn. 3970/2682 con il quale il sig. Davide CERQUI nato a Mazzano (BS) il 13/06/1962 e residente a Mazzano (BS) via E. Curiel n.2 c.f. CRQDVD62H13F063B vendeva pro quota 1/1 alla società [redacted] s.r.l. con sede a Mazzano(BS) via Ferrazzi 3/a , p.i. [redacted] con legale rappresentante sig. [redacted] nato a Brescia (BS) il 07/09/1990 , residente a Mazzano (BS) via Ferrazzi 3/a , c.f. [redacted] appezzamento di terreno agricolo sito a Nuvolera (BS) Contrada Mattei, identificato al Catasto Terreni – Comune di Nuvolera – Foglio 23 mappale 294 (ex 34/b) Semin. Irrig.2.

Da atto di compravendita si evince che il sig. Davide CERQUI è coniugato in regime di separazione dei beni.

Individuazione catastale

Comune di NUVOLERA (BS) - Catasto TERRENI -
intestazione :

[redacted] proprietà per 1/1



CATASTO TERRENI

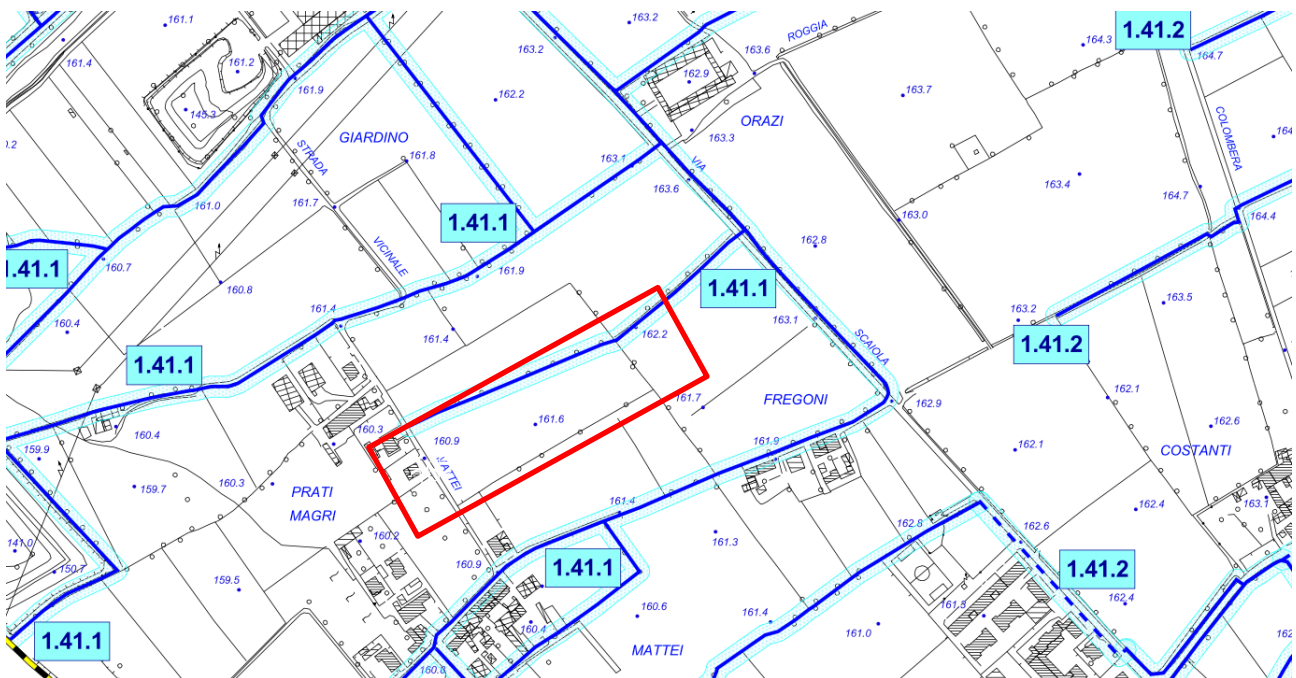
foglio	Mappale	sub	Classe	Deduz.	Sup. catastale	Reddito dominic.	Reddito Agrario
23	294	-----	Semin.Irrig 2	I11A	8070 mq	Euro 58,77	Euro 70,85

Conformità catastale : l'estratto mappa visionato risulta, in linea di massima, conforme allo stato dei luoghi

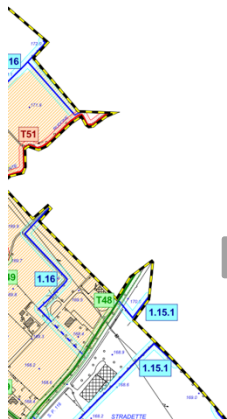
2. Descrizione dei Beni

Trattasi di terreno agricolo ubicato in area extraurbana, a Sud del centro di Nuvolera, in zona di rilevante valore paesistico. Le zone coltivate ricoprono una notevole estensione, frammentate da alcuni nuclei edificati di tipo residenziale e produttivo agricolo. Il terreno ha una forma regolare, rettangolare, il suolo è pianeggiante ed è servito da un sistema di canalizzazione delle acque per irrigazione. Il terreno è irrigato con la Roggia Gamberina Ramo di Monte tramite canale privato posizionato sul lato nord est del mappale 294 con servitù di transito anche sul canale privato posizionato sempre sul lato nord est mappale 293. Il costo per l'irrigazione per l'anno 2020 è stato di € 105,72. Il terreno, al momento del sopralluogo, era coltivato prevalentemente a triticale e in minima percentuale a loietto. E' presente sul terreno, lato est, una roulotte in stato di abbandono, usata probabilmente come capanno da caccia.

Reticolo Idrico



CODICE CONSORZIO	CODICE CANALE	DENOMINAZIONE CORSO D'ACQUA	TIPOLOGIA	FASCE DI COMPETENZA CONSORTILE FUORI CENTRO ABITATO	FASCE DI DI COMPETENZA CONSORTILE ALL'INTERNO CENTRO ABITATO
CONSORZIO DI BONIFICA MEDIO CHIESE	13	1	Canale Naviglio Grande Bresciano	SEZ. APERTA/CHIUSA 10,0 m dalla sponda stabile	10,0 m dalla sponda stabile
	13	1.15.1	Roggia Abate	SEZ. APERTA/CHIUSA 10,0 m dalla sponda stabile	10,0 m dalla sponda stabile
	13	1.16	Roggia Rudone Abate	SEZ. APERTA/CHIUSA 10,0 m dalla sponda stabile	10,0 m dalla sponda stabile
	13	1.17	Roggia Bonetta	SEZ. APERTA/CHIUSA 10,0 m dalla sponda stabile	10,0 m dalla sponda stabile
	13	1.41	Roggia Gamberina	SEZ. APERTA/CHIUSA 10,0 m dalla sponda stabile	10,0 m dalla sponda stabile
	13	1.41.1	Roggia Gamberina di Monte	SEZ. APERTA/CHIUSA 10,0 m dalla sponda stabile	10,0 m dalla sponda stabile
	13	1.41.2	Roggia Gamberina di Levante	SEZ. APERTA/CHIUSA 10,0 m dalla sponda stabile	10,0 m dalla sponda stabile
	13	1.66	Scarificatore di Nuvolera	SEZ. APERTA/CHIUSA 10,0 m dalla sponda stabile	10,0 m dalla sponda stabile



LEGENDA

- Confine comunale
- Reticolo principale "A" - tratti a cielo libero
- Reticolo principale "A" - tratti intubati
- Fascia ad alto grado di tutela del reticolo principale "A"
- Reticolo minore competenza Comune Nuvolera "B" - tratti a cielo libero
- Reticolo minore competenza Comune Nuvolera "B" - tratti intubati
- Reticolo minore competenza Comune Nuvolera "B" (Roggia Desa)
- Fascia ad alto grado di tutela del reticolo minore "B"
- Reticolo minore competenza Consorzio Medio Chiese "D" - tratti a cielo libero
- Reticolo minore competenza Consorzio Medio Chiese "D" - tratti intubati
- Fascia di competenza consortile del reticolo minore "D"
- Reticolo canali della Roggia Desa
- P.A.I.
- P.L.I.S.

COMUNE DI NUVOLERA
PROVINCIA DI BRESCIA

**INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRAULICO
DEL COMUNE DI NUVOLERA (BS) A' SENSI E COME PREVISTO DA:**
D.G.R. n. 717888 del 25/01/2002
L.R. n. 7 del 20/06/2003
D.G.R. n. 7113950 dell'01/08/2003
D.G.R. n. 711239 del 30/11/2005

MARZO 2006
AGGIORNAMENTO GIUGNO 2007
AGGIORNAMENTO GENNAIO 2008

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Fortunato Mazzone)

APPROVATO CON DELIBERA DI C. C. N. _____ DEL _____
APPROVATO CON D.G.R. N. _____ DEL _____
PUBBLICATO SUL B.U.R.L. N. _____ DEL _____

**TAVOLA
N. 2**

SCALA 1:5.000

0 100 200 300 400 500 Metri

Redatto in collaborazione con:
Consorzio di Bonifica Medio Chiese - comprensorio n. 13
Via V. Emanuele II°, 76 - 25011 Calcinato (Bs)
Tel. 030-9637008 - Fax 030/9637012 - E-mail: info@mediochiese.it

3. Identificazione progressa dei beni

- Come da certificazione notarile in atti, l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla società eseguita tramite atto di compravendita in autentica del notaio Corrado Defendi del 06/02/2014 rep.n.57049/20007 da potere di CERQUI Davide.
- Al sig. CERQUI Davide (proprietà 1/1) pervenne in virtù di atto di compravendita in autentica del Notaio Corrado Defendi del 16/01/2014 rep. n.56983/19965 trascritto in data 23/01/2014 ai nn.2244/1510 da potere di CHIESA Renato nato a Mazzano (BS) il 15/01/1935 , c.f. CHSRNT35A15F063W (proprietà1/1)
- Al sig. CHIESA Renato pervenne in virtù dei seguenti titoli :
per quota ½ per atto di compravendita a rogito del Notaio Giulio Antonio Averoldi del 16/01/2001 rep.128889 trascritto in data 18/01/2001 ai nn.2419/1755 da potere di FONDAZIONE PROVINCIALE BRESCIANA PER L'ASSISTENZA MINORILE con sede in Brescia (BS) , c.f. 80012930170 (proprietà 1/1);
per quota di ½ per atto di compravendita a rogito del Notaio Marianna Rega del 23/09/2002 rep. n.15152 trascritto in data 01/10/2002 ai nn.42838/27648 da potere di CHIESA Ezio nato a Nuvolera (BS) il 23/04/1961 , c.f. CHSZEI661D23F990E (proprietà ½ separazione dei beni).
Al sig. CHIESA Ezio (proprietà ½) pervenne per atto di compravendita a rogito del Notaio Giulio Antonio Averoldi del 16/01/2001 rep.n.128889 trascritto in data 18/01/2001 ai nn.2419/1755 da potere di FONDAZIONE PROVINCIALE BRESCIANA PER L'ASSISTENZA MINORILE con sede in Brescia (BS) , c.f. 80012930170 (proprietà 1/1)

Firmato Da: CIVALLERI CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cbeeabe1249fae58423338d6f6cfd2ac

C - Stato di possesso

L'immobile risulta di proprietà dell'esecutato nella quota di 1/1

Da accesso agli atti Agenzia delle Entrate risulta :

contratto di affitto di fondi rustici n.1134 Serie 3T Protocollo n.210217144348814439 :

parte locatrice: [REDACTED] s.r.l. c.f. [REDACTED]

parte conduttrice: FILIPPINI Danilo c.f. 03376520981

Durata contratto : dal 01/01/2020 al 31/12/2020

Canone complessivo : € 500,00

E' stato stipulato un contratto di affitto di fondi rustici a mezzo di accordo ai sensi dell'art.45 legge 203/1982 in data 17/06/2021 presso la Cooperativa Comisag :

parte locatrice : Procedura Esecutiva Immobiliare , RG 651/2020 pendente avanti al Tribunale di Brescia, in persona del Custode Giudiziario Avv. Elisa Clauser

parte conduttrice : FILIPPINI Danilo c.f. 03376520981

Durata contratto : dal 10/06/2012 al 10/11/2021

Canone complessivo : € 238,00

D - esistenza di formalità, vincoli, oneri

- Formalità trascritte presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Brescia:

- Trascrizione nn. 6370/4193 del 02/03/2015 , domanda giudiziale del Tribunale di Brescia del 20/01/2015 rep. 532/2015 a favore UNICREDIT spa con sede in Roma (RM) , c.f. 00348170101 (Proprietà 1/1) contro [REDACTED] srl con sede in Mazzano (BS) , c.f. [REDACTED]

- Trascrizione nn.1630/880 del 18/01/2021 , nascente dal pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Brescia il 10/12(2020 rep. 7990/2020 a favore FINO 2 SECURITISATION srl con sede in Milano (MI) c.f. 09966400963 (proprietà 1/1) e contro [REDACTED] srl con sede in Mazzano (BS) c.f. [REDACTED]



E - Regolarità urbanistica ed edilizia

L'immobile ,oggetto di pignoramento , individuato da :

Foglio 23 mappale 294 rientra nella ZONA URBANISTICA P.G.T. – PIANO DELLE REGOLE :
AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA – Art. 40 N.T.A come da CERTIFICAZIONE DI
DESTINAZIONE URBANISTICA N. 19/2021 rilasciata dall'ufficio Edilizia Privata e Urbanistica Comune
di Nuvolera in data 14/05/2021 , secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Nuvolera.

F - Formazione dei lotti

Il bene non risulta divisibile.

G - Valore dei beni e costi

1. Criteri di valutazione

a - La scrivente Perito valuta l'immobile considerandolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova prendendo in esame la natura, consistenza e destinazione, il grado di finitura, manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, il grado di commerciabilità, l'ubicazione, i prezzi di mercato di beni simili in zona alla data odierna, il probabile reddito che l'immobile è suscettibile di produrre, tenuti presenti i fattori corretti e negativi, e quant'altro può influire sulla valutazione.

b - Si ritiene corretto procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo.

Tale criterio di giudizio, tiene conto delle peculiarità dell'acquisto forzoso e dei costi conseguenti , nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare, caratterizzato da flessione dei valori e da scarse contrattazioni private e di tutte le caratteristiche e condizioni ricorrenti e di quanto in accessorio.



2. Calcolo superfici di proprietà

Si precisa che le superfici indicate sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici e delle verifiche in loco con rilievo a campione di quote, pertanto sono da ritenersi meramente indicative, essendo la consistenza e la stima conseguente valutata a corpo e non a misura.

AGENZIA DELLE ENTRATE -VALORI AGRICOLI MEDI

REGIONE AGRARIA n.10 – Comune di NUVOLERA

COLTURA : Seminativo Irriguo

VALORE AGRICOLO : 77000,00 Euro/Ha

CONSISTENZA IMMOBILE E VALUTAZIONE

Mappale 294 : 0000.80.70 Ha = 8070 mq

0.8070 x 77000 €/ha = € 62.139,00

Sintesi della Stima

A conclusione delle indagini la sottoscritta dichiara che il valore dei beni oggetto di stima identificati nel Comune di Nuvolera (BS) è così riassunto :

Lotto 1 : Catasto Terreni Foglio 23 mappale 294

Valore a corpo **euro 62.000,00 (eurosessantaduemila,00)**

Valore in vendita forzata **euro 49.000,00 (euroquarantanovemila,00)**

Ritenendo di aver ottemperato all' incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice Delegato, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami.

Brescia, 20 luglio 2021

Il Perito
Arch. Cinzia Civalleri



Documentazione allegata

1. Atto di provenienza
2. Estratto mappa catastale
3. Visura catastale
4. CDU
5. NTA Comune Nuvolera
6. Contratto di locazione Agenzia Entrate
7. Contratto affitto Custode Giudiziario
8. Visura camerale
9. documentazione fotografica

