

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All'ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione

Incarico di stima concernente il procedimento civile

REVISIONE

Es. Imm.295/2017 riunita alla n. 800/2017

Tra

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

PREMESSA

Con la presente relazione, a seguito delle osservazioni del creditore procedente [REDACTED] [REDACTED] il sottoscritto, ing. Antonino Librino, domiciliato in Brescia via Colle di Cadibona n. 13, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 1400 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale, ritenute fondate le osservazioni riportate dal CTP Ing. [REDACTED] [REDACTED] procede alla revisione della valutazione relativa ai lotti, identificati catastalmente al foglio 17 part. 357-361, descritti in perizia da pag. 45 a 48.



PUNTO A

VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567

Verificati:

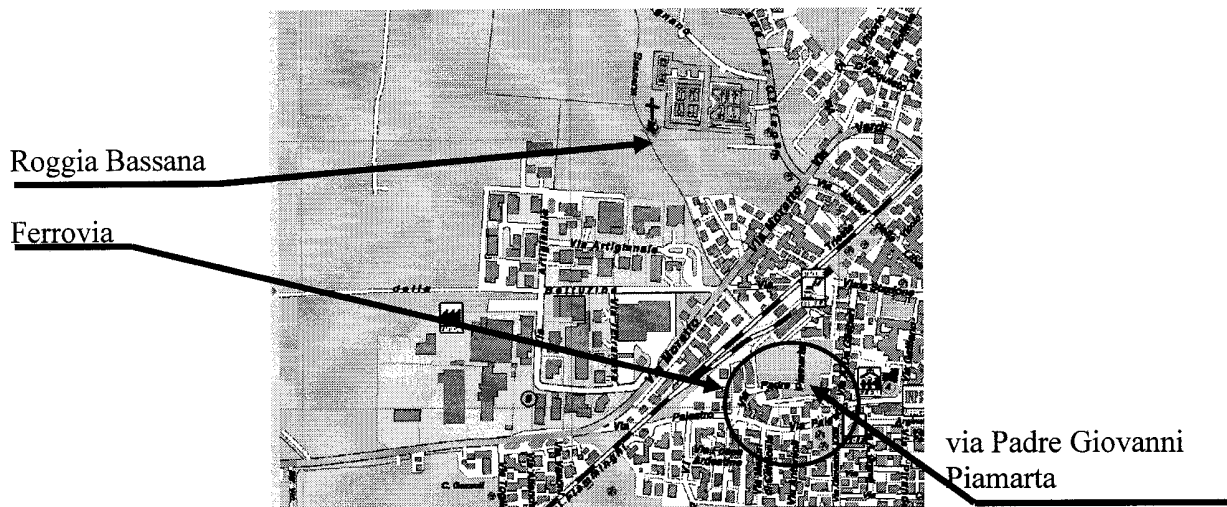
- Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 secondo comma C.p.c.) del 04 aprile 2017 Notaio [REDACTED]

PUNTO B

Localizzazione

Manerbio

Provincia: Brescia
Comune: Manerbio
Via: via Padre Giovanni Piamarta



Destinazione urbanistica:

Terreni edificabili solo per interesse pubblico
(SP 06-04/02 del PdS)

Tipologia del terreno:

Seminativo irriguo

Dati Catastali

Proprietario di 1/1

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Superficie	Rendita	
							dominicale	agrario
	17	357		T	1	1 ara e 38 centiare	1,67	1,50
	17	361		T	1	76 are e 60 centiare	92,97	83,08

■ Confini catastali Particella 357

A Nord: - particella 361;
A Est: - particella 361;
A Sud: - particella 356;
A Ovest: - particella 356;

■ Confini catastali Particella 361

A Nord: - Roggia della Bassana;
A Est: - Altra proprietà;
A Sud: - particella 354,355,356 e 357;
A Ovest: - particella 366 e 357;

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI VALUTAZIONE

I terreni, oggetto di stima, sono di tipo seminativo irriguo ed adiacenti; allo stato attuale si presentano incolti. (Foto 1)

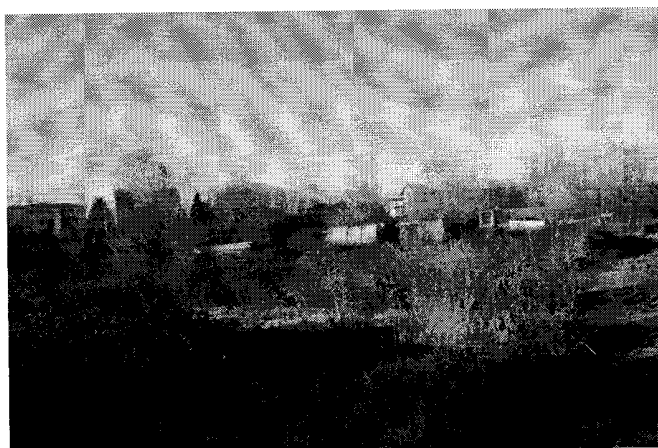


Foto 1

Vi si accede facilmente attraverso un cancello sito in via Padre G. Piamarta. (Foto 2)



Foto 2

Essi sono recintati con una rete metallica. (Foto3)



Foto 3

Consistenza

Data del sopralluogo: 27 Novembre 2017

Desunto graficamente da Planimetrie:

Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali del 30/11/2017

VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

██████████
Piena proprietà. Come da Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 secondo comma C.p.c.) del 04 aprile 2017 Notaio ██████████



PUNTO C

STATO DI POSSESSO

Libero.

PUNTO D

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

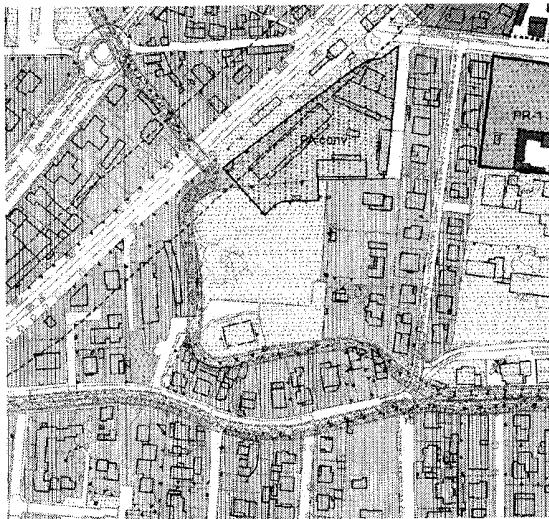
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SP 06-04/02 del PdS
Pendenze tributi comunali	Nessuno
Pendenze società energetica	Nessuno

PUNTO E

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Piano Governo del Territorio



IL SISTEMA NATURALE ED AGRICOLO, DELLE SALVAGUARDIE, DEI SERVIZI PUBBLICI

	Aree agricole		Edificio esistente
	Aree agricole di salvaguardia		residenze
	Aree di salvaguardia		acque ad alta reattività
	Elementi idrografici		aree agricole
	Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico a collettivo (vedasi Piano dei Servizi)		edifici produttivi
	Presenza di locali per Servizi Pubblici in edifici a destinazione prevalente diversa (vedasi PdS). I locali esistenti alla data di adozione delle presenti norme e specificamente catalogati dal PdS sono normati dalle NTA del PdR.		edifici di interesse storico-architettonico
	Percorsi ciclopedonali		
	Nome particolari		
	Nome particolari		
	Piano di Recupero		
	Aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia: bosco non trasformabile		
	Aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia: bosco trasformabile per pubblica utilità		
	Aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia: bosco trasformabile per pubblica utilità		

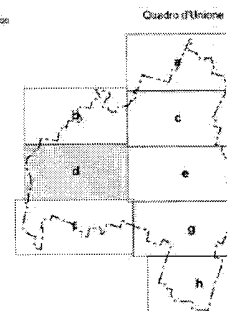
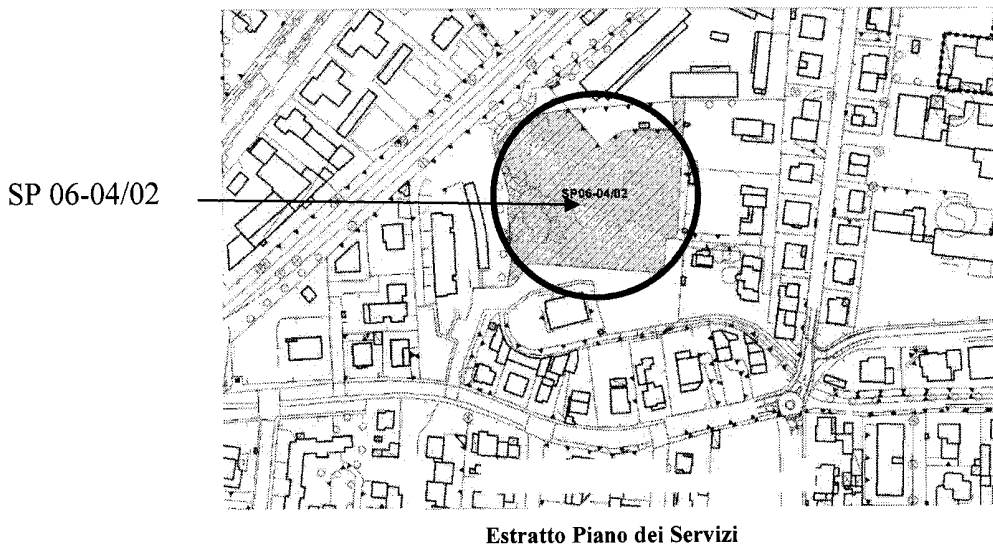


Tabella 1 estratto dal piano delle regole

L'area di interesse rientra come "Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo", come presente nel PdR del PGT. Nel PdS l'area è identificata come area destinata ai Centri Culturali SP 06-04/02.



PUNTO F

FORMAZIONE DEI LOTTI

Non è possibile vendere i lotti separatamente essendo in tal caso unico ambito (SP06-04/02) che preclude la vendita in modo separato.

PUNTO G

VALORE DEL BENE E COSTI

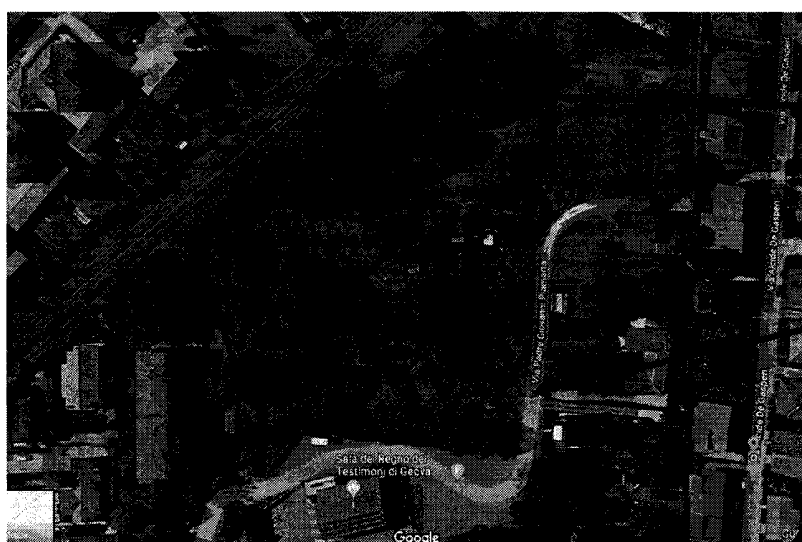
I terreni, come già citato, sono contraddistinti come SP 06-04/02 nelle tavole operative del PdS. (Piano dei Servizi) L'art. 27.2 del PdS al punto 1 definisce un indice fondiario massimo pari a 3,00 mc/m² per la realizzazione di un polo che ammette le seguenti destinazioni: centro culturale, centro sociale e centro ricreativo.

A tale scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della limitata viabilità, della particolare destinazione urbanistica (centro culturale, centro sociale e centro ricreativo), della presenza nelle immediate vicinanze della ferrovia e della Roggia Bassana, le peculiarità dei terreni oggetto di stima sono da considerarsi lievemente inferiori a quelle dei terreni simili ubicati nella zona d'indagine.



Ferrovia

Strada senza uscita



Pertanto il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dei terreni, come segue.

Il valore di mercato per aree produttive nel Comune di Manerbio (BS) si colloca tra un minimo di 120 €/m² ed un massimo di 150 €/m².

Inoltre il sottoscritto ritiene di poter applicare dei coefficienti riduttivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei terreni. In particolare è stato



adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula:

$$V_m = P_n \times K_e \times K_i$$

dove:

V_m = valore di mercato del terreno al m^2

P_n = prezzo unitario $\text{€}/m^2$

K_e = coefficiente riferito ai fattori estrinseci, assunto pari a 0,80

K_i = coefficiente riferito ai fattori intrinseci, assunto pari a 0,80

Il valore unitario delle aree produttive nel Comune di Manerbio è pari a 120 $\text{€}/m^2$.

Pertanto il valore di mercato si stima in:

$$\text{€}/m^2 120 \times 0,80 \times 0,80 = \text{€}/m^2 76,80.$$

Tale valore è approssimato a $\text{€}/m^2 77,00$.

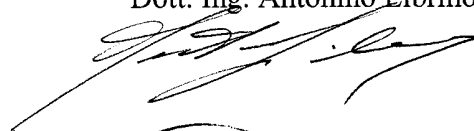
VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO $7.798 m^2 \times \text{€}/m^2 77,00 = \text{€ } 600.446,00$

VALORE DI REALIZZO COMPLESSIVO $\text{€ } 600.446,00 \times 0,75 = \text{€ } 450.334,50$

VALORE DI REALIZZO COMPLESSIVO ARROTONDATO € 450.000,00

Brescia 29/03/2018

Dott. Ing. Antonino Librino



Allegati

Visure catastali





Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale di Urbanistica e Edilizia - Direttore GENEROSO

Via

Dimensione $200\ 000 \times 100\ 000$ metri Prot.

ING. LIBRINO ANTONINO





Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/11/2017 - Ora: 09.27.10

Visura n.: BS0254562 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/11/2017

Segue

Dati della richiesta	Comune di MANERBIO (Codice: E884)	
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA	
INTESTATO	Foglio: 17 Particella: 357	
1		(1) Proprietà per 1/1

Situazione dell'Immobile dal 25/05/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito
1	17	357		-	SEMIN IRRIG 1	ha are ca 01 38		Dominicale Euro 1,67 L. 3.243	Agrario Euro 1,50 L. 2.898
Notifica				Partita	2047	FRAZIONAMENTO del 25/05/1992 in atti dal 25/01/1994 (n. 3293.2/1992)			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 341

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 356 - foglio 17 particella 358

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/12/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2011 protocollo n. BS0588043 Voltura in atti dal 30/12/2011 Repertorio n.: 71573 Rogante: Registrazione: UU Sede: SALO' Volume: 1 n. 4438 del 22/12/2011 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (n. 29098.1/2011) Sede: GAVARDO		

Situazione degli intestati dal 01/10/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 fino al 20/12/2011
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2007 Repertorio n.: 34560 Rogante: Registrazione: Sede: ATTO TRA VIVI (n. 31714.1/2007) Sede: MANERBIO		



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/11/2017

Data: 30/11/2017 - Ora: 09.27.10 Segue

Visura n.: BS0254562 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 24/07/1992

N. DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1				(1) Proprietà per 1000/1000	fino al 01/10/2007
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/07/1992 Volura in atti dal 06/10/1995 Repertorio n.: 45894 Rogante: VEROLANUOVA Volume: IV n. 983 del 29/07/1992 (n. 8735.1/1992) Sede: PONTEVICO Registrazione: UR Sede:					

Situazione degli intestati dal 25/05/1992

N. DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1					fino al 24/07/1992
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 25/05/1992 in atti dal 25/01/1994 Registrazione: (n. 3293.2/1992)					

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 12/12/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	17	341	-	SEMIN IRRIG I	ha are ca 15 00	Dominicale L. 35.250	Agrario L. 31.500	FRAZIONAMENTO del 12/12/1990 in atti dal 22/10/1992 (n. 9090.1/1990)
Notifica				Partita		2047		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 173

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 339 - foglio 17 particella 340 - foglio 17 particella 342

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/12/1990

N. DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1					fino al 25/05/1992
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 12/12/1990 in atti dal 22/10/1992 Registrazione: (n. 9090.1/1990)					

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	17	173	-	SEMIN IRRIG I	ha are ca 1 82 40	Dominicale L. 428.640	Agrario L. 383.040	Impianto meccanografico del 01/07/1972



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/11/2017

Data: 30/11/2017 - Ora: 09.27.10 Fine

Visura n.: BS0254562 Pag: 3

Notifica	Partita	2047
----------	---------	------

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		fino al 12/12/1990
DATI DERIVANTI DA [Impianto meccanografico del 01/07/1972]			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 61729

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **ING. LIBRINO ANTONINO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/11/2017 - Ora: 09.27.26
Visura n.: BS0254563 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/11/2017

Dati della richiesta	Comune di MANERBIO (Codice: E884)
	Provincia di BRESCIA
Catasto Terreni	Foglio: 17 Particella: 361
INTESTATO	
1	(1) Proprietà per 1/1

Situazione dell'Immobile dal 25/05/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
1	17	361			SEMIN IRRIG 1	76 60		Dominicale Euro 92,97 L. 180.010	AGRIARIO Euro 83,08 L. 160.860	FRAZIONAMENTO del 25/05/1992 in atti dal 25/01/1994 (n. 3293,4/1992)
Notifica					Partita	2047				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 17 particella 343
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 362 - foglio 17 particella 363 - foglio 17 particella 364 - foglio 17 particella 365 - foglio 17 particella 366 - foglio 17 particella 367 - foglio 17 particella 368

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/12/2011

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2011 protocollo n. BS0588043 Voltura in atti dal 30/12/2011 Repertorio n.: 71573 Rogante Sede: GAVARDO				
Registrazione: UU Sede: SALO' Volume: I n: 4438 del 22/12/2011 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (n. 29098.1/2011)				

Situazione degli intestati dal 01/10/2007

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà per 1/1 fino al 20/12/2011
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/10/2007 Repertorio n.: 34560 Rogante Sede: MANERBIO				
Registrazione: Sede: ATTO TRA VIVI (n. 31714.1/2007)				



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/11/2017

Data: 30/11/2017 - Ora: 09.27.26

Segue

Visura n.: BS0254563 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 24/07/1992

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 01/10/2007
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/07/1992 Voltura in atti dal 06/10/1995 Repertorio n.: 45894 Rogamda [REDACTED] Sedc: PONTEVICO Registrazione: UR Sede: VEROLANUOVA Volume: I V n: 983 del 29/07/1992 (n. 8735.1/1992)				

Situazione degli intestati dal 25/05/1992

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	fino al 24/07/1992
DATI DERIVANTI DA				
FRAZIONAMENTO del 25/05/1992 in atti dal 25/01/1994 Registrazione: (n. 3293.4/1992)				

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 04/06/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	17	343		-	SEMIN IRRIG 1	1 10 52			
Notifica				Partita		2047		FRAZIONAMENTO del 04/06/1991 in atti dal 15/12/1993 (n. 3675.4/1991)	

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 339

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 344

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/06/1991

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	fino al 25/05/1992
DATI DERIVANTI DA				
FRAZIONAMENTO del 04/06/1991 in atti dal 15/12/1993 Registrazione: (n. 3675.1/1991)				



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/11/2017 - Ora: 09.27.26
Visura n.: BS0254563 Pag. 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/11/2017

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 12/12/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	17	339		-	SEMIN IRRIG 1	1 25 20		Dominicale L. 294.220	Agrario L. 262.920	FRAZIONAMENTO del 12/12/1990 in atti dal 22/10/1992 (n. 9090.1/1990)
Notifica Annotazioni i mapp. dal 339 al 342, sost. il n. 173										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 173
 - Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 - foglio 17 particella 340 - foglio 17 particella 341 - foglio 17 particella 342
- L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/12/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI fino al 04/06/1991
1	COMUNE	CAP	VIA	CITTA'		
FRAZIONAMENTO del 12/12/1990 in atti dal 22/10/1992 Registrazione: (n. 9090.1/1990)						

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	17	173		-	SEMIN IRRIG 1	1 82 40		Dominicale L. 428.640	Agrario L. 383.040	Impianto meccanografico del 01/07/1972
Notifica Parcella 2047										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI fino al 12/12/1990
1	COMUNE	CAP	VIA	CITTA'		
Impianto meccanografico del 01/07/1972						



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/11/2017

Data: 30/11/2017 : Ora: 09.27.27 Fine

Visura n.: BS0254563 Pag: 4

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 61729

Tributi ex art. 1: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **ING. LIBRINO ANTONINO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria _____

