

**PROCEDIMENTO N. 294/2023 Es. Imm**

**FOGLIO RIEPILOGATIVO CON SUDDIVISIONE IN LOTTI**

LOTTO UNICO	TOSCOLANO MADERNO Loc. VIGOLE	Fg 9 mappali n°1316; 1914; 6358; 6359; 6360; 6361; 6362; 6363	TERRENI	VALORE DI MERCATO <b>€. 377.000,00</b>	VALORE DI REALIZZO <b>€ 360.000,00</b>
----------------	----------------------------------	--	---------	---	---

**UDIENZA 15/05/2024**

**TRIBUNALE DI BRESCIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO N. 294/2023 Es. Imm.  
[REDACTED]  
contro**

**[REDACTED]**

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA  
D'UFFICIO**

# PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

In data 27 settembre 2023 l'Ill.mo sig. Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. Davide FOPPA VICENZINI conferiva allo scrivente ing. Maurizio CAMPOSTRINI iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n°1234 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 77 l'incarico di redigere una valutazione dei beni immobili di proprietà della Società [REDACTED] oggetto di pignoramento.

## IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto del pignoramento e pertanto della valutazione da parte dello scrivente sono unicamente appezzamenti di terreni ubicati nel comune di TOSCOLANO MADERNO di cui di seguito si procede all'identificazione e ad una dettagliata descrizione.

Gli immobili oggetto di valutazione, a seguito di accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio – Servizi Catastali, sono così individuabili:

Comune di TOSCOLANO MADERNO (BS), – Catasto Terreni:

- 1) Sez. MADERNO – Foglio 9 – mapp. 1316 – sup. mq. 740 – qualità: ULIVETO – cl.3 – Rd € 2,10 – Ra € 0,76 – intestato a [REDACTED] ottenuti per COMPRAVENDITA e successiva FUSIONE di SOCIETA'
- 2) Sez. MADERNO – Foglio 9 – mapp. 1914 – sup. mq. 630 – qualità: INCOL. PROD. – cl.1 – Rd € 0,39 – Ra € 0,13 – intestato a [REDACTED] ottenuti per COMPRAVENDITA e successiva FUSIONE di SOCIETA'
- 3) Sez. MADERNO – Foglio 9 – mapp. 6358 – sup. mq. 4.832 – qualità: INCOL. PROD. – cl.1 – Rd € 2,99 – Ra € 1,00 – intestato a [REDACTED] ottenuti per COMPRAVENDITA e successiva FUSIONE di SOCIETA'
- 4) Sez. MADERNO – Foglio 9 – mapp. 6359 – sup. mq. 2.344 – qualità: INCOL. PROD. – cl.1 – Rd € 1,45 – Ra € 0,48 – intestato a [REDACTED] ottenuti per COMPRAVENDITA e successiva FUSIONE di SOCIETA'
- 5) Sez. MADERNO – Foglio 9 – mapp. 6360 – sup. mq. 724 – qualità: INCOL. PROD. – cl.1 – Rd € 0,45 – Ra € 0,15 – intestato a [REDACTED] ottenuti per COMPRAVENDITA e successiva FUSIONE di SOCIETA'

- 6) Sez. MADERNO – Foglio 9 – mapp. 6361 – sup. mq. 932 – qualità: ULIVETO – cl.3 – Rd € 2,65 – Ra € 0,96 – intestato a [REDACTED] ottenuti per COMPRAVENDITA e successiva FUSIONE di SOCIETA’
- 7) Sez. MADERNO – Foglio 9 – mapp. 6362 – sup. mq. 1.010 – qualità: ULIVETO. – cl.3 – Rd € 2,87 – Ra € 1,04 – intestato a [REDACTED] ottenuti per COMPRAVENDITA e successiva FUSIONE di SOCIETA’
- 8) Sez. MADERNO – Foglio 9 – mapp. 6363 – sup. mq. 88 – qualità: ULIVETO – cl.3 – Rd € 0,25 – Ra € 0,09 – intestato a [REDACTED] ottenuti per COMPRAVENDITA e successiva FUSIONE di SOCIETA’

Si allegano copia dell’ Atto di Compravendita in data 18 novembre 1997 n° 88858 di Repertorio redatto dal Notaio Luigi LOMBARDI. e Atto di Fusione di Societa’ in data 15 dicembre 2014 n° 35729 di Repertorio redatto dal Notaio Walter Crepaz

I terreni oggetto di valutazione trovansi nella zona collinare soprastanti il centro abitato del comune di TOSCOLANO MADERNO in località VIGOLE .

D’accordo con il Custode nominato è stata data comunicazione con congruo anticipo al Pignorato per prendere visione dei terreni affinché si rendesse disponibile per consentirne la localizzazione.

Dopo alcuni rinvii, veniva fissata la data del 29/11/2023 per cercare di localizzare l’esatta posizione dei terreni, pur in assenza del Pignorato. Il sopralluogo tuttavia non ha dato esito positivo in quanto, in mancanza di riferimenti precisi non ne è stata possibile l’esatta individuazione dei medesimi: solo in data 31 gennaio u.s., dopo che il Custode era riuscito ad avere tutte le necessarie informazioni per la loro esatta localizzazione è stato possibile effettuare il sopralluogo e rendersi conto dell’esatta localizzazione dei medesimi facendo riferimento a delle abitazioni esistenti nelle immediate vicinanze anche se, ovviamente solo nel loro insieme.

Come si può osservare nell’allegata documentazione fotografica comprendente tra l’altro una fotografia panoramica ricavata dal sito google- maps l’accesso alle zone adiacenti ai terreni oggetto di pignoramento può avvenire unicamente attraverso sentieri sconnessi, uno dei quali individuabile come “Cammino di San Ercolano” che porta alla sommità del promontorio da cui si ha la visione dei sottostanti terreni, in quanto altrimenti per giungere nelle vicinanze dei medesimi sarebbe stato necessario percorrere strade private all’interno di complessi residenziali recintati, ovvero strade catastali vicinali.

Successivamente è stato acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Toscolano Maderno il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dei singoli mappali secondo vigente Piano di Governo del Territorio approvato il 13/01/2023.

Considerato che a seguito di Accesso agli Atti si è riscontrato che [REDACTED] [REDACTED] all'atto della pubblicazione della Variante al PGT ha presentato "Osservazioni" che non sono state accolte dagli organi competenti, e che dopo l'adozione da parte del Comune di Toscolano Maderno della nuova variante al PGT la medesima ha presentato ricorso al TAR di Brescia avverso alla Delibera di approvazione della suddetta Variante, come da documentazione allegata, ed il procedimento è tutt'ora in corso, il sottoscritto ha ritenuto opportuno acquisire anche il CDU precedente, al fine di avere una visione comparativa della situazione dei terreni ante adozione della Variante contestata.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi unicamente di terreni non curati ubicati su di un promontorio soprastante il centro abitato del Comune di Toscolano Maderno.

Al fine di dare esauritive indicazioni sulla effettiva destinazione urbanistica di ciascun mappale per la successiva valutazione è stata realizzata apposita tavola (che si allega ) ricavata dalla sovrapposizione della mappa catastale con la tavola n° 6.3 del Piano delle Regole sulla quale è indicata con opportuna retinatura (vedasi legenda allegata) la diversa classificazione del territorio.

Effettuata la suddetta sovrapposizione è stato possibile per ogni mappale calcolare mediante il metodo della triangolazione l'area ricadente in ciascuna delle classificazioni e pertanto indicarne di ciascuna quota parte la corretta attuale Destinazione d'Uso.

Si precisa che secondo il CDU rilasciato dal Comune di Toscolano Maderno i mappali oggetto di stima ricadono i 3 diversi ambiti:

- a) .Zona denominata "E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico", indicata nella tavola 6.3 del Piano delle Regole con retino verde scuro a righe verticali, nella quale secondo il suddetto Piano "*non è ammessa alcuna nuova edificazione o manufatti di natura edilizia*".
- b) .Zona denominata "B7 ambiti collinari ad intensità media", indicata nella tavola 6.3 del Piano delle Regole con retino marrone chiaro quadrettato, nella quale secondo il suddetto Piano è ammessa edificabilità residenziale non superiore a

m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,30 con un ulteriore incremento non superiore a m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,10 di edificabilità fondiaria da perequazione

- c) Zona denominata “servizi di progetto”, indicata nella tavola 6.3 del Piano delle Regole con retino giallo crocettato, nella quale secondo l'art. 28 del suddetto Piano è prevista unicamente l'offerta di servizi pubblici e privati necessari all'equilibrato sviluppo del territorio disciplinata dal Piano dei Servizi dal cui esame alla tav. 4.1 – localizzazione servizi pubblici – e allegato di “sintesi offerta quantitativa dei servizi” (che si allegano) risulta che l'area corrispondente ai mappali retinati come sopra descritto e corrispondenti al Servizio di Progetto n° 513 è prevista “AREA A VERDE”. Non è previsto pertanto alcun tipo di edificabilità.

Si procede pertanto alla descrizione dei singoli mappali:

- 1) Mapp. 1316 – sup. mq. 740 – catastalmente classificato come ULIVETO, ma nella realtà Bosco Misto. Dal CDU risulta classificato parte in zona denominata “B7 ambiti collinari ad intensità media” e parte in zona denominata “E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico”. Dalla tavola della sovrapposizione si può calcolare che la quota parte inserita in zona “B7 ambiti collinari ad intensità media” è di circa 150 mq mentre la restante quota parte inserita in zona denominata “E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico” è di circa 590 mq. Ciò significa che secondo il Piano delle Regole nella quota parte inserita in zona E3 boscata “*non è ammessa alcuna nuova edificazione o manufatti di natura edilizia*” mentre nella restante parte di mq 150 con destinazione “B7 ambiti collinari ad intensità media” di è ammessa **una edificabilità complessiva di 60 mq.** .
- 2) Mapp. 1914 – sup. mq. 630 – catastalmente classificato come INCOLTO PRODUTTIVO è realmente in condizione di Incolto in stato di quasi abbandono. Dal CDU risulta classificato completamente in zona denominata “E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico”. Ciò significa che secondo il Piano delle Regole su questo appezzamento di terreno “*non è ammessa alcuna nuova edificazione o manufatti di natura edilizia*”.
- 3) Mapp. 6358 – sup. mq. 4.832 – catastalmente classificato come INCOLTO PRODUTTIVO è realmente in condizione di Incolto in stato di quasi abbandono. Dal CDU risulta classificato parte in zona denominata “E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico” e parte in zona denominata “servizi di

progetto". Dalla tavola della sovrapposizione si può calcolare che la quota parte inserita in "E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico" è di circa 3.774 mq mentre la restante quota parte inserita in zona "servizi di progetto" è di circa 1.058 mq. Ciò significa che secondo il Piano delle Regole pertanto sul presente mappale non è possibile alcuna edificazione.

- 4) Mapp. 6359 – sup. mq. 2.344 – catastalmente classificato come INCOLTO PRODUTTIVO è realmente in condizione di Incolto in stato di quasi abbandono Dal CDU risulta classificato parte in zona denominata "B7 ambiti collinari ad intensità media", parte in zona denominata "E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico" e parte in zona denominata "servizi di progetto" Dalla tavola della sovrapposizione si può calcolare che la quota parte inserita in zona "B7 ambiti collinari ad intensità media" è pari a mq 1.205; quella in zona "E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico" è di mq 346 e quella in zona "servizi di progetto" è pari a mq 793. Per quanto sopra illustrato secondo il Piano delle Regole il mappale risulta pertanto edificabile unicamente sulla quota parte di mq 1.205 con destinazione "B7 ambiti collinari ad intensità media" e su cui è ammessa **una superficie edificabile complessiva di mq 482.**
- 5) Mapp. 6360 – sup. mq. 724 – catastalmente classificato come INCOLTO PRODUTTIVO è realmente in condizione di Incolto in stato di quasi abbandono Dal CDU risulta classificato completamente in zona denominata "E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico". Ciò significa che secondo il Piano delle Regole su questo appezzamento di terreno *"non è ammessa alcuna nuova edificazione o manufatti di natura edilizia"*.
- 6) Mapp. 6361 – sup. mq. 932 – catastalmente classificato come ULIVETO, ma nella realtà Bosco Misto in stato di quasi abbandono. Dal CDU risulta classificato parte in zona denominata "B7 ambiti collinari ad intensità media" e parte in zona denominata "E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico" Dalla tavola della sovrapposizione si può calcolare che la quota parte inserita in zona "B7 ambiti collinari ad intensità media" è pari a mq 545; quella in zona "E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico" è di mq 387. Per quanto sopra già specificato secondo il Piano delle Regole il mappale risulta edificabile unicamente sulla quota parte di mq 545 con destinazione "B7 ambiti collinari ad intensità media" su cui è ammessa **una superficie edificabile complessiva di mq. 218.**

- 7) Mapp. 6362 – sup. mq. 1.010 – catastalmente classificato come ULIVETO, ma nella realtà Bosco Misto in stato di quasi abbandono. Dal CDU risulta classificato parte in zona denominata “B7 ambiti collinari ad intensità media” e parte in zona denominata “E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico. Dalla tavola della sovrapposizione si può calcolare che la quota parte inserita in zona “B7 ambiti collinari ad intensità media” è pari a mq 357; quella in zona “E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico” è di mq 653. Pertanto come già specificato per gli altri mappali ricadenti nelle medesime classificazioni secondo il Piano delle Regole il mappale risulta edificabile unicamente sulla quota parte di mq 357 con destinazione “B7 ambiti collinari ad intensità media”, su cui è ammessa **una superficie edificabile complessiva di mq 142.**
- 8) Mapp. 6363 – sup. mq. 88 – catastalmente classificato come ULIVETO, ma nella realtà Bosco Misto in stato di quasi abbandono. Dal CDU risulta classificato completamente in zona denominata “B7 ambiti collinari ad intensità media”. Per quanto sopra illustrato il mappale risulta pertanto edificabile per **una superficie edificabile complessiva di mq 35**

#### **FORMALITA', VINCOLI E ONERI**

In merito alle Formalità esistenti si fa presente che alla data odierna sugli immobili oggetto di pignoramento risultano presenti le medesime formalità descritte nella RELAZIONE IPOCATATALE VENTENNALE del 31 agosto 2023 a firma del Notaio Dott. Paolo DIANESE, presente in atti.

#### **VALUTAZIONE IMMOBILI**

Come ampiamente illustrato nei precedenti paragrafi trattasi complessivamente di **n°8 appezzamenti di terreni singolarmente accatastati che tuttavia per loro ubicazione, consistenza ed utilizzo devono essere considerati come facenti parte di un unico lotto ed in tale modo vengono stimati.**

Si procede pertanto alla valutazione considerando il valore della intera quota parte classificata nelle zone “E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico” e “servizi di progetto” in cui non è ammesso alcun tipo di edificabilità e dell’intera quota parte classificato completamente in zona “B7 ambiti collinari ad intensità media” per la quale risulta ammessa una ammessa edificabilità residenziale non

superiore a m2/m2 0,30 con un ulteriore incremento non superiore a m2/m2 0,10 di edificabilità fondiaria da perequazione

Tenuto conto delle precedenti considerazioni, della zona di ubicazione, della classificazione catastale e urbanistica, della possibilità edificatoria, facendo riferimento alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Bollettino dei Valori Agricoli Medi della provincia di Brescia annualità 2022, paragonato con il reale valore anche ricercato in rete di terreni simili esistenti nella zona o in zone analoghe, possiamo indicare in **€. 5,50 (euro cinque/50) al mq. il valore di mercato della quota parte di terreni non edificabili e da considerarsi quindi "agricoli"** e in **€ 140,00 (centoquaranta/00) al mq. il valore della quota parte di terreno agricolo se riferito all'intero appezzamento ovvero € 350/mq (trecentocinquanta/00) se riferito alla superficie netta effettivamente edificabile**, per cui risulta la seguente valutazione:

**Superficie complessiva aree classificate nelle zone "E3 zona boscata di interesse ambientale e paesaggistico" e "servizi di progetto"**

**NON EDIFICABILI ..... mq. 8.955,00**  
**PER UN VALORE COMPLESSIVO DI €. 49.500,00**

**Superficie complessiva aree classificate nelle zona "B7 ambiti collinari ad intensità media" ..... mq. 2.345,00**

**SU CUI È AMMESSA UNA EDIFICABILITÀ COMPLESSIVA DI .... mq. 937,00**  
**PER UN VALORE COMPLESSIVO DI €. 327.500,00**

**Cioè complessivamente un valore di stima di € 377.000,00 (euro trecentosettantasettemila/00)**

**Considerata la posizione, la classificazione urbanistica e la possibilità edificatoria a detto valore possiamo applicare una riduzione del 5% circa dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria per cui il PREZZO DI REALIZZO è valutato in € 360.000,00 (euro trecentosessantamila/00)**

## CONCLUSIONI

**Lo scrivente, al termine dell'incarico ricevuto, indica in € 377.000,00.- (euro trecentosettantasettemila/00) il valore complessivo dei beni immobili pignorati siti in TOSCOLANO MADERNO, di proprietà della Società [REDACTED], oggetto del presente procedimento.**

L'esperto

Dott. Ing. Maurizio CAMPOSTRINI

Brescia, li 29 marzo 2024