

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

N. 3 terreni agricoli in Comune di Cologne (BS) in Via Peschiera

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 371 / 2020

Creditore procedente: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA – Società Cooperativa**

Via Reverberi n. 1 – 25100 Brescia

Rappresentato da: **AVV. ROBERTO GORIO**

Via Moretto n. 67 – 25121 Brescia (BS)

Esecutato: **“OMISSIS”**

Esperto Incaricato: **ING. GIOVANNI MOSCA -STUDIO ARTEC**

Via Armando Diaz n°13 -25010- San Zeno Naviglio (BS)

Tel. 030-6854094 Fax.030-7773677 Mail: studio@e-artec.it

Pec:arteccertificata@pec.e-artec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giovanni Mosca con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via A. Diaz n°13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3515, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n°1114, a seguito di ordinanza di nomina del 27.07.2019 del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento in data 17.11.2020 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n° 371 / 2020.

In data 10.12.2020 il sottoscritto CTU ha potuto accedere al sito in oggetto ed eseguire il sopralluogo.



RIEPILOGO SINTETICO

Descrizione generale degli immobiliari e identificazione del lotto di vendita

I beni in oggetto sono ubicati a Cologne (BS) lungo la strada comunale Via Peschiera e sono costituiti da 3 terreni agricoli di diverse dimensioni, situati nella parte sud-ovest del territorio comunale di Cologne.

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica:

[A] Terreno di circa 50 mq di superficie commerciale

Ubicazione: Cologne (BS)

Identificativi catastali: Sez. NCTR, Fg.22, mapp. 15, ha 0.00.50

Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

Valore di mercato ridotto : € 490,00 (euro quattrocentonovanta/00)

[B] Terreno di circa 10.420 mq di superficie commerciale

Ubicazione: Cologne (BS)

Identificativi catastali: Sez. NCTR, Fg.22, mapp. 20, ha 1.04.20

Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

Valore di mercato ridotto : € 102.265,00 (euro centoduemiladuecentosesantacinque/00)

[C] Terreno di circa 840 mq di superficie commerciale

Ubicazione: Cologne (BS)

Identificativi catastali: Sez. NCTR, Fg.22, mapp. 21, ha 0.08.40

Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

Valore di mercato ridotto : € 8.245,00 (euro ottomiladuecentoquarantacinque/00)

Valore complessivo del lotto di vendita (terreno A +B +C): € 111.000,00 (euro centoundicimila/00)

Verifica di conformità:

Conformità catastale:

[A] mapp. 15 SI

[B] mapp. 20 SI

[C] mapp. 21 SI

Conformità titolarità: SI



Formalità e vincoli rilevanti:

Immobile occupato:	SI
Oneri di natura consorziale:	SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:	SI

Limitazioni:

Assunzioni e/o condizioni limitative:	SI
---------------------------------------	----



INDICE

PREMESSA	3
RIEPILOGO SINTETICO	4
1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	7
Localizzazione:	7
Zona:	7
Mappa geografica:	7
Destinazione urbanistica degli immobili:	7
Tipologia degli immobili:	8
2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE	10
Descrizione:	10
Caratteristiche generali:	12
Identificazione dei beni e intestazione catastale:	12
Suddivisione degli immobili in lotti:	13
Confini degli immobili:	13
Consistenza:	13
Calcolo delle superfici di proprietà:	14
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	15
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	15
Situazione urbanistica:	15
Limitazioni urbanistiche:	15
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica:	16
3.2 RISPONDEZZA CATASTALE	16
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti:	16
Dichiarazione di rispondenza catastale	17
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	17
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo:	18
Contratti di locazione registrati:	18
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	19
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale:	19
Vincoli connessi al carattere urbanistico, paesaggistico o ambientale	19
Altri oneri	19
Divisibilità dei beni e formazione dei lotti	19
5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	20
6. ANALISI ESTIMATIVA	21
Utilizzo della valutazione:	21
Assunzioni e condizioni limitative:	21
Verifica del migliore e più conveniente uso:	21
Criterio di valutazione:	21
7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA	23
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	25



1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione:

Provincia di Brescia

Comune di Cologne, Località Frer

Via Peschiera

Zona:

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati nella zona sud-ovest del territorio comunale di Cologne, in un contesto principalmente agricolo.

Mappa geografica:



Figura 01: Inquadramento territoriale degli immobili - fonte google maps

Destinazione urbanistica degli immobili:

Trattasi di tre appezzamenti ricadenti in ambito "AREA E1 – AREA AGRICOLA". Per le destinazioni d'uso ammesse sull'area e sugli immobili su essa costruiti si rimanda alle norme del P.G.T. vigente.



Tipologia degli immobili:

Trattasi di terreni agricoli prospicienti Via Peschiera. Attualmente sono adibiti e condotti in parte a seminativo, in parte destinati a coltivazioni florovivaistiche.



Figura 02: Indicazione degli immobili oggetto di perizia - fonte google maps

Gli immobili così come sopra descritti, risultano di proprietà del Sig. "OMISSI" e ricadono nell'Esecuzione Immobiliare n° 371 / 2020.

Al fine di favorire la cessione degli immobili sopra descritti il sottoscritto CTU ha provveduto al raggruppamento dei beni in un unico lotto di vendita, come elencato nella tabella sottostante.



TABELLA 01			
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTALI	QUOTA PIENA PROPRIETA'
UNICO	TERRENO "A"	FOGLIO 22 MAPP. 15 Cl. Seminativo 1 Sup. ha 0.00.50 Reddito Dominicale € 0,56 Reddito Agrario € 0,45	1/1 "OMISSIS"
	TERRENO "B"	FOGLIO 22 MAPP. 20 Cl. Seminativo irrig. 2 Sup. ha 1.04.20 Reddito Dominicale € 83,41 Reddito Agrario € 91,49	1/1 "OMISSIS"
	TERRENO "C"	FOGLIO 22 MAPP. 21 Cl. Seminativo 1 Sup. ha 0.08.40 Reddito Dominicale € 9,33 Reddito Agrario € 7,59	1/1 "OMISSIS"



2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione:

Gli immobili oggetto di valutazione consistono di tre appezzamenti di terreno adiacenti alla strada pubblica di superficie catastale complessiva di circa 11.310 mq di forma triangolare.

I primi due appezzamenti (mapp. 15 e 21) sono adibiti a prato con un'alberatura rada. Sul mapp. 21, lungo il confine con Via Peschiera è visibile un manufatto a raso terra costituito da dei cordoli posati a formare un rettangolo (ex concimaia (fig. 07)) e una zona incolta con finitura in terra battuta / sabbia. Il terzo appezzamento (mapp. 20) per circa metà è occupato da arbusti (piantumazione dovuta all'attività florovivaistica (fig. 11)) e per la restante metà è arativo in probabile utilizzo (fig. 10). Lungo il confine nord dei tre terreni corre la Seriola Fusia che in quel punto prende il nome di "Bocchetto delle Mirandola". I mappali 20 e 21 sono separati da un canale secondario di modeste dimensioni. Nell'angolo sud-est del mappale 20 si trova l'accesso carraio (fig. 09). Lungo il perimetro dei terreni sono presenti dei filari arbustivi.

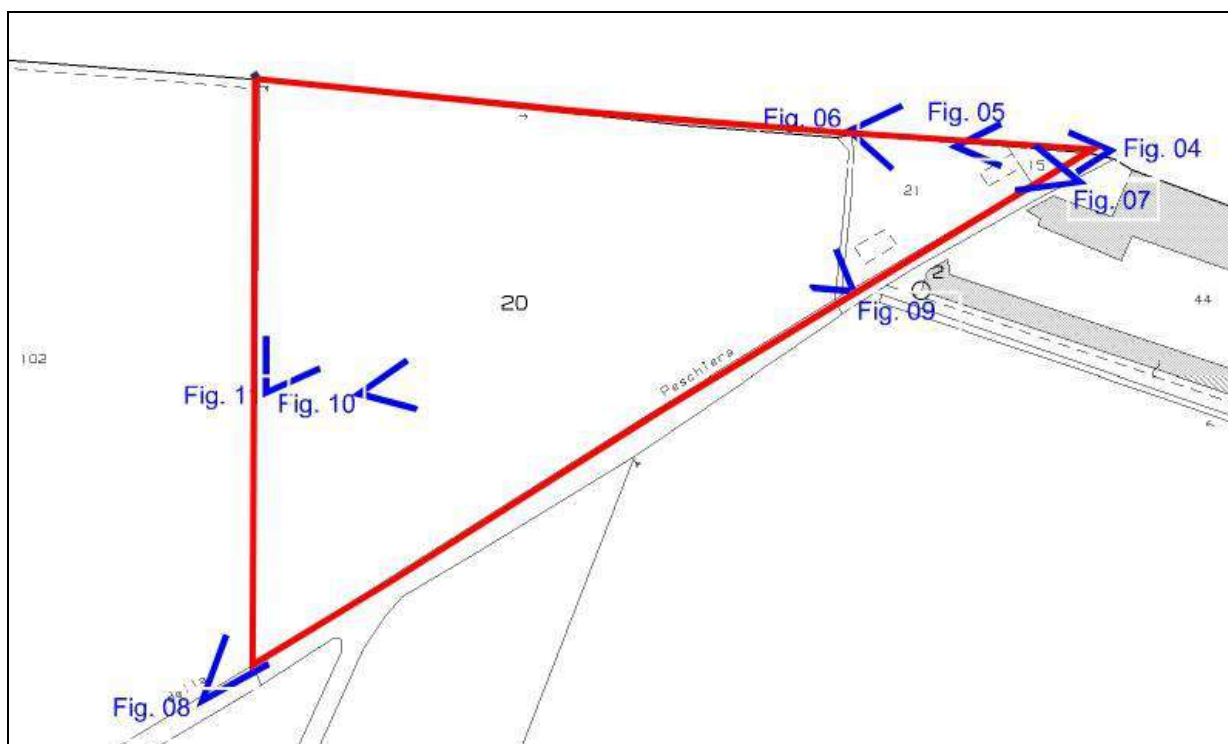


Figura 03: Estratto mappa catastale con indicazione degli immobili oggetto di perizia





Figura 04: vista dall'angolo nord-est del mappale 15



Figura 05: vista del mappale 15 con a sinistra il canale irriguo



Figura 06: vista dal confine ovest del mappale 21



Figura 07: ex concimaia visibile sul mappale 21



Figura 08: Angolo sud-ovest del mappale 20



Figura 09: Angolo sud-est del mappale 20 – accesso carraio al terreno





Figura 10: vista del mappale 20 (parte seminativo)



Figura 11: vista del mappale 20 (parte piantumata)

Caratteristiche generali:

I terreni in oggetto sono ricompresi nel bacino d'utenza del Consorzio Irriguo "Bocchetto della Mirandola". Ai tre mappali sono assegnati orari d'irrigazione secondo il calendario che viene riportato nell'allegato 6 corrispondenti ai primi 31 minuti della durata complessiva prevista. Il calendario orario allegato ricomprende infatti ulteriori terreni non oggetto d'interesse. Il consorzio "Bocchetto della Mirandola" ha sede presso il Consorzio Irriguo "Roggia Fusia Terzo" di Rovato con sede in corso Bonomelli 132 a Rovato. Per esercitare il diritto di prelievo delle acque da detto canale irriguo è previsto il pagamento di quote annuali.

Il proprietario sig. "OMISSIS" titolare dell'omonima impresa individuale agricola "OMISSIS" con sede in Cologne via I Maggio 5 riferisce che negli ultimi 10 anni a seguito della certificazione biologica della propria azienda, i terreni in oggetto sono stati coltivati secondo le prescrizioni e i protocolli previsti per gli operatori biologici.

Si evidenzia che il sig. "OMISSIS" ha assunto l'impegno con durata decennale a partire dall'anno solare 2013 a seguito di ammissione al finanziamento (misura 214 azione F) da parte della Provincia di Brescia Settore Agricoltura. Secondo tale provvedimento il sig. "OMISSIS" riferisce l'obbligo di manutenzione dei filari e delle siepi collocate lungo il perimetro degli appezzamenti in questione. **(Allegato 3)**

Identificazione dei beni e intestazione catastale:

I beni così come indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono identificati come segue:

[A] Terreno

COMUNE DI COLOGNE – CATASTO TERRENI - FOGLIO 22 mapp. 15,

Qualità Seminativo, Classe 1, Sup. 50 centiare, Reddito Dominicale € 0,56, Reddito Agrario € 0,45



quota di 1/1 della piena proprietà del sig. "OMISSIS" nato a Palazzolo sull'Oglio (BS) il 21.02.1971 C.F.:
"OMISSIS"

[B] Terreno

COMUNE DI COLOGNE – CATASTO TERRENI - FOGLIO 22 mapp. 20,

Qualità Seminativo irrig., Classe 2, Sup. 104 are 20 centiare, Reddito Dominicale € 83,41, Reddito Agrario € 91,49

quota di 1/1 della piena proprietà del sig. "OMISSIS" nato a Palazzolo sull'Oglio (BS) il 21.02.1971 C.F.:
"OMISSIS"

[C] Terreno

COMUNE DI COLOGNE – CATASTO TERRENI - FOGLIO 22 mapp. 21,

Qualità Seminativo, Classe 1, Sup. 8 are 40 centiare, Reddito Dominicale € 9,33, Reddito Agrario € 7,59

quota di 1/1 della piena proprietà del sig. "OMISSIS" nato a Palazzolo sull'Oglio (BS) il 21.02.1971 C.F.:
"OMISSIS"

Suddivisione degli immobili in lotti:

Gli immobili così come attualmente identificati catastalmente sono stati riuniti in un unico lotto di vendita.

Confini degli immobili:

I terreni nel loro complesso presentano i seguenti confini:

- a Nord confina con canale irriguo;
- a Ovest confina con altra proprietà (mapp. 102);
- a sud-Est confina con strada comunale;

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa e le visure storiche. **(Allegato 1)**

Consistenza:

In data 10.12.2020 stato eseguito un sopralluogo che ha permesso di prendere visione delle aree, verificarne la tipologia, la destinazione d'uso e lo stato di manutenzione. Non è stato però eseguito un rilievo strumentale dei terreni con verifica dei confini delle aree pertanto la consistenza è stata desunta unicamente dalla mappa catastale. Si evidenzia a tal proposito che nel complesso i confini in lato Nord sono materialmente identificati mediante la sponda in calcestruzzo del canale irriguo; mediante la strada comunale lungo il lato sud-est e mediante un filare alberato in lato ovest.



Calcolo delle superfici di proprietà:

La misurazione avviene sulla base della documentazione catastale (estratto mappa catastale).

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

TABELLA 02								
	Consistenza	Tipologia	Area		Rapporto mercantile	Quota di proprietà	Sup. commerciale	
			(mq)	(Ha)	(%)	(%)	(mq)	(Ha)
[A]	Terreno	Sup. catastale	50	0.00.50	100%	100%	50	0.00.50
[B]	Terreno	Sup. catastale	10420	1.04.20	100%	100%	10.420	1.04.20
[C]	Terreno	Sup. catastale	840	0.08.40	100%	100%	840	0.08.40
Superficie Commerciale TOTALE							11310	1.13.10



3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale.

Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico: Vigente: Variante al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 4 del 05.01.2017;
Variante al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 41 del 10.09.2020.

I mappali 15-20-21 del fg. 22 Censuario di Cologne con il quale sono identificati i terreni oggetto di perizia, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cologne in data 18.12.2020, **(Allegato 2)** secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricadono in zona:

- E1 "AREA AGRICOLA PRODUTTIVA" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 42
- SIEPI E FILARI (DUSAF 4) della Tavola Rete Ecologica Comunale

Convenzione urbanistica: Si No

Cessioni diritti edificatori: Si No

Limitazioni urbanistiche:

Vincoli urbanistici: Si No

Il mappale 15 del fg. 22 è soggetto a:

- rispetto stradale
- parte viabilità di progetto

I mappali 20-21 del fg. 22 sono soggetti a:

- parte rispetto stradale
- parte viabilità di progetto

Vincoli ambientali: Si No

Il mappale 15 del fg. 22 è soggetto a:



- rispetto allevamenti zootecnici
- fasce di rispetto del reticolo idrico minore

I mappali 20 -21 del fg. 22 sono soggetti a:

- rispetto allevamenti zootecnici
- parte fasce di rispetto del reticolo idrico minore

Vincoli paesaggistici: Si No

I mappali 15 -21 del fg. 22 sono soggetti a:

- classe 4 – sensibilità paesistica elevata

Il mappale 20 del fg. 22 è soggetto a:

- parte classe 3 – sensibilità paesistica media
- parte classe 4 – sensibilità paesistica elevata

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti delle tavole e delle norme dello strumento urbanistico vigente: **(Allegato 2)**

- Piano delle Regole – Tavola T09 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
- Piano delle Regole – Estratto N.T.A. Art. 42
- Documento di piano– Tavola T05 Classi di sensibilità paesistica
- Documento di piano– Tavola AF4 Studio Agronomo Forestale – Carta delle delimitazioni del bosco, tipologie forestali e trasformabilità. Rete ecologica regionale

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica:

Il sottoscritto ing. Giovanni Mosca, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3515, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara per gli immobili:

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica degli immobili
- la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica degli immobili

3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti:

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dal seguente sito web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/> con aggiornamento al 25.11.2020.

Si allegano l'estratto mappa e le visure storiche del Catasto Terreni. **(Allegato 1)**



A seguito del sopralluogo svolto presso il sito, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato con quanto rappresentato nell'estratto mappa catastale ultimo in atti.

Da tale confronto è emerso che nell'estratto mappa con riferimento al mappale 21 sono indicati due manufatti rettangolari, probabilmente concimaie, poste lungo il lato a confine con via Peschiera. Attualmente, di tali manufatti ne è rimasta traccia solo di quello più a nord, costituito da cordoli a raso che ne definiscono il perimetro. Si presuppone che il manufatto più a sud sia stato invece coperto completamente e quindi per tale motivo non più visibile.

Dichiarazione di rispondenza catastale

Il sottoscritto ing. Giovanni Mosca, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3515, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara per gli immobili:

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale degli immobili.
 la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale degli immobili

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Come desumibile dalla relazione notarile redatta dal Notaio F. Ambrosini (**Allegato 5**) in data 26.10.2020 i beni immobili ubicati in Comune di Cologne, la cui attuale identificazione catastale è la seguente:

Sez. N.C.T.R Fg.22, mappali

- 15** ha 0.00.50 Reddito Dominicale € 0,56 Reddito Agrario € 0,45
20 ha 1.04.20 Reddito Dominicale € 83,41 Reddito Agrario € 91,49
21 ha 0.08.40 Reddito Dominicale € 9,33 Reddito Agrario € 7,59

Alla data del 26.10.2020 i beni risultano intestati a:

"OMISSIS" nato a Palazzolo sull'Oglio (BS) il 21.02.1971

per la quota 1/1 della piena proprietà

in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale agricola "OMISSIS" con sede in Cologne BS via I Maggio 5 iscritta al registro imprese di Brescia e codice fiscale "OMISSIS", iscritta al REA con il n.

"OMISSIS", partita iva "OMISSIS", esercente attività d'impresa di coltivazioni floricole in campo aperto con la qualifica di impresa agricola dal 24.10.2006. Il sig. "OMISSIS" dichiara di possedere i requisiti di cui



all'art .1 del Dlgs 29.03.2004 n. 99 così come modificato dall'art. 1 del Dlgs 27.05.2005 n. 101 per la qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP). Si riporta in allegato copia della visura storica dell'impresa (**Allegato 8**).

ad esso pervenuti in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 6309/3893-6310-3894 del 14.02.2011**

Atto Notaio Passari in data 27.01.2011 Rep. 143652/28301, **compravendita (Allegato 4)**.

Con tale atto il Sig. "OMISSIS" acquista dai signori "OMISSIS" nata a Milano il 18.04.1930 C.F. "OMISSIS" e "OMISSIS" nato a Milano il 21.04.1926 C.F. "OMISSIS" i beni dei mappali 15-20-21 del fg.22 NCTR.

Anteriormente al ventennio:

- i mappali 15 e 20 del foglio 22 di NCTR erano di proprietà dei signori "OMISSIS" nata a Milano il 18.04.1930 C.F. "OMISSIS" e "OMISSIS" nato a Milano il 21.04.1926 C.F. "OMISSIS"

- il mappale 21 del foglio 22 di NCTR era di proprietà del sig. "OMISSIS" nato a Milano il 21.04.1926 C.F. "OMISSIS"

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo:

Servitù/Vincoli: Sono presenti servitù Non sono presenti servitù

L'area oggetto di valutazione estimativa non risulta interessata da alcuna servitù prediale, ossia tale area non risulta gravata da un peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario

Oneri: Si No

Pesi/gravami: Si No

Contratti di locazione registrati:

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla verifica della presenza di contratti di locazione o comodato a favore di terzi, inerenti gli immobili in oggetto, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Chiari con istanza presentata in data 15.12.2020, l'Agenzia delle Entrate ha fornito dichiarazione in merito alla assenza di contratti di locazione e/o comodato a favore di terzi inerenti gli immobili siti nel Comune di Cologne in Via peschiera e identificata al Fg.22 particelle 15-20-21 (**Allegato 7**).



4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale:

Nessuno

Vincoli connessi al carattere urbanistico, paesaggistico o ambientale

I tre mappali sono soggetti, come visto nel cap. 3.1, ai seguenti vincoli di:

- rispetto allevamenti zootecnici
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore
- rispetto stradale
- viabilità di progetto

Altri oneri

Alla data odierna il Consorzio Irriguo "Bocchetto della Mirandola" segnala il mancato pagamento della quota annuale riferito all'anno 2020 pari ad €41,68 per la prima rata scaduta il 15.07.2020 e ad € 41,68 per la seconda rata scaduta il 14.10.2020 come da comunicazione ricevuta in data 16.03.2021 **(Allegato 6)**.

Sui mappali in oggetto vige l'obbligo di durata decennale, a partire dall'anno 2013, da parte della proprietà della manutenzione dei filari e delle siepi collocate lungo il perimetro degli appezzamenti in questione, obbligo derivante dall'ottenimento del finanziamento (misura 214 azione F) da parte della provincia di Brescia Settore Agricoltura. **(Allegato 3)**

Divisibilità dei beni e formazione dei lotti

Alla luce delle analisi svolte e della situazione di fatto rilevata si ritiene opportuna la vendita delle tre aree in un unico lotto.



5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze del certificato notarile redatto dal Notaio Francesco Ambrosini redatto in data 26.10.2020 sulla base di ispezioni ipotecarie effettuate risulta che in ordine a quanto in oggetto, sono presenti le seguenti formalità: **(Allegato 5)**

- IPOTECA VOLONTARIA

Iscritta a Brescia in data 14.02.2011 ai nn. 6311/1250, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa con sede in Brescia – Capitale €150.000 – Ipoteca €300.000 – durata anni 15

- IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritta a Brescia **in pari grado alle successive** in data 18.11.2019 ai nn. 50406/8906, a favore della Sig.ra "OMISSIS", nata a Milano il 18.04.1930 – CF. "OMISSIS" – Capitale €71.297 – Ipoteca €71.297

- IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritta a Brescia **in pari grado alla precedente ed alla successiva** in data 18.11.2019 ai nn. 50406/8907, a favore del Trust "OMISSIS", con sede in Milano – CF. "OMISSIS" – Capitale €25.086 – Ipoteca €25.086

- IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritta a Brescia **in pari grado alle precedenti** in data 18.11.2019 ai nn. 50406/8908, a favore del Sig. "OMISSIS", nato a Brescia il 18.07.1965 – CF. "OMISSIS" – Capitale €46.211 – Ipoteca €46.211

Si precisa che le 3 ipoteche giudiziali iscritte **in pari grado** sopra citate derivano da unica sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Brescia in data 17.10.2019 n. 2795/2019.

- PIGNORAMENTO

Trascritto a Brescia in data 27.07.2020 ai nn. 25526/16241 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa con sede in Brescia che risulta osservata la continuità delle trascrizioni.

E' stata eseguita dal sottoscritto CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 19.04.2020. **(Allegato 5)**



6. ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione:

Il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente relazione di stima è finalizzata alla determinazione del "**più probabile valore di mercato**" dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili e liberi e del "**più probabile valore di mercato ridotto**" ottenuto successivamente apportando le decurtazioni del prezzo di stima, connesse a eventuali diritti reali e personali di terzi, stato di occupazione dei beni, stato di conservazione degli immobili e oneri di vario tipo emersi dalle indagini che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la piena commerciabilità.

Assunzioni e condizioni limitative:

Si evidenzia che la presente perizia di stima è relativa ai soli immobili oggetto di provvedimento di pignoramento così come pervenuti in proprietà all'esecutato in forza dell'atto di provenienza citato.

La valutazione prevista nella presente perizia risulta pertanto relativa ai beni così identificati e con i gravami descritti ai precedenti capitoli.

Nella presente valutazione non viene considerata l'eventuale certificazione biologica dei terreni in quanto non è stato possibile acquisire la necessaria documentazione comprovante tale uso.

Verifica del migliore e più conveniente uso:

Le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. La scelta del più conveniente e miglior uso avviene sulla base di valutazione dei vincoli tecnici, giuridici, di bilancio ed economici.

Per gli immobili in esame l'attuale valore di mercato rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

Criterio di valutazione:

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da



valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare di Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari, imprese e società operanti su Cologne (BS).



7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

La valutazione redatta con la presente perizia è stata redatta sulla base dei valori correnti di mercato nella zona, tenendo conto della tipologia degli immobili oggetto di perizia, della superficie, dell'ubicazione, della destinazione urbanistica delle aree, degli oneri gravanti sui beni, si attribuisce all'immobile un valore di mercato come calcolato in base all'analisi estimativa allegata (**Allegato 9**) e di seguito riportato.

La valutazione riportata tiene inoltre conto della perdurante crisi del mercato immobiliare e dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda.

Pertanto si ottiene:

Tabella 03 - TERRENI AGRICOLI						
Consistenza	Superficie		Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Valore unitario	Valore mercato
	(mq)	(Ha)				
Terreno A	50	0.00.50	100%	100%	100.000,00	500,00
Terreno B	10420	1.04.20	100%	100%	100.000,00	104.200,00
Terreno C	840	0.08.40	100%	100%	100.000,00	8.400,00
	11310	1.13.10			100.000,00	113.100,00

Si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato dell'unità immobiliare sopraesposto:

1. una decurtazione per lo stato di occupazione del bene, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, quantificabile in ragione del 2%, quindi pari ad € 2.262,00;
2. una decurtazione relative alle ultime due annualità gli oneri del consorzio irriguo pari a € 166,72.

Si ottiene pertanto, arrotondando:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO TERRENO A	€ 490,00
VALORE DI MERCATO RIDOTTO TERRENO B	€ 102.265,00
VALORE DI MERCATO RIDOTTO TERRENO C	€ 8.245,00

VALORE DI MERCATO RIDOTTO COMPLESSIVO DEI 3 TERRENI

(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ):

€ 111.000,00 (diconsi euro centoundicimila/00)



Pertanto, tenuto conto della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare gli immobili al valore di libero mercato, si ritiene che in caso di vendita forzata il Valore di mercato ridotto in caso di vendita forzata possa subire un ulteriore ribasso di circa 25%.

San Zeno Naviglio, 20.04.2021

In fede, Il Tecnico
Ing. Giovanni Mosca
(documento firmato digitalmente)





COMUNE DI COLOGNE
PROVINCIA DI BRESCIA
Sportello Unico per l'Edilizia

Protocollo generato da sistema

Cologne, 18.12.2020

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(art. 30, commi 2 e 3 – DPR 06.06.2001 N. 380)**

2020/030-CDU

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la richiesta inoltrata da MOSCA GIOVANNI, del 25.11.2020 protocollo 16583 intesa ad ottenere la certificazione urbanistica delle aree site nel territorio di Cologne contraddistinte al foglio 22 mapp. 20, 21, 15 del N.C.T.

Visto l'art. 30 commi 2 e 3 del DPR 06.06.2001, n. 380;

Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui alla variante del P.G.T. approvata con provvedimento di Consiglio Comunale n.04 del 05.01.2017 efficace ai termini di legge;

Visto che con atto N. 16433 del 22.10.2019 il Sindaco di Cologne ha nominato la sottoscritta Responsabile dell'Area Tecnica di questo Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 109 comma 2 del Testo Unico approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

ATTESTA E CERTIFICA

Che l'area contraddistinta al N.C.T. come su indicato è classificata al PGT vigente come di seguito specificato:

Foglio	Particella	Destinazione
22	15	Area E1 - Agricola produttiva Siepi e Filari (DUSAF 4) della Tavola Rete Ecologica Comunale Classe 4 - Sensibilità paesistica elevata Vincolo: Rispetto allevamenti zootecnici Vincolo: Fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore Vincolo: Rispetto stradale Vincolo: parte Viabilità di progetto
22	20	Area E1 - Agricola produttiva Parte Classe 3 - Sensibilità paesistica media Parte Classe 4 - Sensibilità paesistica elevata



22	21	<p>Siepi e Filari (DUSAF 4) della Tavola Rete Ecologica Comunale</p> <p>Vincolo: parte Viabilità di progetto</p> <p>Vincolo: parte Rispetto allevamenti zootecnici</p> <p>Vincolo: parte Rispetto elettrodotti</p> <p>Vincolo: parte Rispetto stradale</p> <p>Vincolo: parte Fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore</p> <p>Area E1 - Agricola produttiva</p> <p>Siepi e Filari (DUSAF 4) della Tavola Rete Ecologica Comunale</p> <p>Classe 4 - Sensibilità paesistica elevata</p> <p>Vincolo: parte Viabilità di progetto</p> <p>Vincolo: parte Rispetto stradale</p> <p>Vincolo: Rispetto allevamenti zootecnici</p> <p>Vincolo: parte Fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore</p>
----	----	---

Il presente atto non costituisce titolo, pre condizione o altro impegno da parte dell'autorità comunale per le attività di cui al d.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Si rilascia il presente provvedimento per gli usi consentiti dalla Legge.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Raineri arch. Monica

(Firmato Digitalmente)



N=5047600



E=1571900

1 Particella: 20

CONSORZIO BOCCHETTO DELLA MIRANDOLA

VIA PESCHIERA N° 19 - COLOGNE (BS)

ORARIO DEL VASO MIRANDOLA

CEDOLINO N° 34

Nome/Ditta: XXXXXXXXXX

Ritira da: Coram S.p.A.

Rilascia a: Noli Silvano

Competenza: 4.56 (Ore. Minuti)

Andata: 0.09 (Ore. Minuti)

Invaso: 0.00 (Ore. Minuti)

Coda: 0.00 (Ore. Minuti)

TOTALE: 5.05 (Ore. Minuti)

Inizio 1° Turno alle ore 19,49

Fine 1° Turno alle ore 0,54

nei giorni:

29 - Marzo
13 - Aprile
28 - Aprile
13 - Maggio
28 - Maggio
12 - Giugno
27 - Giugno
12 - Luglio
27 - Luglio
11 - Agosto
26 - Agosto
10 - Settembre
25 - Settembre

Inizio 2° Turno alle ore 7,49

Fine 2° Turno alle ore 12,54

nei giorni:

06 - Aprile
21 - Aprile
06 - Maggio
21 - Maggio
05 - Giugno
20 - Giugno
05 - Luglio
20 - Luglio
04 - Agosto
19 - Agosto
03 - Settembre
18 - Settembre
03 - Ottobre

Totale Terreni irrigati: 10 67 20 [Ha a ca] 32,79 Piò

Cologne: Foglio 22 Mappale 20

Cologne: Foglio 22 Mappale 47

Rovato, 14/05/2012

IL TECNICO
(Belotti Geom. Giovambattista)

