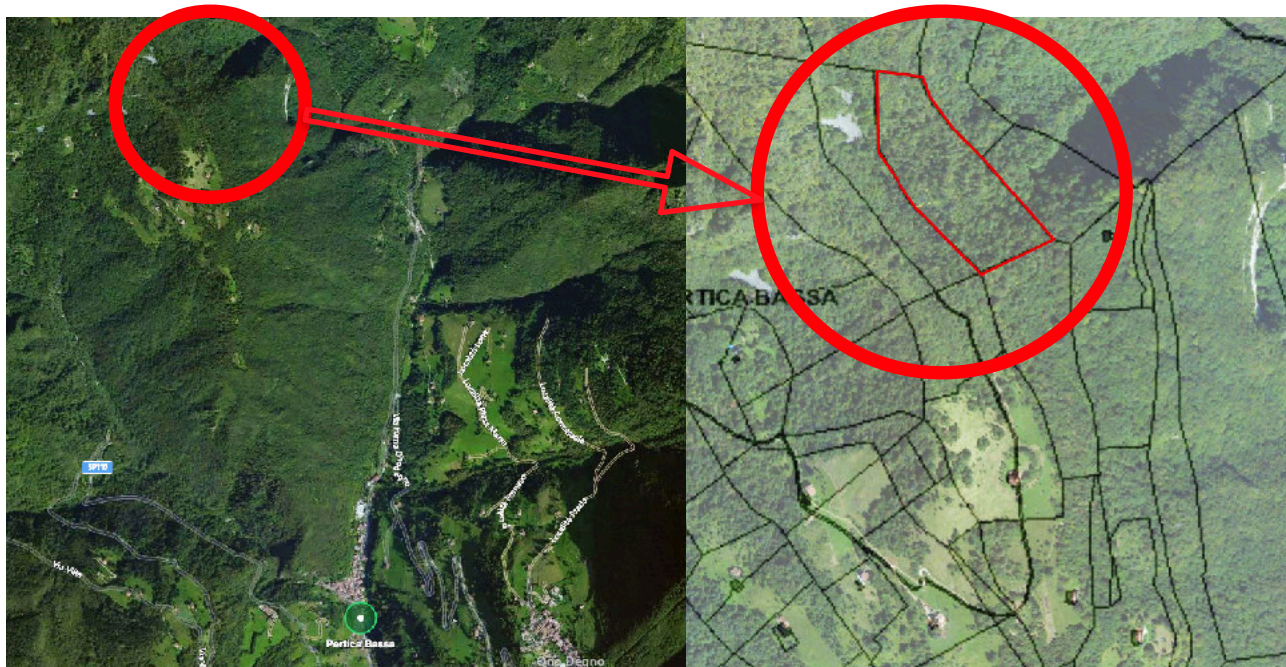


47. TERRENO IN COMUNE DI PERTICA BASSA.



Trattasi di un terreno a bosco sito in Comune di Pertica Bassa, località Avenone.

PROPRIETA' E DATI CATASTALI

L'immobile attualmente è di proprietà della società:

OMISSIS per quota 1/1 piena proprietà

e risulta censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Pertica Bassa

Foglio 9 Mapp.1047 Qualità Incolto Produttivo RA € 5,88 RD € 17,64

CONFINI

Il mappale 1047 confina:

- a nord con il mappale 655
- a ovest con il mappale 592
- a sud con il mappale 733
- a est con i mappali 340 e 581

DESCRIZIONE

Trattasi di un'appezzamento di terreno di quasi tre ettari (28.460mq) posto in una zona montuosa a nord dell'abitato di Pertica Bassa.

La zona è completamente boscata con la presenza di alcune abitazioni isolate.

L'accesso avviene attraverso la SP110 che congiunge le due frazioni di Pertica Bassa Forno d'Ono e Avenone. Da questa strada si accede alla Strada n.10 (indicata su alcune mappe come SP110) che si inerpicca attraverso le montagne per circa 4km. La strada n.10 è una strada quasi completamente sterrata e in alcuni tratti percorribile solo da fuoristrada. Soprattutto l'ultimo chilometro, prima di arrivare al terreno, presenta numerosi dislivelli e asperità. L'ultimo pezzo di strada è stato fatto a piedi in quanto la strada attraversa un'altra proprietà, passando sotto il portico di una piccola cascina. Si arriva quindi ad una strada più impervia e dopo circa 200 metri, passando attraverso un altro terreno si arriva al terreno oggetto della presente perizia. Il terreno non ha accesso diretto dalla strada.

Il terreno appare completamente boscato, con una notevole pendenza e la presenza di piccole porzioni terrazzate.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti per:

Decreto di trasferimento del Tribunale di Brescia N.370 del 16/07/2007 trascritto a Salò il 21/07/2007 ai n.ri 5882/3792.

SITUAZIONE URBANISTICA

Sul terreno non sono presenti immobili.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2016/00016/CDU, rilasciato dal Comune di Pertica Bassa il 29/09/2016 prot. n. 1804 il mappale ricade in zona: "***Ambiti agro-silvo-pastorali: Boschi - art.61***"

STIMA

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale procrastinarsi della crisi economica globale che comporta la stagnazione della domanda sul mercato

immobiliare con conseguente riduzione dei valori dei fabbricati.

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con simili caratteristiche (di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la superficie catastale del terreno.

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

- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Pertica Bassa;
- banca dati dell'Agenzia delle Entrate

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia e dimensione, dell'ubicazione ed esposizione, dell'accessibilità, è possibile formulare il seguente giudizio di stima in ragione di €/mq 0,20.

FG	mapp.	sub	Descr.	mq	coeff.	sup comm. mq	€/mq	Valore €
9	1047	/	Terreno incolto produttivo	28460	100%	28.460,00	0,20	5.692,00 €
TOTALE VALORE DI STIMA								5.692,00 €

VALORE ARROTONDATO STIMATO € 5.000,00

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia, aggiornata al 25.08.2016, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **ipoteca giudiziale di € 246.245,52** a favore Banca Popolare di Sondrio – S.C.P.A. derivante da decreto ingiuntivo nr. 3055/2011 del 22/04/2011 e iscritto a Salò il 30/05/2011 ai n.ri 3318/643 in estensione all'iscrizione ipotecari iscritta il 16.05.2011 ai n.ri 20180/4450 quota capitale € 233.245,52

TRIBUNALE DI BRESCIA

Fallimento n.144/2016

IMMOBILIARE IRIS SRL

Via CRETA, 26 - BRESCIA

C.F. e P.IVA 03294620178

GIUDICE DELEGATO

Dott. Raffaele Del Porto

CURATORE FALLIMENTARE

Dott. Stefano Midolo

ESPERTO INCARICATO

Architetto Simone Catano

con studio in Brescia, Piazza della Vittoria, 7

T. 3296118208 F. 0305531227

simone@genezero.it info@pec.genezero.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1895

Iscrizione CTU del Tribunale di Brescia al n.617

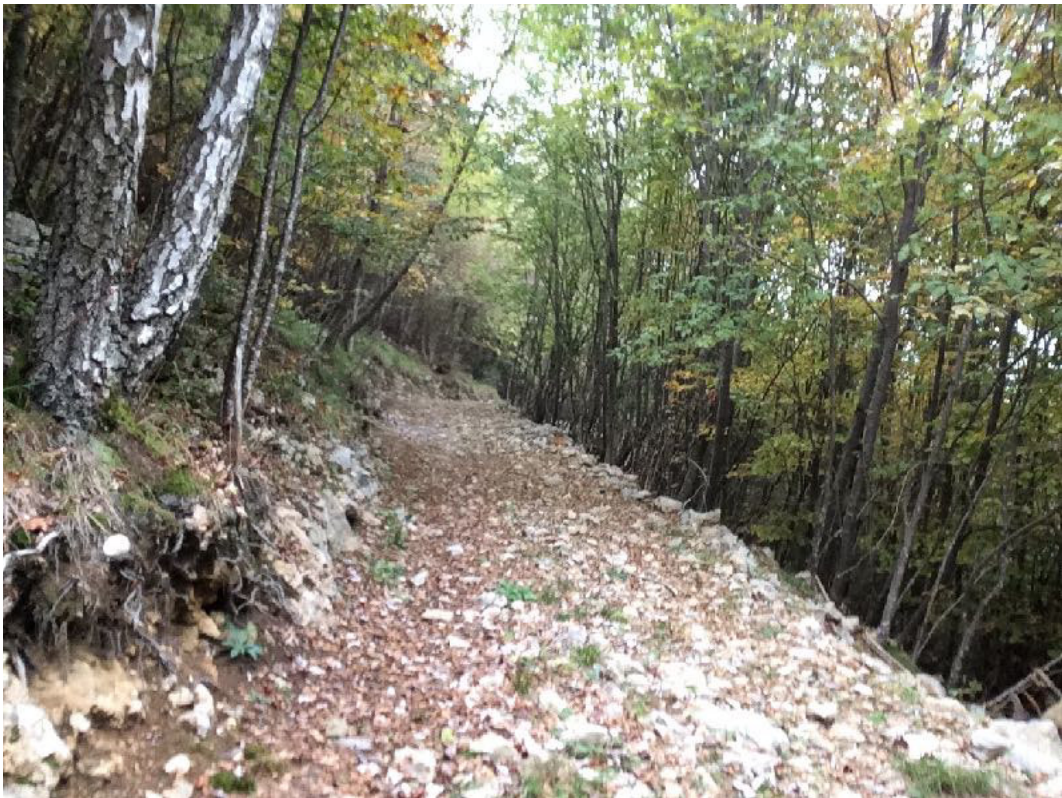
ALLEGATO ALLA PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

BENI N. 47

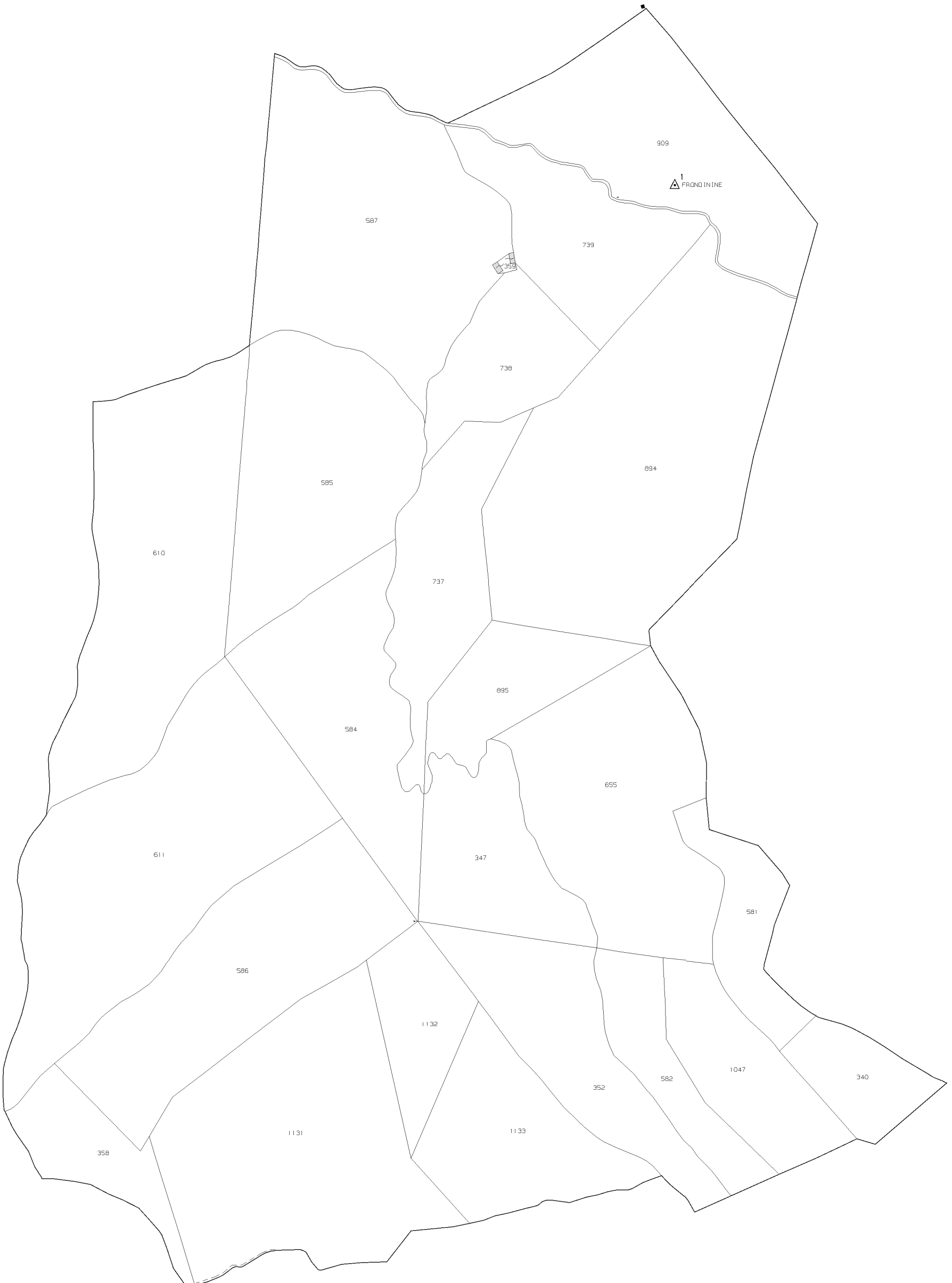
TERRENI A PERTICA BASSA (BS)













N=5069400

E=1605800

1 Particella: 1047



COMUNE DI PERTICA BASSA

Provincia di Brescia

Via Roma, 7 – 25070 Pertica Bassa (BS)

Tel. 0365/821131 Fax 0365/821195

PEC: protocollo@pec.comune.perticabassa.bs.it

Pertica Bassa, lì 29.09.2016
prot. n. 1804
marca da bollo da annullare
per il rilascio n. 01151847896919

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N. 2016/00016/CDU

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Vista la richiesta, a nome di CATANO SIMONE, presentata in data 26/09/2016 con prot. n. 1784 tendente ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica dei mappali sotto riportati, siti nel Comune Censuario di Pertica Bassa;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

CERTIFICA

che nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Pertica Bassa (BS), approvato in data 26/05/2010 con delibera di Consiglio Comunale n. 15 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 44 Serie Avvisi e Concorsi Sezione Inserzioni dell'03/11/2010, gli immobili individuati dai seguenti mappali:

Sezione	Foglio	Mappale	Porzione	Zona urbanistica P.G.T.	Vincoli P.G.T.
A	9	1047	intero	Ambiti agro-silvo-pastorali: Boschi – art. 61	

sono inquadrati nella zona urbanistica a fianco indicata e che in detta zona valgono le prescrizioni urbanistiche contenute nelle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole e dei Piano dei Servizi, con l'avvertenza che il seguente certificato non attesta la capacità edificatoria dei mappali ivi indicati.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
il Sindaco
Dott. Bacchetti Manuel Nicola
(firmato digitalmente)