

**TRIBUNALE di BRESCIA**  
**Fallimento n° 67/2016**

con sede fiscale in

\*\*\*\*\*

**3a Consulenza Tecnica di Stima**

**relativa al bene immobile acquisito alla massa fallimentare**

**consistente in un terreno di cui al**

**mapp. 901 fgl. 8 Catasto Terreni, in Barbariga (pv di BS)**

del tecnico incaricato dott. ing. Francesco Passi

**Giudice Delegato : Dott. Andrea Giovanni Melani**

**Curatore Fallimentare: Dott. Alessandro Scalmana**

\*\*\*\*\*

**Ill.mo G.D. Dott. Andrea Giovanni Melani**

Il sottoscritto dott. ing. Francesco Passi

con studio in Brescia in Via F.lli Bronzetti 16, premesso che:

- in data 12 maggio 2016, a seguito della nomina del 2-5-2016,  
prestava giuramento avanti il G.D. Dr. Raffaele Del Porto

**rilascia**

la seguente **3a Consulenza Tecnica di Stima** relativa al

- bene immobile, terreno di cui al mapp. 901 fgl 8, acquisito  
alla massa fallimentare ed ubicato in Barbariga (pv BS)
-

che

o si articola nei seguenti capitoli

<b>* Quesito e disposizioni dell' Ill.mo G.D. Dott. Del Porto ...</b>	<b>3</b>
<b>A. Ubicazione, descrizione immobile, identif. catastale ...</b>	<b>4</b>
<input type="checkbox"/> Ubicazione .....	4
<input type="checkbox"/> Descrizione immobile .....	5
<input type="checkbox"/> Identificazione catastale .....	8
<b>B. Aspetto urbanistico .....</b>	<b>9</b>
<input type="checkbox"/> Il Piano di Governo del Territorio (PGT) .....	9
<input type="checkbox"/> Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) .....	10
<b>C. Atti compravendita, formalità e gravami .....</b>	<b>10</b>
<input type="checkbox"/> Atti di provenienza .....	10
<input type="checkbox"/> Accesso .....	11
<input type="checkbox"/> Suolo/sottosuolo e "cumulo di terreno" .....	15
<input type="checkbox"/> Manufatti e materiali .....	16
<input type="checkbox"/> Iscrizioni .....	16
<b>D. Imposte locali .....</b>	<b>17</b>
<b>E. La stima .....</b>	<b>19</b>

ed

o è corredata dai seguenti allegati

- A** - Documentazione fotografica
- B1**- Documentazione catastale (mapp. 901)
- B2**- Documentazione catastale (mappali strada di accesso)
- C** - Certificato di Destinazione Urbanistica 10 maggio 2017
- D** - Campionamento analisi suolo/sottosuolo - Ditta INDAM
- X** - atti di compravendita Notaio Mondello:
  - \* 3 marzo 2011 num. 175814 rep./19545 di racc.
  - \* 18 luglio 2007 num. 168934 rep/16312 di racc.

\* 25 luglio 2000 num 117424 rep/9261 di racc.

\*\*\*\*\*

**\* Quesito e disposizioni dell'Ill.mo G.D. Dott. Del Porto**

L'oggetto dell'incarico di cui al verbale di giuramento del perito del 12 maggio 2016 consisteva

- 1) *nell'esatta identificazione, descrizione e stima del valore dei beni immobili acquisiti alla massa fallimentare (n. 2 unità immobiliari abitative (cat. A/2), n. 1 fabbricato artigianale uso magazzino (cat. C/2), oltre al fondo rustico di 5.028 mq , immobili tutti siti nel Comune di Barbariga); e ciò sia con riferimento alla prossima vendita dei medesimi, che per l'eventuale locazione ovvero ai fini di determinare congrua indennità di occupazione;*
- 2) *nella sussistenza di eventuali vincoli, oneri, pesi o gravami su tali beni immobili;*
- 3) *nell'indicare, a norma dell'art. 2826 c.c. i confini dei citati immobili, nonché confermare i dati catastali e gli elementi utili alla determinazione delle imposte locali (IMU/TASI);*
- 4) *nell'accertamento della conformità urbanistico-edilizia dei fabbricati.*

§

**A. Ubicazione, descrizione immobile, identif. catastale**

**Ubicazione**

Il terreno oggetto di stima è ubicato a Barbariga, in provincia di Brescia.

Barbariga dista circa 25 km da Brescia, capoluogo di provincia, e si può raggiungere impegnando in direzione sud la strada provinciale SP IX per Cremona, deviando poi verso ovest.

Il paese viene attraversato trasversalmente da est ad ovest da Via Roma e di qui, per raggiungere l'immobile in questione, si imbecca Via Orzinuovi dirigendosi a sud.

Il traffico è di tipo locale.

Il bene è perciò ubicato a sud-ovest rispetto al centro del paese, da cui dista 500 ml circa.

*vista da Google Earth*



#### □ **Descrizione immobile**

La pianta del terreno in parola è sommariamente trapezoidale.

Si distinguono due zone:

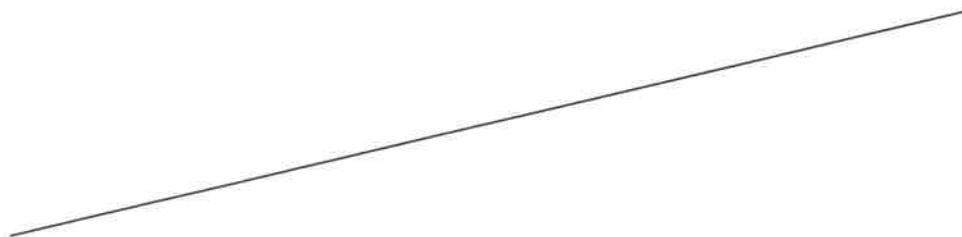
- la prima ad ovest, parzialmente cintata, di forma approssimativamente rettangolare: è incolta ed adibita a magazzino/deposito al servizio dell'attività di impresa edile svolta dalla ditta fallita. Sono stati osservati: materiali di cantiere vari stoccati a cielo aperto oppure protetti da tettoie (in confine a nord), lastre ondulate di colore rossiccio simili a fibrocemento e piccoli box in legno ad est.

In angolo a sud-ovest si è riscontrata la presenza di un cumulo di terreno naturale di cui nel prosieguo (**Cap. D**)

- la seconda, ad est e parzialmente cintata, si caratterizza per il suo stato di conservazione: incolta con presenza di vegetazione.

Il terreno, circondato da fossi, non ha accessi diretti da strade pubbliche ed è raggiungibile da Via Orzinuovi, previo attraversamento del cancello al numero civico 15.

La strada di penetrazione per raggiungerlo può distinguersi con i mappali impegnati in sequenza partendo da est: mapp. 631, mapp. 910 e mapp. 903 .

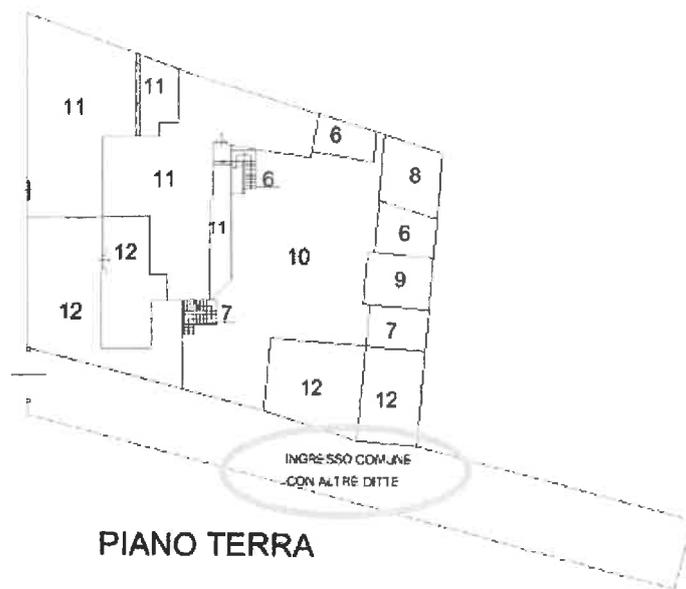




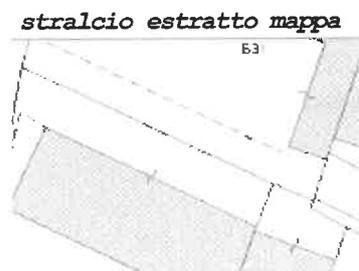
Procedendo con ordine:

- mapp. 631

trattasi di "INGRESSO COMUNE CON ALTRE DITTE", come si evince dallo stralcio dell'elaborato planimetrico del 7/7/2006 qui sotto riportato.



Si osserva inoltre che sull'estratto mappa (all. **B1**) la linea che separa detto "INGRESSO COMUNE" dall'insieme dei subatarni 631 è tratteggiata volendosi così significare che si tratta di strada interna ad un mappale come da Istruzioni del Ministero delle Finanze del 1970 per la formazione delle mappe catastali; da par. 8 : " ... strade private, e fossi, per i margini e le sponde di essi che non sono limiti di particella."



- mapp. 910  
 identificato catastalmente quale "STRADA PRIVATA" con finitura in terra battuta

- mapp. 903

per il catasto trattasi di terreno con qualità "SEM. IRRIGUO" ,  
di fatto una capezzagna riconoscibile dalle tracce parallele -  
corsie pneumatici - formatesi per il passaggio di automezzi.

*vista aerea percorso di accesso sopra descritto*



Qui si allegano sotto la lettera **B2** i seguenti documenti:

- elaborato planimetrico mapp. 631
- elenco subalterni mapp. 631
- visura catastale mapp. 910
- visura catastale mapp. 903 .

**Identificazione catastale**

Il terreno risulta così accatastato:

- Comune di Barbariga  
Catasto Terreni: fgl 8, mapp. 901, classe 2,  
sup. 5.028,00 mq, deduz. I32A  
rendita dominicale € 54,53

rendita agraria € 49,34

Confini , come da atto di compravendita del 3/3/2011 Notaio Mondello di cui all'allegato **X1**:

a nord mapp. 902 e 903 , ad est mapp. 923 (ndr: indicato con 323 nell'atto di compravendita) con interposto fosso irriguo, a sud mapp. 577, 651, 907, 864 e 893 con interposto fosso irriguo, ad ovest mapp. 349 con interposto fosso irriguo.

Alla presente , sotto la lettera **B1** , si allegano le risultanze delle ispezioni catastali effettuate dallo scrivente riguardanti il mapp. 901.

§

#### **B. Aspetto urbanistico**

##### **□ Il Piano di Governo del Territorio (PGT)**

Per la "Variante di dettaglio n° 3" al P.G.T.

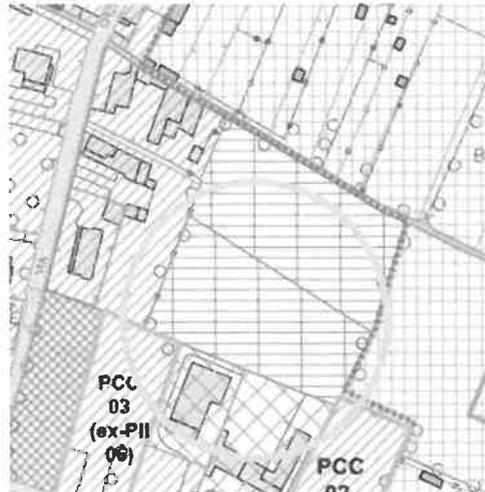
adottata con Deliberazione n° 3 del 6 aprile 2018

ed approvata con Deliberazione n° 30 del 14 ottobre 2018

l'ambito cui appartiene il mapp. 901 è il seguente:

"Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico".

Dalla tavola "PR\_3.2 Centro\_var3 - Classificazione del tessuto urbano consolidato con modalità d'intervento per gli ambiti di recente formazione" del Piano di Governo del Territorio del Comune di Barbariga si riporta lo stralcio seguente



**Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)**

In attesa del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) da parte dell'amministrazione del Comune di Barbariga si allega alla presente (allegato **C**) il C.D.U. già rilasciato il 10 maggio 2017 con numero di prot. 2069, facendo presente che nella 3a Variante anzidetta la destinazione urbanistica del terreno risulta invariata rispetto al maggio 2017 .

§

**C. Atti compravendita, formalità e gravami**

**Atti di provenienza**

Procedendo a ritroso nel tempo, in ordine:

**1) 2011**

Atto di compravendita a rogito Notaio Manuela Mondello del 3 marzo 2011 n° rep 175814 e n° racc. 19545 (allegato **X**);

Venditrice: \_\_\_\_\_ con sede in Barbariga.

Acquirente: \_\_\_\_\_ con

sede in Barbariga

---

**2009**

La società \_\_\_\_\_ predetta venditrice, è derivata per trasformazione dalla \_\_\_\_\_ on rogito del 22 dicembre 2009 Notaio P. Esposito N. 39046/13277 .

---

**2) 2007**

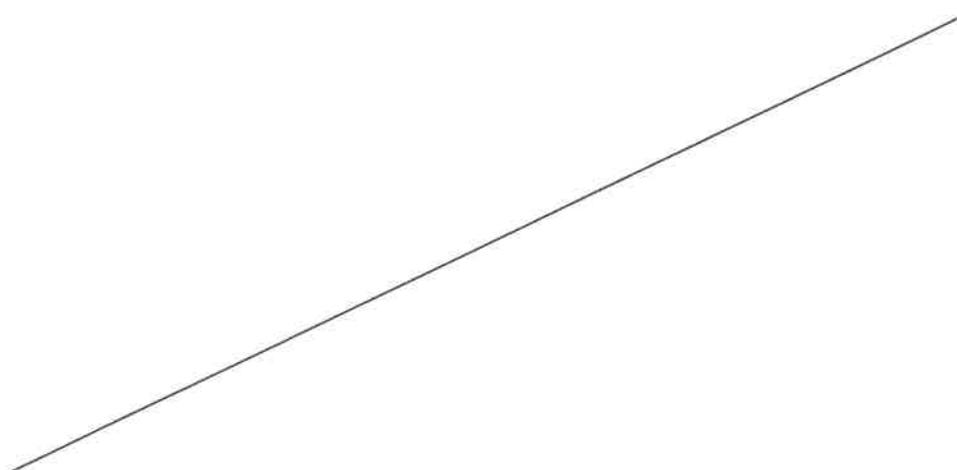
Atto di compravendita a rogito Notaio Manuela Mondello del 18 luglio 2007 n° rep 169934 e n° racc. 16312 (allegato **X**);

Venditrici:

Acquirente:

**Accesso**

Dalla lettura dell'art. 2 "PERTINENZE E SERVITU'" dell'atto **2011** anzidetto si evince che la parte venditrice, Soc. Bonetti Group Srl, dichiarava che nell'atto di provenienza del 25 luglio 2000 , di cui si dirà nel prosieguo, era stato precisato che



I mapp. 1546 subb. 3, 4, 5 e 6 del foglio 5 del Catasto Fabbricati, il mapp. 631 sub. 3 del foglio 8 del Catasto Fabbricati e il mapp. 903 del foglio 8 del Catasto Terreni (fondi serventi) sono gravati da servitù di passaggio pedonale e carraio e di condotta interrata di impianti tecnologici a favore dell'immobile in oggetto di cui al mapp. 833 del foglio NCT/8 (fondo dominante), in modo da poter raggiungere i fondi dominanti da Via Orzinuovi, attraverso il cancello carraio esistente al civico n. 15.

La predetta servitù è stata trascritta il 3 agosto 2000 ai nn. 33009/19523.

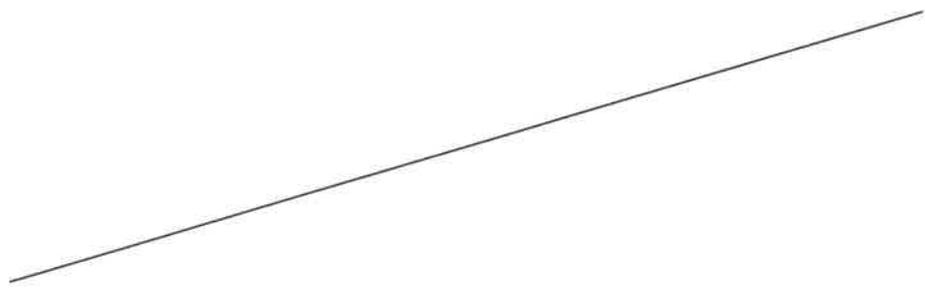
La servitù è esercitata lungo il lato sud dei fondi serventi e precisamente sulla porzione di area individuata con tratteggio rosso nella planimetria allegata all'atto ai miei rogiti del 25 luglio 2000 N. 117424/9261 di Rep.,  
infra citato.

Lo scrivente ha richiesto al Notaio Manuela Mondello copia dell'atto del 25/7/2000 num. 117424 rep. col quale la

poi trasformatasi nella

aveva acquistato un fabbricato (mapp. 631/1) ed un terreno (mapp. 904) andati poi a costituire il mappale 833 (magazzino con corte pertinenziale).

Riguardo alla servitù testualmente dall'Art. 3:



la parte venditrice costituisce a carico dei mapp. 1546 subb. 3,4,5 e 6 del foglio 5 del Catasto Fabbricati e del mapp. 631/3 del foglio 8 del Catasto Fabbricati e del mapp. 903 del foglio 8 del Catasto Terreni (fondi serventi), di cui sono comproprietari le signore \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 ciascuna e il signor \_\_\_\_\_ per la quota di 2/4, a favore degli immobili oggetto della presente vendita di cui al mapp. 631 sub. 1 del foglio 8 del Catasto Fabbricati e al mapp. 904 del foglio 8 del Catasto terreni (fondi dominanti), per i quali la parte acquirente accetta, servitù di passaggio pedonale e carraio e di condotta interrata di impianti tecnologici in modo da poter raggiungere i fondi dominanti da Via Orzinuovi attraverso il cancello carraio esistente al civico n. 15.

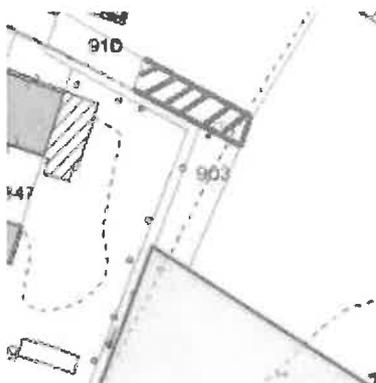
La servitù sarà esercitata lungo il lato sud dei fondi serventi e precisamente sulla porzione di area individuata con tratteggio in rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A"

Qui di seguito si riporta la planimetria allegata all'atto  
planimetria di cui all'allegato B (erroneamente indicato come A)



Riguardo ai luoghi da attraversare per accedere al mappale 901 (fondo intercluso) si rimanda al **Cap. A - Descrizione dell'immobile** e stanti le argomentazioni esposte nel presente paragrafo si conclude:

- la servitù di passaggio pedonale e carroia e di condotta è stata costituita nel 2000 solamente a favore dei mappali 631/1 e 904 (fondi dominanti), poi divenuti mapp. 833
- il mappale 903 è gravato parzialmente da servitù di passaggio pedonale e carroia e di condotta, più precisamente solo a nord con esclusione pertanto della porzione a sud, come viene esemplificato sulla planimetria seguente tratta da quella allegata all'atto del 2000



- le caratteristiche dei luoghi consentono di distinguere una "strada" di accesso che, in quanto tale, è stata praticata negli anni come lo è tutt'ora e non solamente per i fondi dominanti, quelli già indicati nell'atto del 2000 che hanno poi originato il mapp. 833, ma anche per accedere al mapp. 901 oggetto della presente perizia di stima.

Gli atti Notaio Mondello:

- 3 marzo 2011 num. 175814 rep./19545 di racc.
  - 25 luglio 2000 num. 117424 rep./9361 di racc.
- sono allegati alla presente sotto la lettera **X** .

□ **Suolo/sottosuolo e "cumulo di terreno"**

In data 12 ottobre 2018 la ditta \_\_\_\_\_ ha effettuato

i seguenti campionamenti

- n° 2 campioni medi sul "cumulo di terreno" presente a sud in lato ovest
- n° 4 scavi a trincea nella porzione del mapp. 901 non pavimentata ad ovest, nelle vicinanze del cancello d'ingresso

ed i prelievi:

- n° 2 frammenti di lastre di copertura simili a fibrocemento tipo eternit.

Per le analisi chimiche:

- per i terreni indagati, e cioè il "cumulo di terreno" ed il suolo/sottosuolo (scavi a trincea), sono stati evidenziati "valori inferiori e quindi conformi ai rispettivi limiti di colonna A della tabella 1- allegato 5 - tit. V D.Lvo 152/06 che riporta i valori limite per le aree a destinazione d'uso residenziale/verde pubblico".

Ed ancora: "... nell'area oggetto di indagine non sono presenti rifiuti interrati e il suolo/sottosuolo non è stato oggetto di inquinamento con riferimento ai valori limite della tabella sopraccitata".

Viene inoltre segnalato che "per eventuale destino e recupero del "cumulo di terreno" è necessario "conoscerne l'origine e la provenienza".

- nei frammenti di lasta ondulata analizzati non c'è presenza di amianto e viene esclusa la pericolosità per lo smaltimento delle lastre stesse.

L'elaborato prodotto dalla ditta: \_\_\_\_\_ stato allegato sotto la lettera **D** .

□ **Manufatti e materiali**

Perché il bene, terreno, risulti interamente fruibile i manufatti (tettoia e box) ed il materiale di cantiere osservati nella zona ad ovest devono essere rimossi.

□ **Iscrizioni**

1) ipoteca volontaria

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

iscritta a Brescia il 26/7/2007 ai n.ri gen. 4299/ part. 11174

per € 200.000,00 (somma iscr. € 360.000,00)

a favore: Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della

Franciacorta con sede a Pompiano (BS)

contro: \_\_\_\_\_ .

colpisce i seguenti beni in Barbariga (BS) per il diritto di proprietà

o mappale 901 Catasto Terreni fgl. 8

per la quota intera

2) ipoteca giudiziale

derivante da decreto ingiuntivo

iscritta a Brescia il 15/9/2011 ai n.ri gen. 38543/ part. 8273

per € 21.746,00 (somma iscr. € 25.000,00)

a favore:

contro:

colpisce i seguenti beni in Barbariga (BS) per il diritto di proprietà

o mappale 901 Catasto Terreni fgl. 8

o altri mappali

per la quota intera

3) sentenza dichiarativa di fallimento

trascritta a Brescia il 26/4/2016 ai n.ri gen. 15758/part. 9861

atto giudiz. del 9/3/2016 n. 3423 rep. Tribunale di Brescia

a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO della società

contro:

colpisce i seguenti beni in Barbariga (BS) per il diritto di proprietà

o mappale 901 Catasto Terreni fgl. 8

o altri mappali

per la quota intera.

§

**D. Imposte locali**

\* **IMU** (Imposta Municipale Propria)

Per il calcolo della base imponibile sui terreni agricoli si parte dal reddito dominicale che deve essere rivalutato del 25% e moltiplicato per un coefficiente che può variare se si tratta di un terreno coltivato direttamente (75) o non coltivato direttamente (135).

Si richiama il reddito dominicale dell'immobile in questione

terreno	mapp. 901	€ 54,53
---------	-----------	---------

Ottenuto il valore catastale - base imponibile - secondo i parametri anzidetti si applica l'aliquota deliberata dal Comune.

Qui di seguito si riportano le aliquote deliberate dal Comune di Barbariga a partire dal 2016: per il:

- 2016 -> 8,60%
- 2017 -> 8,60%
- 2018 -> 8,60%
- 2019 -> 8,60%
- 2020 -> 8,60%

l'aliquota approvata con delibera C.C. n° 44 del  
19 dicembre 2019, emessa il 23 gennaio 2020.

Il 7 dicembre 2020 la Responsabile del Servizio Finanziario del Comune di Barbariga \_\_\_\_\_, in risposta alla mia del 2 dicembre scorso, ha inoltre comunicato:

Con la presente si informano le SS.VV. che, in applicazione dell'aliquota IMU applicata dalla scrivente Amministrazione Comunale, sulla particella contraddistinta dai seguenti identificativi catastali: **FG. 8 MAPP. 901 Redd. Dom. €. 54,23** e ricadente in Area Agricola/di tutela dell'abitato/Non edificabile, è dovuta l'IMU – Imposta Municipale sugli Immobili - nei seguenti importi:

- Anno 2016 = €. 79,14
- Anno 2017 = €. 79,14
- Anno 2018 = €. 79,14
- Anno 2019 = €. 79,14
- Anno 2020 = €. 79,14

così ottenuta: Reddito Domenicale €54,53 + (€ 54,53 x 25%) x coeff. 135 x aliquota 8,60%.

§

#### **E. La stima**

✚ *Stima valore del più probabile valore di mercato dell'immobile attuale, terreno, al lordo delle decurtazioni*

Alla stima del valore più probabile di mercato verranno applicate le

#### **decurtazioni**

**per oneri e costi da sostenersi per rendere il bene libero da gravami e vincoli di tipo ambientale, perciò commerciabile.**

Il sottoscritto consulente si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione ricorrendo al Metodo Comparativo Diretto, basato sul confronto tra il bene oggetto di stima e immobili simili correntemente offerti sul mercato e per i quali siano disponibili quotazioni significative.

La superficie utilizzata per la valutazione è stata desunta dalla documentazione catastale reperita e qui allegata (all. **B**).

La possibile lieve discordanza fra la superficie utilizzata per la stima e quella reale si può considerare irrilevante ai fini del valore espresso, da considerarsi "a corpo" e non "a misura".

La valutazione, considerate ed esaminate

➤ la localizzazione e la coltura (qualità) del bene oggetto di stima

➤ la Regione Agraria di riferimento, nel nostro caso la n° 13

ed ancora

➤ conosciuti i più probabili prezzi di mercato

▪ sulla scorta di informazioni ottenute dagli operatori del settore

▪ stanti i valori

o riportati sui listini immobiliari disponibili

o forniti dall'Agenzia delle Entrate (OMI)

o indicati dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia (V.A.M.)

viene effettuata in base al valore di mercato con metodo sintetico comparativo.

Si ritiene che il valore unitario di mercato più probabile attuale possa stimarsi pari a

9,00 €/mq .

Pertanto

**STIMA del BENE "terreno"**  
ubicato in Barbariga (pv di Brescia)  
**al lordo delle decurtazioni e libero**

identificativo catastale	destinazione qualità	sup. commerciale (mq)	valore unitario di mercato (€/mq)	valore stimato del bene (arrot.)	
				€	diconsi Euro
fgl 8 mapp. 901	terreno sem. irriguo	5.028,00	9,00	<b>45.250,00</b>	<b>quarantacinquemila250/00</b>

✦ *Le decurtazioni*

Qui di seguito, in ordine, si prenderanno in esame le questioni esaminate al **Cap. C** :

- la servitù di passaggio
- lo smaltimento del cumulo di terreno
- la presenza di manufatti e materiali.

- *Servitù di passaggio*

Trattasi di una servitù apparente manifestata con segni visibili e permanenti: l'accesso pedonale e carraio da Via Orzinuovi al civico n° 15, la porzione di area distinta e già destinata ad uso comune (mapp. 631), la strada privata (mapp. 910) ed il terreno (mapp. 903) con funzione di strada. Sono aree catastalmente identificate che, interamente oppure parzialmente (mapp. 903), sono già gravate da servitù di passaggio e di condotta.

La servitù di passaggio a favore del mapp. 901, a termini di legge, deve essere concessa rimanendo in capo al proprietario del fondo dominante le maggiori spese per manutenzione.

Per la ratifica degli accordi necessari con i proprietari dei fondi serventi di cui ai mappali 631, 910 e 903 con relativa trascrizione si stima un costo pari ad

**€ 4.000,00**

- *Smaltimento terreno "cumulo"*

Per l'utilizzo del fondo è necessario smaltire in idoneo impianto di destino il terreno accumulato.

In mancanza di:

- informazioni riguardanti l'origine e la provenienza del terreno
- autorizzazioni per il deposito temporaneo

per la normativa vigente il terreno in parola , comunque agricolo, è da intendersi alla stessa stregua di un rifiuto. In quanto tale deve essere recapitato in impianti specifici di recupero con codice CER 17.05.04.

A seguito di ulteriori verifiche dimensionali il volume del cumulo di terreno viene quantificato in mc 650,00 circa, corrispondenti a 1.230,00 tonn circa.

Acquisite le necessarie informazioni di mercato riguardo alle prestazioni necessarie (scavo, carico, trasporto, conferimento, compilazione formulari) il costo per l'allontanamento del materiale viene a stimarsi pari a circa

**€ 22.000,00.**

*- Manufatti e materiali*

Siamo nella porzione ad ovest.

Dopo aver valutato la mano d'opera ed i noleggi necessari per la demolizione dei manufatti presenti, la rimozione e l'allontanamento del materiale di risulta e dei materiali da cantiere colà stoccati ed i costi per il conferimento alle discariche, si ritiene che il costo per la pulizia della zona in parola possa stimarsi pari a circa

**€ 3.500,00.**

\* Stima valore del più probabile valore di mercato dell'immobile attuale, terreno, al netto delle decurtazioni

Sinteticamente

 **Terreno mapp. 901, fgl 8**

Riassumendo:

**Valore di stima al lordo delle decurtazioni € 45.250,00**

Decurtazioni

- per la servitù - € 4.000,00
- per rimozione "cumulo di terreno" - € 22.000,00
- per demolizioni ed allontanamento di macerie e materiale stoccato - € 3.500,00

**Valore di stima del più probabile  
valore di mercato per l'immobile libero  
al netto delle decurtazioni** } **€ 15.750,00**

SSSSSSSSSSSSSS

Il Consulente: Dott. Ing. Francesco Passi

Brescia 7 dicembre 2020

