

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRENTO

Sezione fallimentare

SENTENZA DI FALLIMENTO

N° 50/2020 - --- OMISSIS ---

Giudice delegato: Dott. Benedetto Sieff

Curatore: Dott. Tiziano Romito

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Andrea Zenaretti

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona
con studio professionale a Verona in Vicolo Riva San Lorenzo 4 - 37121

Tel. 045 - 8009870 - email: studio@andreazenarettiarchitetto.it

INDICE:

<u>PREMESSA</u>	<u>3</u>
1. <u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	<u>3</u>
2. <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>3</u>
3. <u>IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI DI VENDITA</u>	<u>5</u>
4. <u>FORMAZIONE DEI LOTTI</u>	<u>5</u>
5. <u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	<u>5</u>
6. <u>DISCIPLINA URBANISTICA E ALTRE DISPOSIZIONI</u>	<u>6</u>
6.1 Certificato di destinazione urbanistica	6
6.2 Progetto per la realizzazione della strada di collegamento	15
7. <u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	<u>16</u>
8. <u>DESCRIZIONE TERRENO FOGLIO 3 - PARTICELLA 3635 - SUB 5</u>	<u>18</u>
8.1 Stato di possesso al momento del sopralluogo	18
8.2 Attuale e precedenti proprietari	18
8.3 Vincoli e oneri giuridici	18
8.4 Verifica della conformità edilizia	19
8.5 Regolarizzazione delle difformità edilizie	19
8.6 Caratteristiche del bene oggetto di stima	19
8.7 Calcolo superfici del lotto	21
9. <u>DESCRIZIONE TERRENO FOGLIO 9 - PARTICELLA 3293</u>	<u>22</u>
9.1 Stato di possesso al momento del sopralluogo	22
9.2 Attuale e precedenti proprietari	22
9.3 Vincoli e oneri giuridici	22
9.4 Caratteristiche del bene oggetto di stima	23
9.5 Calcolo superfici del lotto	25
10. <u>STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA</u>	<u>25</u>
10.1 Scopo della stima	25
10.2 Criteri della stima	25
10.3 Parametri di valutazione	25
10.4 Indagine presso fonti indirette	25
10.5 Indagine presso fonti dirette	26
10.6 Prezzo base d'asta del lotto	26
11. <u>RIEPILOGO CONCLUSIVO</u>	<u>26</u>
12. <u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>27</u>

PREMESSA

Soggetto incaricato della perizia

Il sottoscritto Arch. Andrea Zenaretti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n° 2924, con studio professionale a Verona in Vicolo Riva San Lorenzo n° 4, è stato nominato in data 16/03/2021, dal Curatore della procedura Dott. Tiziano Romito, come perito estimatore dei beni oggetto di procedimento fallimentare n° 50/2020.

In assolvimento a tale incarico viene depositata la presente perizia.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni oggetto di perizia si identificano in due terreni edificabili situati all'interno del Comune di Artogne, Provincia di Brescia, al termine della via Fornaci, come visibile nell'immagine sottostante.



Ortofoto ove sono indicati i beni oggetto di perizia - fonte: forMaps.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 24/03/2021 è la seguente:

Catasto terreni e fabbricati del Comune di Artogne - (Provincia di Brescia):

2.1 A - TERRENO

FOGLIO 3 - PARTICELLA 3635 - SUB 5 - Categoria: area urbana - Consistenza 2.955 mq.

Mappali terreni correlati

Foglio 9 - Particella 3635

Storia catastale:

- (Altre) del 21/12/2006 protocollo n. BS0345206 in atti dal 21/12/2006 Frazionamento corte comune (n. 5528.1/2006)

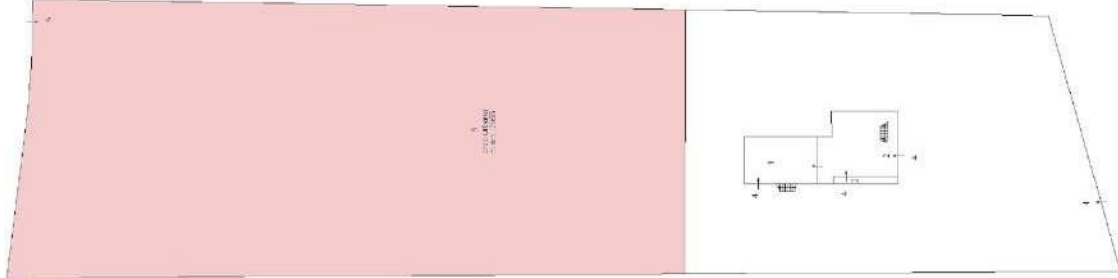
FOGLIO 3 - PARTICELLA 3635 - SUB 5 - Categoria: area urbana - Consistenza 2.955 mq.

La storia catastale del mappale terreni correlato, foglio 9 - particella 3635 è la seguente:

- Tipo mappale del 18/02/1987 protocollo n. 342548 in atti dal 26/11/2003 T. M. 1261/87 (n. 1261.1/1987)
FOGLIO 9 - PARTICELLA 3635 - Qualità/Classe: Ente urbano - Superficie: 4.650 mq.
- Impianto meccanografico del 02/01/1989
FOGLIO 9 - PARTICELLA 3635 - Qualità/Classe: Seminativo - Superficie: 4.650 mq. - Rendita Domenicale € 20,41
- Rendita Agrario € 13,21.



NOTA: Il mappale 3635 nell'anno 2006 è stato frazionato come da elaborato planimetrico sottostante per consentire la vendita degli immobili che insistono su tale mappale, secondo atto di compravendita repertorio n° 79984 del 10 Maggio 2007.



Vista dell'elaborato planimetrico con l'intero mappale ed in evidenza la porzione di terreno (sub. 5) oggetto della vendita

2.2 B - TERRENO

FOGLIO 9 - PARTICELLA 3293 - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 1.685 mq. - Reddito Domenicale 7,40 € - Reddito Agrario 4,79 €.

Storia catastale:

- Impianto meccanografico del 02/01/1989

FOGLIO 9 - PARTICELLA 3293 - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 1.685 mq. - Reddito Domenicale 7,40 €
- Reddito Agrario 4,79 €.



3. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI DI VENDITA

La quota in vendita è pari ad 1/1 della piena proprietà appartenente alla [REDACTED]

Il terreno identificato al punto 2.1 è pervenuto alla [REDACTED], secondo atto di compravendita del 04/10/2006 - Repertorio n° 78474/7964 - Notaio Trapani Francesco - a favore di [REDACTED]

Il terreno identificato al punto 2.2. è pervenuto alla [REDACTED] secondo atto di compravendita del 02/08/2007 - Repertorio n° 80539/9079 - Notaio Trapani Francesco - [REDACTED]

4. FORMAZIONE DEI LOTTI

Viste le caratteristiche e soprattutto le modeste dimensioni di larghezza del terreno identificato al mappale 3293, il sottoscritto ritiene opportuno la formazione di un lotto di vendita.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni, oggetto di vendita, sono ubicati nel Comune di Artogne (Provincia di Brescia), al termine della strada secondaria denominata via Fornaci e si identificano in due appezzamenti di terreno edificabili, inseriti all'interno della zona industriale in ambito di trasformazione produttiva secondo l'attuale Piano di Governo del Territorio vigente.

Caratteristiche di zona: I beni, collocati in posizione pianeggiante, sono inseriti all'interno della zona industriale e produttiva del Comune di Artogne, situata a breve distanza (circa 1 km) dal centro del paese. Il traffico veicolare della via Fornaci è prevalentemente a servizio delle attività della zona, con il passaggio di veicoli pesanti per il carico e scarico delle merci.

La zona risulta sufficientemente servita sia dal punto di vista delle urbanizzazioni primarie che secondarie.

Principali collegamenti pubblici: Centro del paese distante circa 1 km - Lago d’Iseo circa 8 km - Autostrada A4 Ospitaletto distante circa 32 km.

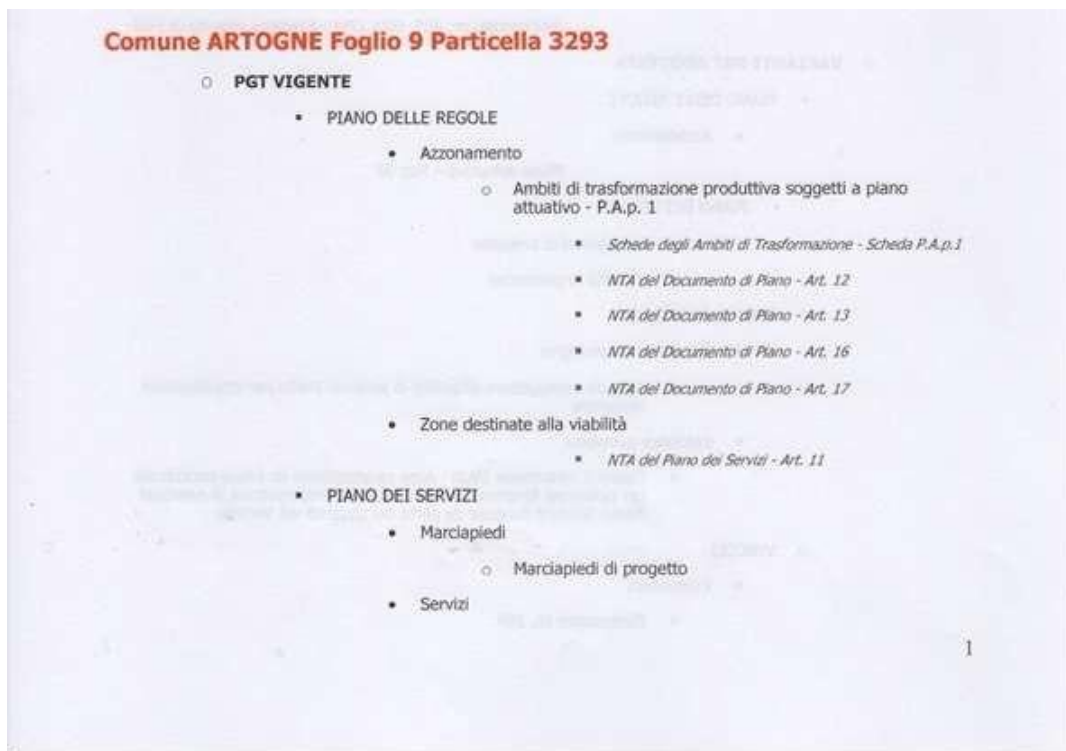


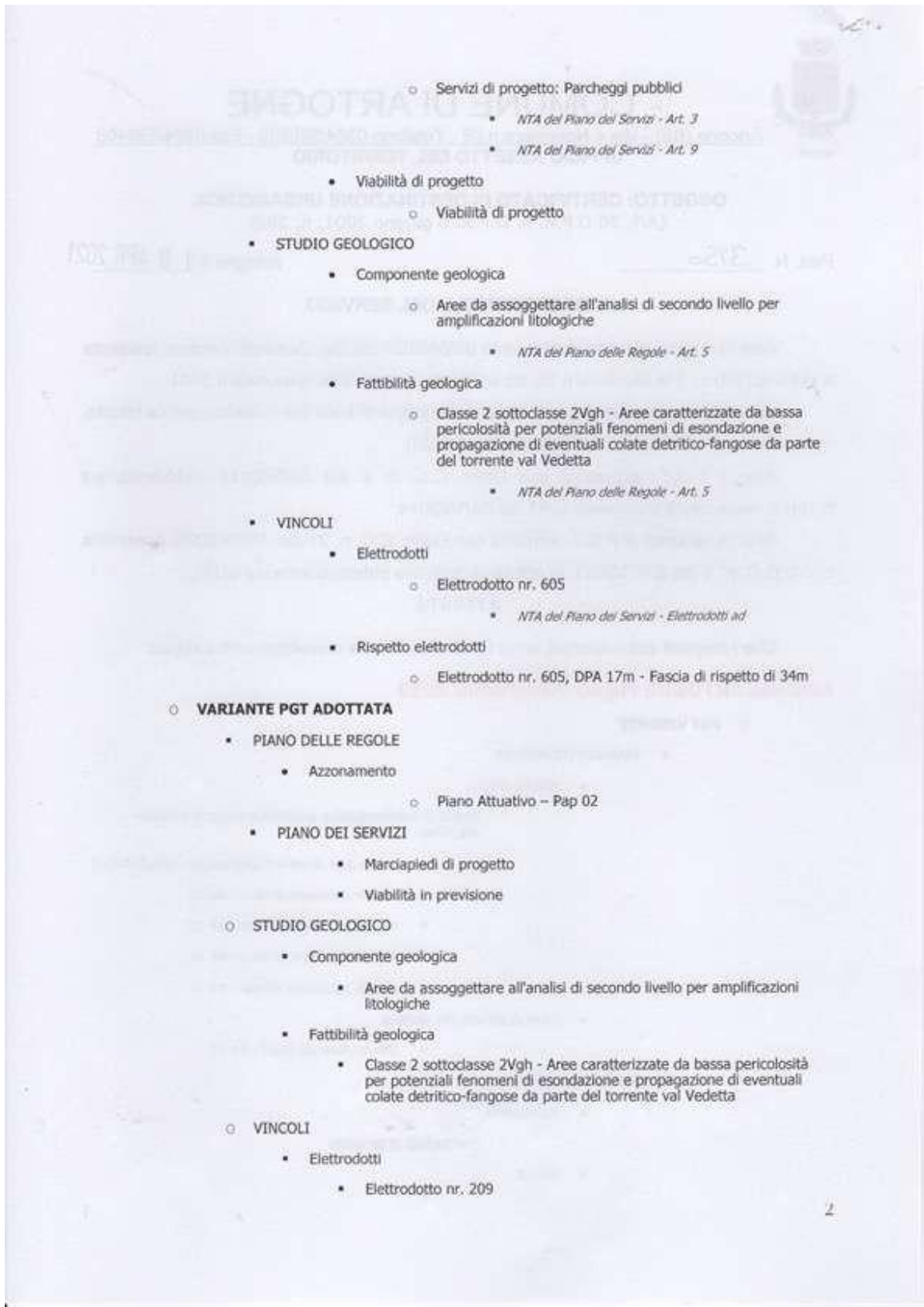
Ortofoto con indicati i beni oggetto di perizia - fonte forMaps

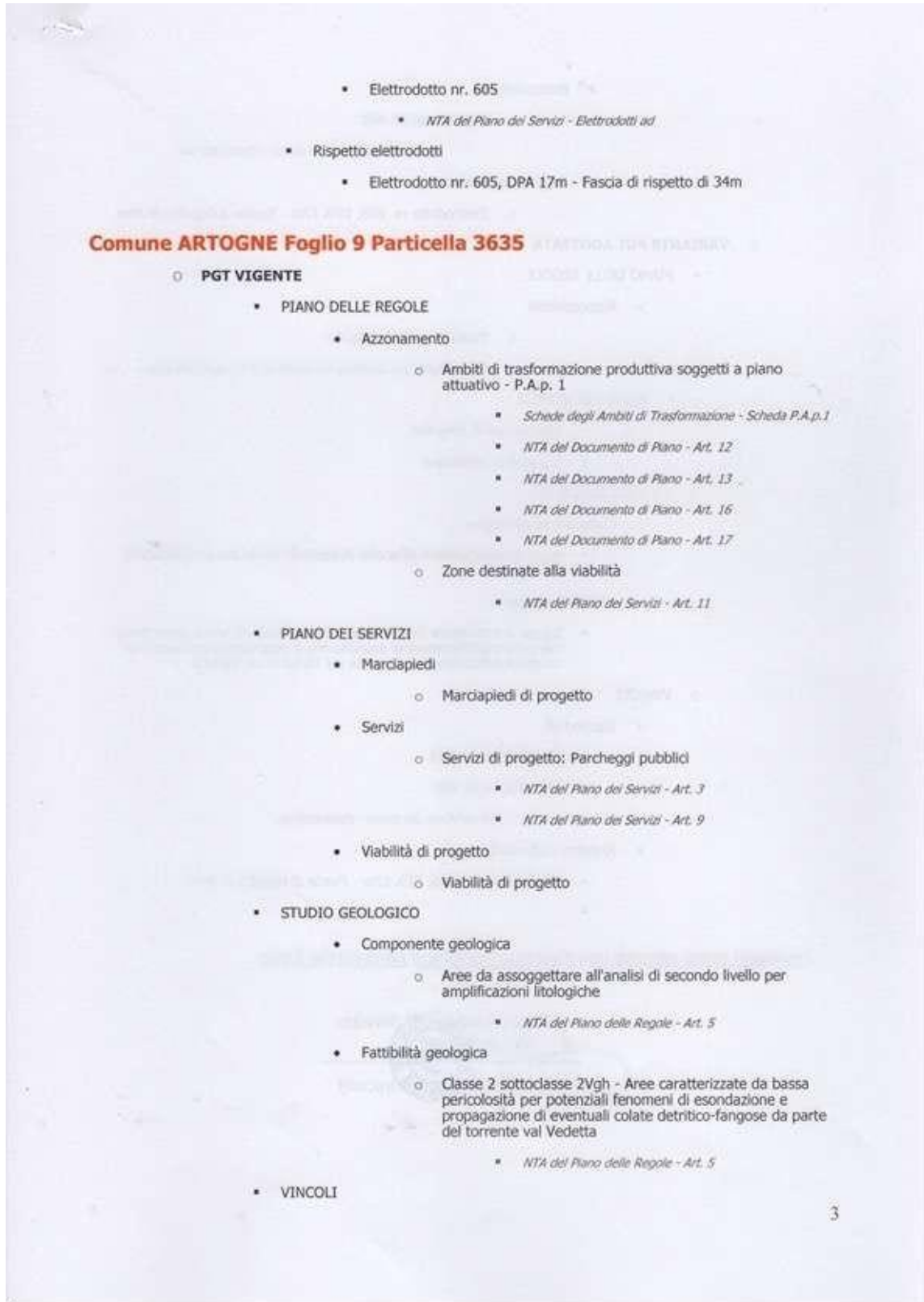
6. DISCIPLINA URBANISTICA E ALTRE DISPOSIZIONI

6.1 - Certificato di destinazione urbanistica

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche eseguite presso il Comune di Artogne (BS), risultano così inseriti come da CDU di seguito riportato:







- Elettrodotti
 - Elettrodotto nr. 605
 - NTA del Piano dei Servizi - Elettrodotti ad
- Rispetto elettrodotti
 - Elettrodotto nr. 605, DPA 17m - Fascia di rispetto di 34m
- **VARIANTE PGT ADOTTATA**
 - PIANO DELLE REGOLE
 - Azzonamento
 - Piano Attuativo – Pap 03
 - B2 – Ambiti residenziali esistenti e di completamento
 - PIANO DEI SERVIZI
 - Marciapiedi di progetto
 - Viabilità in previsione
 - STUDIO GEOLOGICO
 - Componente geologica
 - Aree da assoggettare all'analisi di secondo livello per amplificazioni litologiche
 - Fattibilità geologica
 - Classe 2 sottoclasse 2Vgh - Aree caratterizzate da bassa pericolosità per potenziali fenomeni di esondazione e propagazione di eventuali colate detritico-fangose da parte del torrente val Vedetta
 - VINCOLI
 - Elettrodotti
 - Elettrodotto nr. 209
 - Elettrodotto nr. 605
 - NTA del Piano dei Servizi - Elettrodotti ad
 - Rispetto elettrodotti
 - Elettrodotto nr. 605, DPA 17m - Fascia di rispetto di 34m
 -

I mappali sopra elencati non rientrano nei terreni percorsi dal fuoco

Il Responsabile del Servizio

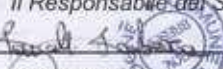

(Dott. ssa Barbara Bonicelli)

Tavola del consumo del suolo del PGT vigente - elaborato pr6 var:

- Legenda**
- ▬ Limiti amministrativi comunali
 - VINCOLI AMMINISTRATIVI**
 - ▬ Fasce di rispetto stradale
 - ▬ Fasce di rispetto ferroviario
 - ▬ Fasce di rispetto cimiteriali
 - ▬ Fasce di rispetto da impianti di depurazione
 - CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PGT VIGENTE**
 - Superficie urbanizzata PGT VIGENTE
 - ▬ Superfici edificate ad uso residenziale
 - ▬ Superfici edificate ad uso produttivo
 - ▬ Superfici edificate ad uso turistico
 - ▬ Fasce di rispetto adiacenti alle superfici urbanizzate
 - ▬ Viabilità esistente, Ferrovia
 - ▬ Viabilità in previsione
 - ▬ Ambiti di Trasformazione approvati
 - ▬ Ambito di Trasformazione con suolo urbanizzato
 - ▬ Servizi di interesse generale
 - ▬ Verde pubblico
 - Superficie urbanizzabile PGT VIGENTE
 - ▬ Ambiti di Trasformazione
 - ▬ Superfici edificabili ad uso residenziale
 - ▬ Servizi di interesse generale
 - ▬ Viabilità in previsione
 - Superficie agricola o naturale PGT VIGENTE
 - ▬ Superficie agricola
 - ▬ Superficie boscata
 - ▬ Superficie naturale
 - ▬ Verde pubblico
- Superficie urbanizzata PGT VIGENTE = 1.694.971 (mq)
 Superficie urbanizzabile PGT VIGENTE = 200.695 (mq)
 Superficie agricola o naturale PGT VIGENTE = 19.066.214 (mq)

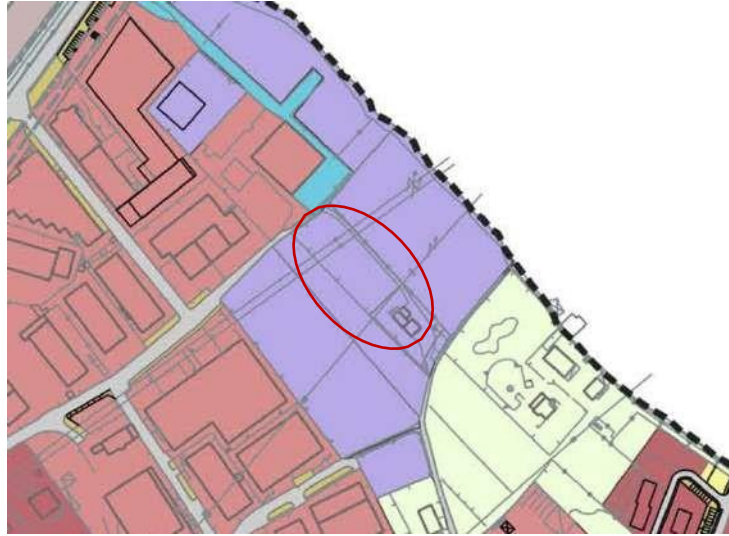
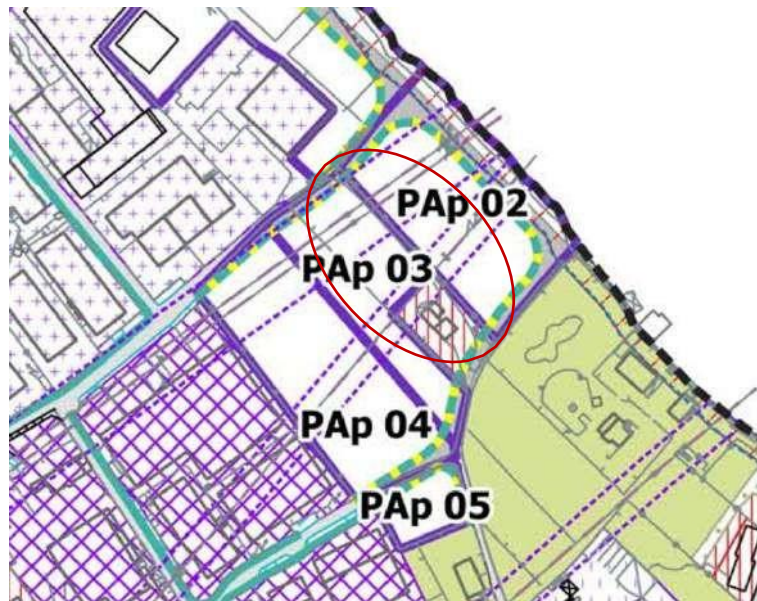


Tavola azzonamento del PGT vigente - elaborato pr l var:

- Legenda**
- ▬ Limiti amministrativi comunali
 - ▬ Fiume
 - VINCOLI AMMINISTRATIVI**
 - ▬ Beni culturali
 - ▬ Fasce di rispetto stradale
 - ▬ Fasce di rispetto ferroviario
 - ▬ Fasce di rispetto cimiteriali
 - ▬ Fasce di rispetto da impianti di depurazione
 - ▬ Vincolo idrogeologico
 - ▬ Elettrodotti
 - ▬ Distanza di prima approssimazione degli elettrodotti
 - Studio geologico**
 - ▬ Rispetto sorgenti
 - ▬ Reticolo idrico minore (RIM)
 - ▬ Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
 - DOCUMENTO DI PIANO (estratto)**
 - Ambiti di trasformazione**
 - ▬ Piano Attuativo (PP, PL, etc.) Residenza
 - ▬ Convenzionamento o Piano Attuativo Residenza
 - ▬ Piano Attuativo (PP, PL, etc.) Industria, Artigianato
 - PIANO DEI SERVIZI (estratto)**
 - ▬ Antenne
 - ▬ Fermate del Trasporto Pubblico Locale (TPL)
 - ▬ Norme puntuali PdS
 - ▬ Norme areali PdS
 - Mobilità**
 - ▬ Cammino della Via Valeriana
 - ▬ Cidovia dell'Oglio
 - ▬ Percorso storico "Canale Opificieri"
 - ▬ Marciapiedi esistenti

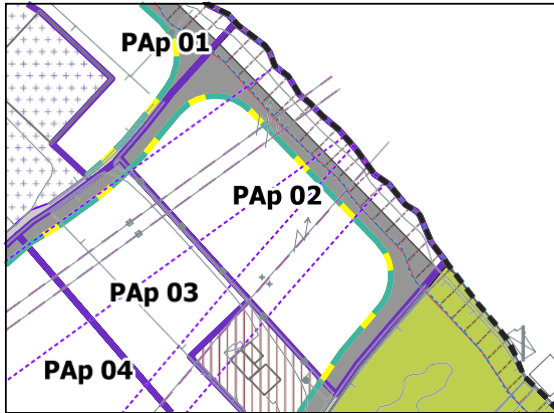


Disciplina normativa delle modalità attuative

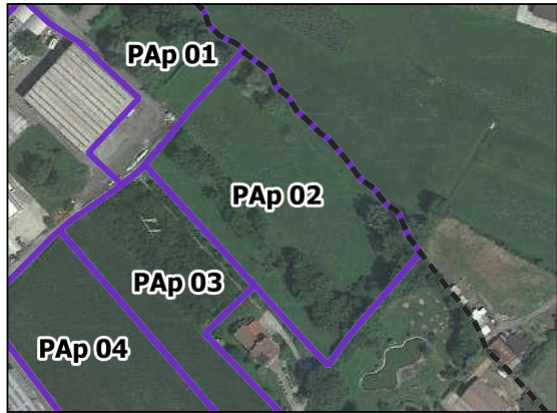
Inquadramento

ID: PAp 02 Localizzazione: via Fornaci

Sup. Territoriale (mq): 9697



Estratto tavola azzonamento



Estratto ortofoto Agea 2015

Destinazione d'uso principale: Industria, Artigianato

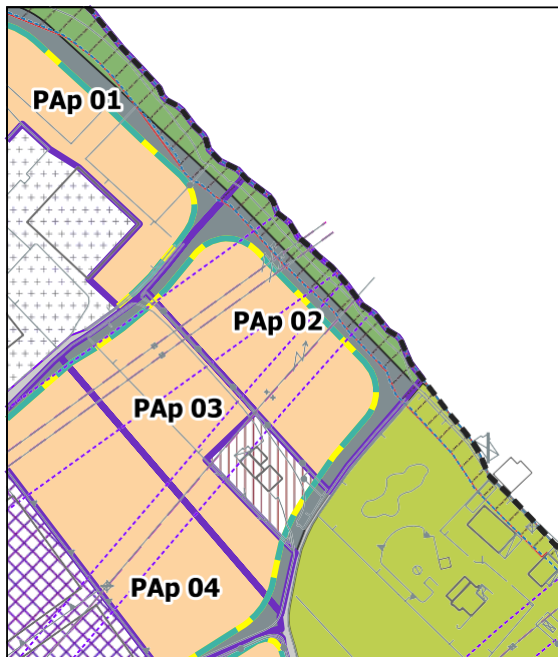
Particelle e foglio catastrale: f. 9 - m. 3293, 3534, 7571, 7572, 7573, 7574

Descrizione: L'ambito si colloca a ridosso alle aree produttive esistenti e ne definisce un naturale completamento.

Parametri attuativi

IC (mq/mq) Indice di copertura	Dotazione minima di servizi attività produttive (%)	SCOP (mq) Superficie coperta
0.6	Il maggior valore tra: 10% SL e 10% della superficie del lotto	5818
Altezza dell'edificio massima (m)		Dotazione minima di servizi attività produttive (mq)
12		970

Assetto strutturale vincolante



Per i servizi minimi da riservare si rimanda all'art. 80 delle norme di PGT.

È facoltà dell'Amministrazione comunale concedere la monetizzazione fatta salva la quantità minima eventualmente prevista nell'assetto strutturale per i parcheggi.

Legenda

- Area edificabile di proprietà
- Viabilità da realizzare e da cedere all'A.C.
- Viabilità da cedere all'A.C.
- Parcheggio pubblico da realizzare e da cedere all'A.C.

Variante I al PGT del Comune di Artogne (BS)



Disciplina normativa delle modalità attuative

Condizioni paesistiche, ambientali e di vincolo

Vincoli da normativa: -

Vincoli da atti amministrativi: Rispetto elettrodotto, fascia di rispetto del RIM

Componenti paesistiche interessate (da piano paesistico comunale): Prati

Classe di sensibilità paesistica: 3 = Sensibilità paesistica media

Fattibilità geologica: Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni; Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni; Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

Condizioni minime per l'attuazione

Modalità di attuazione: Piano Attuativo (PP, PL, etc.)

Prescrizioni: Il piano prevede la formazione della nuova viabilità interna con una sezione minima di m 9,50 attrezzata con marciapiede di m 1,50 compreso. Tale strada consente il collegamento tra via Fornaci e la SP 1 e completa il disegno viabilistico dell'area produttiva esistente consentendo uno sbocco al traffico pesante lontano dalle zone residenziali. Tale viabilità può essere realizzata dall'A.C. senza riconoscere indennizzo ai proprietari.

Il piano prevede la realizzazione di una zona verde di mitigazione individuata lungo il confine con il comune di Gianico.

Il piano prevede l'allargamento di via Valeriana con una sezione minima di m 9,50 attrezzata con marciapiede di m 1,50 compreso che si collega con il collegamento definito precedentemente, da realizzarsi anche successivamente.

Indirizzi di compatibilità paesistica: Nello sviluppo dell'ambito è da prestare massima attenzione alle visuali, alla composizione morfologica degli edifici e ai materiali ammessi che dovranno essere valutati dalla commissione del Paesaggio.

L'adozione delle strategie di mitigazione proposte dovrà considerare il miglior aspetto attuativo, ricomprendendo quindi tutti gli accorgimenti tecnici e progettuali che permettano di minimizzare impatti negativi.

Indirizzi di compatibilità ecologica: Realizzare interventi di mitigazione a verde lungo il perimetro verso gli ambiti agricoli e verso l'ambito residenziale.

Fotografie dell'area



Fotografia 1



Fotografia 2

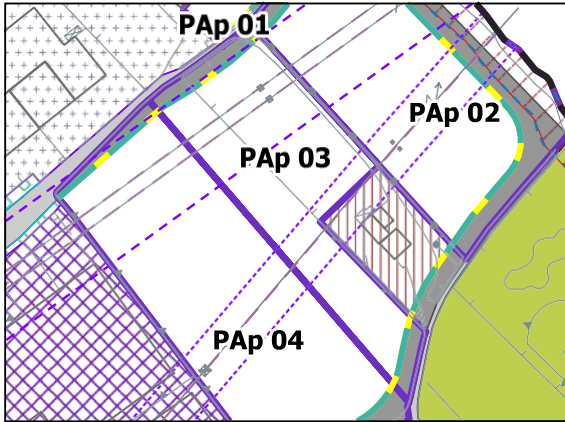
Variante I al PGT del Comune di Artogne (BS)

Disciplina normativa delle modalità attuative

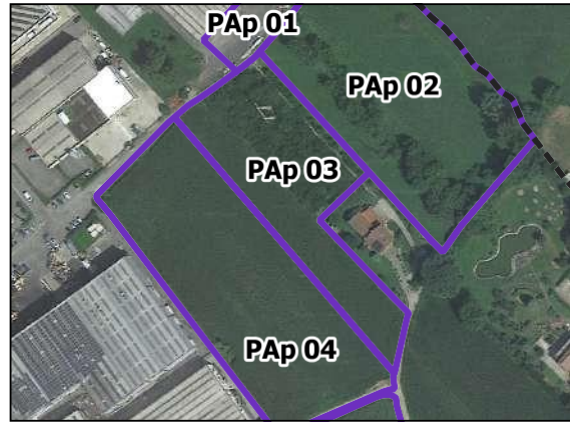
Inquadramento

ID: PAp 03 Localizzazione: via Fornaci

Sup. Territoriale (mq): 6029



Estratto tavola azionamento



Estratto ortofoto Agea 2015

Destinazione d'uso principale: Industria, Artigianato

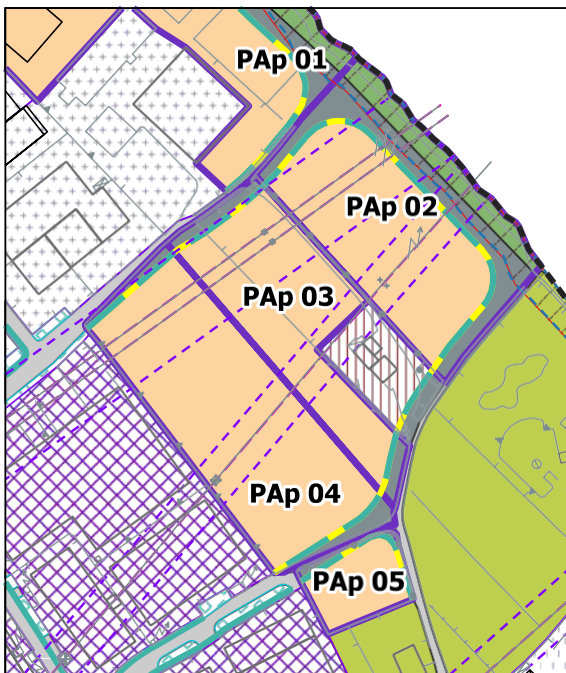
Particelle e foglio catastale: f. 9 - m. 19, p3635

Descrizione: L'ambito si colloca a ridosso alle aree produttive esistenti e ne definisce un naturale completamento.

Parametri attuativi

IC (mq/mq) Indice di copertura	Dotazione minima di servizi attività produttive (%)	SCOP (mq) Superficie coperta
0.6	Il maggior valore tra: 10% SL e 10% della superficie del lotto	3617
Altezza dell'edificio massima (m) 12		Dotazione minima di servizi attività produttive (mq) 603

Assetto strutturale vincolante



Per i servizi minimi da riservare si rimanda all'art. 80 delle norme di PGT.

È facoltà dell'Amministrazione comunale concedere la monetizzazione fatta salva la quantità minima eventualmente prevista nell'assetto strutturale per i parcheggi.

Legenda

- Area edificabile di proprietà'
- Viabilità da realizzare e da cedere all'A.C.
- Viabilità da cedere all'A.C.
- Parcheggio pubblico da realizzare e da cedere all'A.C.

Variante I al PGT del Comune di Artogno (BS)

Disciplina normativa delle modalità attuative

Condizioni paesistiche, ambientali e di vincolo

Vincoli da normativa: -

Vincoli da atti amministrativi: Rispetto elettrodotto

Componenti paesistiche interessate (da piano paesistico comunale): Prati

Classe di sensibilità paesistica: 3 = Sensibilità paesistica media

Fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

Condizioni minime per l'attuazione

Modalità di attuazione: Piano Attuativo (PP, PL, etc.)

Prescrizioni: Il piano prevede la formazione della nuova viabilità interna con una sezione minima di m 9,50 attrezzata con marciapiede di m 1,50 compreso. Tale strada consente il collegamento tra via Fornaci e la SP 1 e completa il disegno viabilistico dell'area produttiva esistente consentendo uno sbocco al traffico pesante lontano dalle zone residenziali. Tale viabilità può essere realizzata dall'A.C. senza riconoscere indennizzo ai proprietari.

Il piano prevede l'allargamento di via Valeriana con una sezione minima di m 9,50 attrezzata con marciapiede di m 1,50 compreso da realizzarsi anche successivamente.

Indirizzi di compatibilità paesistica: Nello sviluppo dell'ambito è da prestare massima attenzione alle visuali, alla composizione morfologica degli edifici e ai materiali ammessi che dovranno essere valutati dalla commissione del Paesaggio.

L'adozione delle strategie di mitigazione proposte dovrà considerare il miglior aspetto attuativo, ricomprendendo quindi tutti gli accorgimenti tecnici e progettuali che permettano di minimizzare impatti negativi.

Indirizzi di compatibilità ecologica: Realizzare interventi di mitigazione a verde lungo il perimetro verso l'ambito residenziale.

Fotografie dell'area



Fotografia 1



Fotografia 2

Variante I al PGT del Comune di Artogne (BS)

6.2 - Progetto per la realizzazione della strada di collegamento

Durante l'incontro con l'Ufficio Tecnico del Comune di Artogne (BS), il sottoscritto viene informato del progetto di fattibilità in essere per la realizzazione di una strada di collegamento tra via Fornaci e via XXV Aprile. Tale progetto, meglio rappresentato dall'immagine sottostante, interessa la porzione prospiciente la strada dei terreni oggetto di perizia.



Progetto di fattibilità tecnica per il collegamento completo Via XXV Aprile - Via Fornaci.

Si consiglia al futuro acquirente, prima dell'acquisto dei terreni oggetto di perizia, di mettersi in contatto con l'ufficio tecnico del Comune di Artogne (BS) per meglio comprendere la fattibilità del progetto ed eventuali accordi dovuti all'esproprio di una porzione di terreno.

Il Comune di Artogne ribadisce al sottoscritto che, in merito alla realizzazione della nuova strada posta a servizio della zona industriale e in riferimento all'esproprio delle porzioni di terreno che interessano la nuova viabilità, ha già acquisito la totalità dei Bonari Accordi **Gratuiti** da parte di tutti i proprietari interessati e mancherebbe solamente la sottoscrizione del Bonario Accordo inerente i mappali n. 3293 e n. 3635 (sub 5) di proprietà dalla [REDACTED]

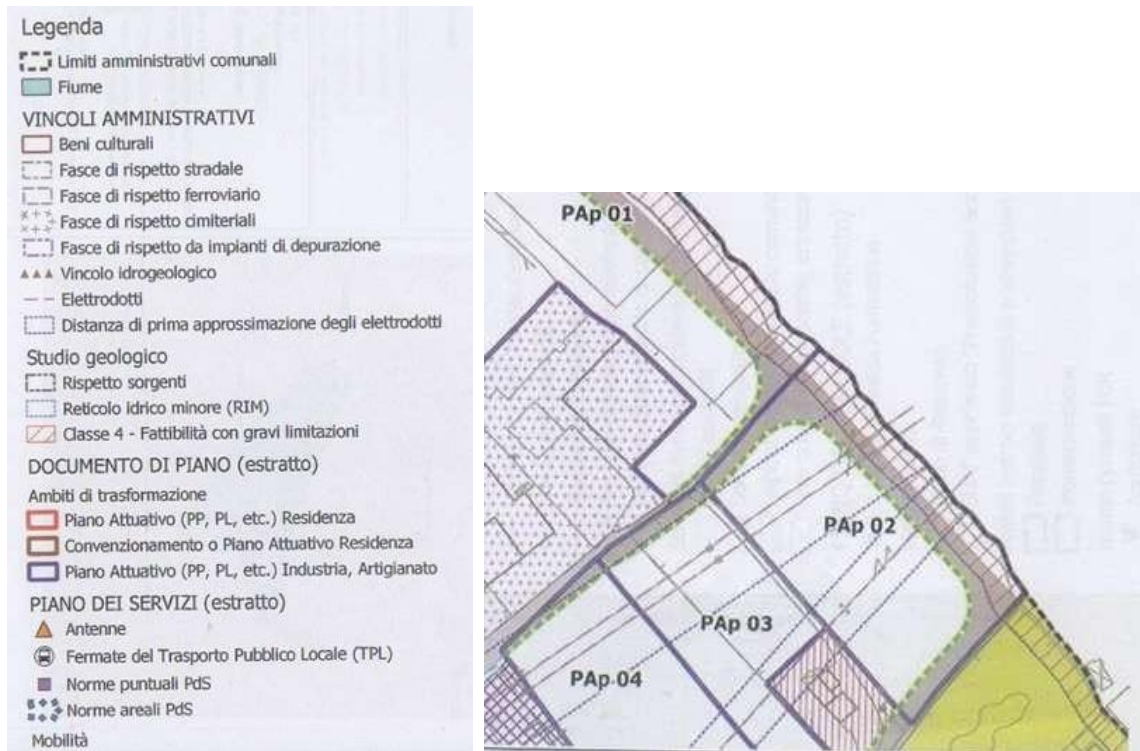
Attualmente l'iter di progettazione della strada è in attesa del bonario accordo con i mappali oggetto di perizia.

Secondo quanto indicato dalla tavola progettuale ricevuta dal Comune di Artogne, le porzioni di terreno oggetto di possibile esproprio sono:



NOTA: Sui terreni oggetto di perizia è presente un vincolo per gli elettrodotti e relativa fascia di rispetto come indicato nel CDU riportato al punto 6.1 e nell'immagine sottostante.

Infatti, entrambi i terreni sono attraversati da due ampi elettrodotti posizionati uno più a nord del lotto prospiciente la via Fornaci e un secondo elettrodotto più a sud del lotto.

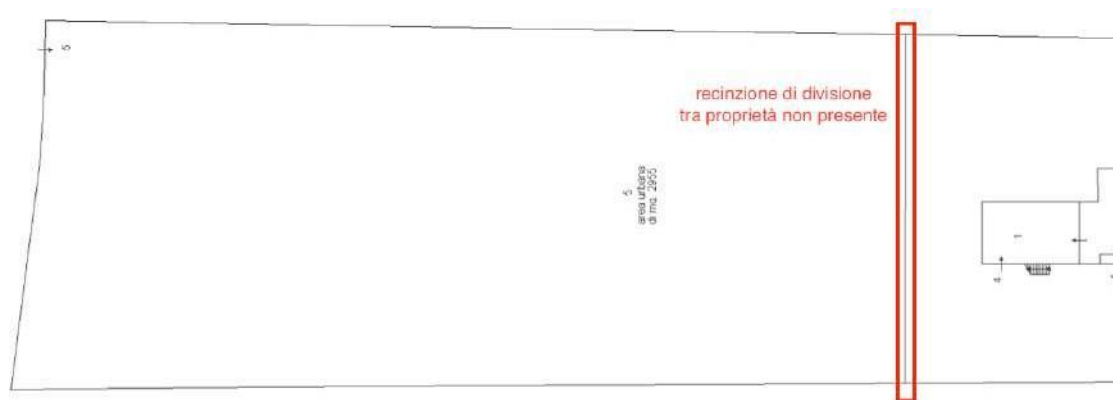


7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Foglio 3 - Particella 3635 - sub 5:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 21/04/2021, il terreno risultava non utilizzato da parte della proprietà. Inoltre, sul confine è posizionata una recinzione costituita da una rete metallica e cordolo in ca (vedi punto 8.4 - 8.5). La divisione del terreno dagli altri subalterni presenti nel mappale 3635 non risulta ancora realizzata. Tali opere saranno a carico del futuro acquirente, previa verifica del

posizionamento della linea di confine tra le proprietà e presentazione di una pratica edilizia al Comune di Artogne da parte di un tecnico abilitato.



L'accesso al terreno avviene mediante un cancello a comando elettronico posizionato sulla via Fornaci. Il collegamento elettrico risulta tutt'ora collegato alla linea elettrica dell'abitazione adiacente e pertanto dovrà essere reso autonomo o quanto meno rimosso. Inoltre la recinzione del terreno attualmente presente non risulta autorizzata dal Comune di Artogne (vedi punto 8.4 - 8.5).



Si sottolinea che il terreno è attraversato da un ampio elettrodotto posizionato sul lato nord - ovest del lotto ed un secondo elettrodotto posizionato sul lato sud - ovest. All'interno del terreno, in posizione pressoché centrale, è presente un ampio pilone con basamento di c.a. a sostegno dell'elettrodotto soprastante. Come indicato nel CDU allegato, sul terreno è presente un vincolo di rispetto dagli elettrodotti.



Foglio 9 - Particella 3293:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 21/04/2021, il terreno risultava non utilizzato da parte della proprietà e privo di alcuna recinzione.

Inoltre si vuole sottolineare che questo terreno, essendo adiacente a quello precedente, è attraversato da un ampio elettrodotto posizionato sul lato nord - ovest del lotto ed un secondo elettrodotto posizionato sul lato sud - ovest.

All'interno del terreno, in posizione decentrata, è presente un ampio pilone con basamento di c.a. a sostegno dell'elettrodotto soprastante, come visibile nell'immagine a lato. Come indicato precedentemente, si dovrà tenere in considerazione della presenza della relativa fascia di rispetto dagli elettrodotti.



Si consiglia vivamente al futuro acquirente, prima dell'acquisizione dei terreni, di consultare l'Ufficio Tecnico del Comune di Artogne per valutare e meglio comprendere la fattibilità di un intervento edilizio alla luce degli attuali vincoli inseriti all'interno del CDU.

8. DESCRIZIONE TERRENO FOGLIO 3 - PARTICELLA 3635 - SUB. 5

Di seguito vengono descritte le caratteristiche e le informazioni inerenti al terreno identificato al foglio 3 - particella 3635 - sub. 5.

8.1 - Stato di possesso al momento del sopralluogo

Il sottoscritto ha eseguito un sopralluogo di verifica del bene oggetto di perizia, in data 21/04/2021 e ha constatato che il terreno risulta attualmente inutilizzato dalla proprietà.

8.2 - Attuali e precedenti proprietari

8.2.1 - Attuali proprietari

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano così intestati:
per la quota di 1/1 della piena proprietà alla ditta [REDACTED]

8.2.2 - Precedenti proprietari

Il precedente proprietario secondo le opportune ricerche risultano essere [REDACTED]

8.3 - Vincoli ed oneri giuridici

Storia ipotecaria

Trascrizione del 05/10/2006 - Registro Particolare 6286 - Registro Generale 8237

Atto tra vivi - Compravendita - repertorio n° 78474/7964 del 04/10/2006 a

Iscrizione del 04/05/2016 - Registro Particolare 299 - Registro Generale 2113

Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo - repertorio n° 130/11216 del 03/05/2016 a favore di

8.4 - Verifica della conformità edilizia

Il sopralluogo effettuato in data 21/04/2021 ha evidenziato la presenza di una recinzione dell'intero mappale 3635 composta da un cordolo in ca e soprastante rete metallica. Da una verifica svolta presso il Comune di Artogne, è emersa la mancanza di un progetto di recinzione del lotto. Inoltre, tale recinzione, non risulterebbe conforme come tipologia alle attuali normative del Comune.

8.5 - Regolarizzazione delle difformità edilizie

Per regolarizzare quanto indicato al punto 8.4, si dovrà redigere, da parte di un tecnico abilitato, una pratica edilizia in sanatoria della recinzione del lotto da porre alla valutazione del Comune di Artogne e della relativa commissione per il paesaggio, fermo restando la possibilità che il Comune possa richiedere modifiche.

8.6 Caratteristiche del bene oggetto di stima

Caratteristiche descrittive

Il terreno oggetto di vendita, per la quota di 1/1 della piena proprietà, risulta posizionato al termine della via Fornaci che conduce a un breve vialetto sterrato, ove è situato l'ingresso. Il terreno, attualmente recintato da una rete in maglia metallica con cordolo in ca, è attualmente dotato di un accesso carrabile con cancello in ferro a comando elettronico. All'interno del terreno sono presenti alberi ad alto fusto, apparentemente della tipologia *Carpinus Betulus*, che occupano gran parte della superficie. Si ricorda, come descritto precedentemente, che all'interno del terreno, in posizione pressoché centrale, è posizionato un basamento in c.a. sul quale poggia un ampio pilone in ferro a sostegno dell'elettrodotto. Sopra al terreno, in posizione più a sud rispetto al basamento in c.a. passano dei cavi elettrici di un secondo elettrodotto i cui piloni sono posizionati sui terreni adiacenti.

Al fine di evitare ripetizioni, si rimanda al punto 6.2 per la lettura del capitolo inerente alla realizzazione da parte del Comune di Artogne per una nuova strada di collegamento tra la via Fornaci e la via XXV Aprile.

Caratteristiche generali del terreno:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Recinzione	Rete metallica	Mediocri
Ingresso	Cancello in ferro a comando elettronico	Mediocri. L'automazione del cancello dovrà essere necessariamente resa autonoma in quanto attualmente è collegata all'abitazione adiacente.
Manto	Incolto	Mediocre
Piantumazione	Alberi ad alto fusto tipologia Carpinus Betulus	Mediocre





8.5 - Calcolo superfici

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
Terreno	2.955 mq.	1	2.955 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI			2.955 mq.

9. DESCRIZIONE TERRENO FOGLIO 9 - PARTICELLA 3293

Di seguito vengono descritte le caratteristiche e le informazioni inerenti al terreno identificato al foglio 9 - particella 3293.

9.1 - Stato di possesso al momento del sopralluogo

Il sottoscritto ha eseguito un sopralluogo di verifica del bene oggetto di perizia, in data 21/04/2021 e ha constatato che il terreno risulta attualmente inutilizzato dalla proprietà.

9.2 - Attuali e precedenti proprietari

9.2.1 - Attuali proprietari

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano così intestati:

per la quota di 1/1 della piena proprietà all' [REDACTED]

9.2.2 - Precedenti proprietari

Il precedente proprietario secondo le opportune ricerche risultano essere:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

9.3 - Vincoli ed oneri giuridici

Storia ipotecaria

TRASCRIZIONE del 22/12/2005 - Registro Particolare 7443 Registro Generale 10214

Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione - Repertorio 40/156 del 22/09/1997

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 07/08/2007 - Registro Particolare 5890 Registro Generale 7981

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Pubblico ufficiale TRAPANI FRANCESCO Repertorio 80539/9079 del 02/08/2007 a favore della [REDACTED]

[REDACTED]

ISCRIZIONE del 21/01/2013 - Registro Particolare 37 Registro Generale 518

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 5802/112 del 15/01/2013
IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MOD. DA D.LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01 a favore [REDACTED]

[REDACTED]

Iscrizione del 04/05/2016 - Registro Particolare 299 - Registro Generale 2113

Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo - repertorio n° 130/11216 del 03/05/2016 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

9.4 Caratteristiche del bene oggetto di stima

Caratteristiche descrittive

Il terreno oggetto di vendita, per la quota di 1/1 della piena proprietà, non risulta recintato ed è accessibile dalla via Fornaci che conduce a un breve vialetto sterrato. Attualmente il terreno è caratterizzato da erba incolta e non utilizzato.

Si ricorda, come descritto precedentemente, che all'interno del terreno, in posizione pressoché decentrata, è posizionato un basamento in c.a. sul quale poggia un ampio pilone in ferro a sostegno dell'elettrodotto. Sopra al terreno, in posizione più a nord passano dei cavi elettrici di un secondo elettrodotto i cui piloni sono posizionati sul terreno adiacente oggetto di perizia.

Al fine di evitare ripetizioni, si rimanda al punto 6.2 per la lettura del capitolo inerente alla realizzazione da parte del Comune di Artogne per una nuova strada di collegamento tra la via Fornaci e la via XXV Aprile.

Caratteristiche generali del terreno:

<u>Descrizione</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Condizioni</u>
Recinzione	Assente	-
Ingresso	Da breve vialetto sterrato	-
Manto	Incolto	Mediocre
Piantumazione	Assente	-



9.5 - Calcolo superfici

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
Terreno	1.685 mq.	1	1.685 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI			1.685 mq.

10. STIMA DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

10.1 Scopo della stima

La presente perizia di stima è stata redatta al fine di individuare il valore di mercato più probabile del terreno oggetto di perizia.

10.2 Criteri della stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è il suo valore di mercato.

La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili.

Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

10.3 Parametri di valutazione

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito il bene, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

10.4 Indagine presso fonti indirette

Indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio.

10.5 Indagine presso fonti dirette

Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

10.6 Prezzo base d'asta del lotto unico

Nella valutazione del bene oggetto di vendita si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano i beni, delle relative dotazioni, del passaggio degli elettrodotti sopra i terreni e di eventuali imprevisti che si potranno riscontrare nell'acquisto del bene.

Descrizione	Mq. Comm.	€/mq.	Valore complessivo
Terreno - Foglio 3 - Particella 3635 - sub 5	2.955 mq.	45,00 €	132.975,00 €
Terreno - Foglio 9 - Particella 3293	1.685 mq.	45,00 €	75.825,00 €
TOTALE (arrotondato)			209.000,00 €

PREZZO DEL LOTTO

PARI ALLA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' = € 209.000,00

Valore arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova il bene.

N.B. - Si raccomanda comunque al futuro acquirente di prendere visione dei beni prima di formulare un'offerta e partecipare alla procedura di vendita, al fine di verificare se lo stesso risponda alle caratteristiche e ai requisiti descritti. Inoltre, come indicato al punto 7, si raccomanda di prendere contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Artogne, prima dell'acquisto del bene.

11. RIEPILOGO CONCLUSIVO

Lotto Unico:

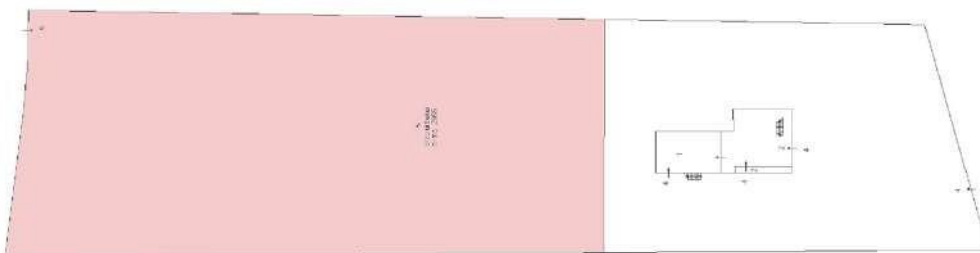
I beni oggetto di perizia si identificano in due terreni edificabili inseriti in area produttiva, situati all'interno del Comune di Artogne, Provincia di Brescia, al termine della via Fornaci.

2.1 A - TERRENO

FOGLIO 3 - PARTICELLA 3635 - SUB 5 - Categoria: area urbana - Consistenza 2.955 mq.

Mappali terreni correlati

Foglio 9 - Particella 3635



Vista dell'elaborato planimetrico con l'intero mappale ed in evidenza la porzione di terreno (sub. 5) oggetto della vendita

2.2 B - TERRENO

FOGLIO 9 - PARTICELLA 3293 - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 1.685 mq. - Reddito Domenicale 7,40 € - Reddito Agrario 4,79 €.



PREZZO DEL LOTTO IN VENDITA

PARI ALLA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' = € 209.000,00
(duecentonovemila,00)

N.B. La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente e a propria cura verificare previamente il bene sotto ogni profilo. La presente relazione è stata redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.

12. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione Fotografica
2. Documentazione Catastale
3. Documentazione Conservatoria
4. Documentazione Comune

Verona, 14 Maggio 2021



RCT Professionale con DUAL ITALIA SPA - n° PI-20310221M5