

**PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U. Ing. ARNALDO CAVADINI
PER ES. N° 589/2021 Es. Imm. Tribunale di Brescia nella causa
promossa da**

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

pdfelement

Brescia, 26/10/2022

STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE & INDUSTRIALE Ing. Arnaldo Cavadini

Via G. da Salò n. 40 – BRESCIA Tel. 030293301

www.studiocavadini.it; e-mail: info@studiocavadini.it;



In data 26/10/22 lo scrivente Cavadini Ing. Arnaldo (C.F. CVDRLD39C09B157S) con studio professionale in Brescia in via Gasparo da Salò n. 40, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al N° 707 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al N° 474, ha ricevuto l'incarico dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa. L. Zaccara di provvedere alla stima della proprietà di [REDACTED] in Via Irta n. 66, 25015 Desenzano d/G, e terreni in Via Valle 25080 Manerba d/G – a seguito della causa promossa da [REDACTED] contro il sopra indicato e rubricata al n° 589/2021 presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia.

La proprietà risulta così costituita:

- Comune di Desenzano d/G, via Irta 66, catasto Fabbricati:
Fig. 13, part. 96, sub. 142, cat. C/6, cl. 4 con. 11 mq, Red. 63.06 €
- Comune di Manerba d/G, via Valle, catasto Terreni:
Fig. 9, part. 6724, cat. Bosco ceduo, cl. 2, con. 20 are 20 ca, Red. 3,13 & 1,67 €
Fig. 9, part. 6726, cat. Pascolo, cl. U, con. 2 are 30 ca, Red. 0,30 & 0,18 €

I beni elencati risultano in proprietà totale della società [REDACTED] acquistati: il fabbricato in Desenzano con atto di compravendita Not. [REDACTED] il 23/01/2006 n. 40471/11323 e trascritto a Brescia il 09/02/2006 n. 7055/4050 i terreni in Manerba con atto di compravendita Not. [REDACTED] il 04/04/2006 n. 282940/12350 e trascritto a Salò il 12/04/2006 n. 2790/1793

Allegati:

1. Visura storica sub. 142
2. Planimetria cat. Sub. 142
3. Planimetria cat. Piano interrato
4. Visura storica part. 6724
5. Visura storica part. 6726
6. Certificato destinazione urbanistica
7. Geoportale (mappa catastale)
8. Geoportale (mappa catastale)



DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare in Via Irta 66 a Desenzano d/G, sub. 142 cat. C/6, risulta essere un garage interrato in un ampio complesso edilizio come risulta dalla planimetria allegata.

Alla terza ispezione il 12/10/2022, con l'impiego di un fabbro e accompagnato dall'Arch. ████████ delegato dal custode giudiziario ho preso visione del garage trovandolo occupato da vecchie moto e oggettistica varia, che presumo di proprietà della società proprietaria. L'ambiente, con pareti in blocchi di cls, pavimento in battuto di cemento e di dimensione standard per un garage e serranda metallica di chiusura, si presenta senza umidità e una volta sgombrato, immediatamente utilizzabile.

I terreni di Manerba d/G si trovano in Via Valle in un'amena valletta tra il paese di Manerba e la sua frazione di Burago. Non sono facilmente accessibili perché in zona boschiva e contornati da altre proprietà, e ho potuto individuarli mediante il geoportale della provincia di Brescia che allego.

Detti mappali di consistenza:

part 6724 di mq 2020 e part. 6726 di mq 230, risultano classati nel PGT del comune di Manerba come "non soggetti a trasformazione urbanistica" e soggetti all'art. 53 (ANT) (vd. allegato).

Tale articolo impedisce l'ampliamento di realtà esistenti, e, come divieto assoluto, l'insediamento di nuovi edifici di carattere residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo/ristorativo, produttivo artigianale, alberghiero. Sono invece consentiti: parcheggi pertinenziali a raso, opere di sistemazione delle aree pertinenziali libere da edificazione, parcheggi pubblici a raso, spazi a verde pubblico, opere di urbanizzazione primaria.

Per detti mappali quindi, è possibile realizzare solo parcheggi a raso pertinenziali o ad uso pubblico.



ESISTENZA DI VINCOLI, ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E PENDENZE

La proprietà elencata in precedenza, risulta gravata da:

- Proprietà in Desenzano d/G
 - Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 22/07/2013 al n. 25113/4190 a favore della soc. [REDACTED].
 - Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 07/08/2014 n. 26761/4634 a favore del [REDACTED]
 - Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 16/02/22 al n. 5881/3963 a favore della società [REDACTED]
- Terreni in Manerba d/G
 - Ipoteca giudiziale iscritta a Salò il 28/08/2014 al n. 4578/666 a favore del [REDACTED]
 - Pignoramento immobiliare trascritto a Salò il 16/02/2022 al n. 978/730 a favore della società [REDACTED]

 pdfelement



GIUDIZIO DI STIMA

Ciò premesso dopo aver studiato la documentazione catastale allegata, preso visione dei luoghi e sulla base di informazioni reperite sul mercato immobiliare locale, vagliate dalla mia esperienza professionale, le mie conclusioni sono le seguenti.

Arriverò alla stima della proprietà del garage in Desenzano, Via Irta 66, attraverso una stima a valore di mercato considerandolo vuoto e sgombro da cose in esso giacenti.

Tutto ciò premesso, la mia stima è la seguente:

Assegno al garage di Via Irta 66, di caratteristiche catastali e di metratura indicate a pag. 2, il valore a corpo di:

€ 32.000,00

Considerato sgombro da cose in esso accatastate.

In merito ai terreni di Manerba, come detto nel paragrafo “Descrizione dei luoghi”, i 2 mappali sono privi di possibilità edificatoria ed utilizzabili solo come parcheggi a raso pubblici e/o privati.

Li considero quindi come terreni agricoli ed assegno a essi il valore di:

€ 110.700,00

Si assegna alla proprietà di ██████████ costituita da:

- Comune di Desenzano d/G, via Irta 66, catasto Fabbricati:
Fg. 13, part. 96, sub. 142, cat. C/6, cl. 4 con. 11 mq, Red. 63.06 €
- Comune di Manerba d/G, via Valle, catasto Terreni:
Fg. 9, part. 6724, cat. Bosco ceduo, cl. 2, con. 20 are 20 ca, Red. 3,13 & 1,67 €
Fg. 9, part. 6726, cat. Pascolo, cl. U, con. 2 are 30 ca, Red. 0,30 & 0,18 €

il valore di:

€ 142.700,00 (centoquarantaduemilasettecento/00)

Comprensivo del garage e delle parti comuni.

Brescia, 26/10/2022

IL PERITO
Ing. Arnaldo Cavadini

