



TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

402/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SPECIAL GARDANT S.P.A., AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Angelina Augusta Baldissera

CUSTODE:

Avv. Alessandra Lucchesi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

David Romano

CF:RMNDVD76L14H501J

con studio in BRESCIA (BS) Via XXV Aprile 6/A

telefono: 0303755576

email: coinor@libero.it

PEC: geometradavidromano@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 402/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a MURA Località Ruk snc, quartiere Località Ruk, della superficie commerciale di **26.991,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
6 particelle terreni di cui una è un piccolo fabbricato.

Difficilmente raggiungibili sia a piedi circa 30 minuti dal centro di Mura, che con adeguato mezzo ad esempio piccolo trattore, quad, piccolo fuoristrada.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 641 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 1382, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 2,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
CAST FRUTTO
- foglio 4 particella 643 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 831, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
BOSCO CEDUO
- foglio 4 particella 1675 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 3345, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 3,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
BOSCO CEDUO
- foglio 4 particella 1676 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 4826, reddito agrario 1,50 €, reddito dominicale 4,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
BOSCO CEDUO
- foglio 4 particella 1678 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 10580, reddito agrario 2,73 €, reddito dominicale 7,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
BOSCO CEDUO
- foglio 4 particella 1827 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 5989, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 6,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
BOSCO CEDUO
- foglio 4 particella 2588 (catasto terreni), superficie 80, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Particella con qualità: FU D ACCERT significa che il fabbricato urbano è da accertare, "la vecchia destinazione provvisoriamente attribuita in passato al catasto terreni alle costruzioni ritenute urbane ma non ancora accertate al catasto dei Fabbricati. Le relative particelle continuano a rimanere provvisoriamente in carico con detta qualità ad una partita ordinaria del catasto terreni, fino a quando passeranno a partita speciale 1 con la qualità di ente urbano, dopo essere state denunciante al catasto dei fabbricati, o fino a quando cambieranno destinazione in "fabbricato rurale"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26.991,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.000,00
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.000,00
Data della valutazione:	05/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
6 particelle terreni di cui una è un fabbricato in stato di abbandono

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/07/2008 a firma di Notaio SANTOSUOSSO FABRIZIO ai nn. 39368/16751 di repertorio, registrata il 31/07/2008 a Brescia ai nn. 1029/5784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 70.000,00 .

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/06/2023 a Brescia ai nn. 3913/3025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

pignoramento, trascritta il 25/09/2023 a Brescia ai nn. 6243/4838, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Ulteriori avvertenze:

In riferimento al piccolo fabbricato identificato con il Foglio 4 Particella 2588, i cui lavori sono stati lasciati incompiuti: la comunità montana e la commissione paesaggio potrebbero negare o modificare quanto autorizzato. Cambio destinazione d'uso oggi non è piu' certo se si possa fare. E nel pgt non indicato come fabbricato residenziale.

Nel pgt è prati e pascoli

zona agricola

art 65 norme tecniche

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2007), con atto stipulato il 21/12/2007 a firma di Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO ai nn. 36969 di repertorio, trascritto il 15/01/2008 a SALO' ai nn. 409/305

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 08/03/1991 fino al 21/12/2007), registrato il 18/07/1991 a Salò

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 08/03/1991 fino al 21/12/2007), registrato il 18/07/1991 a Salò

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 08/03/1991 fino al 21/12/2007), registrato il 18/07/1991 a SALO'

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In riferimento al piccolo fabbricato identificato con il Foglio 4 Particella 2588, i cui lavori sono stati lasciati incompiuti: oneri pagati e permesso scaduto, lavori lasciati incompiuti, realizzato solo il seminterrato, pratica da rifare da capo, non si puo' garantire che oggi si possa continuare i lavori, sono cambiate le regole, i tecnici, operatori, inoltre la comunità montana e la commissione paesaggio

potrebbero negare o modificare quanto autorizzato. Cambio destinazione d'uso oggi non è piu' certo se si possa fare. E nel pgt non indicato come fabbricato residenziale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 854**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edificio esistente con cambio di destinazione urbanistica, presentata il 25/02/2008 con il n. 342 di protocollo, rilasciata il 04/03/2008 con il n. 854 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 65 norme tecniche. Oneri pagati e permesso scaduto, lavori lasciati incompiuti, realizzato solo il seminterrato, pratica da rifare da capo, non si puo' garantire che oggi si possa continuare i lavori, sono cambiate le regole, i tecnici, operatori, inoltre la comunità montana e la commissione paesaggio potrebbero negare o modificare quanto autorizzato. Cambio destinazione d'uso oggi non è piu' certo se si possa fare. E nel pgt non indicato come fabbricato residenziale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

LE PARTICELLE TERRENI SONO CONFORMI.

IN RIFERIMENTO ALLA SOLA Particella 2588 Foglio 4 Comune di MURA (F806) (BS):

In riferimento al piccolo fabbricato identificato con il Foglio 4 Particella 2588, i cui lavori sono stati lasciati incompiuti, fu presentata una pratica edilizia come Permesso di Costruire la situazione attuale è: oneri pagati e permesso scaduto, lavori lasciati incompiuti, realizzato solo il seminterrato, pratica da rifare da capo, non si puo' garantire che oggi si possa continuare i lavori, sono cambiate le regole, i tecnici, operatori, inoltre la comunità montana e la commissione paesaggio potrebbero negare o modificare quanto autorizzato. Cambio destinazione d'uso oggi non è piu' certo se si possa fare. E nel pgt non indicato come fabbricato residenziale.

Nel pgt è prati e pascoli

zona agricola

art 65 norme tecniche

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto approvato manca il bagno al piano seminterrato e non è stato realizzato niente di tutto il piano rialzato, manca anche la copertura, cioè il tetto, l'attuale tetto del piano seminterrato è la soletta del piano rialzato.

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a Comune di MURA (F806) (BS) Foglio 4 Particella 2588.

Cambio destinazione d'uso oggi non è piu' certo se si possa fare. E nel pgt non indicato come fabbricato residenziale. Nel pgt è prati e pascoli Non conforme e forse regolarizzabile

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esiste la planimetria catastale del fabbricato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- inserire il fabbricato come rurale: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Comune di MURA (F806) (BS) Foglio 4 Particella 2588.

Cambio destinazione d'uso oggi non è piu' certo se si possa fare. E nel pgt non indicato come fabbricato residenziale. Nel pgt è prati e pascoli zona agricola art 65 norme tecniche

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: oneri pagati e permesso scaduto, lavori lasciati incompiuti, realizzato solo il seminterrato, pratica da rifare da capo, non si può garantire che oggi si possa continuare i lavori, sono cambiate le regole, i tecnici, operatori, inoltre la comunità montana e la commissione paesaggio potrebbero negare o modificare quanto autorizzato. Cambio destinazione d'uso oggi non è piu' certo se si possa fare. E nel pgt non indicato come fabbricato residenziale. Nel pgt è prati e pascoli zona agricola art 65 norme tecniche

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a Comune di MURA (F806) (BS) Foglio 4 Particella 2588.

Non conforme e forse regolarizzabile

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MURA LOCALITÀ RUK SNC, QUARTIERE LOCALITÀ RUK

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MURA Località Ruk snc, quartiere Località Ruk, della superficie commerciale di **26.991,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
6 particelle terreni di cui una è un piccolo fabbricato.

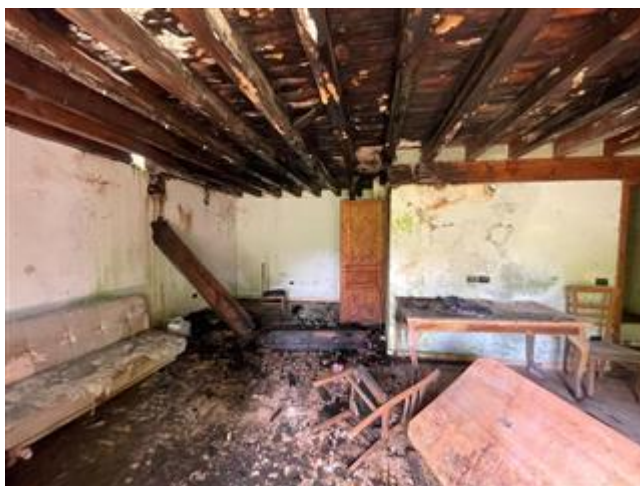
Difficilmente raggiungibili sia a piedi circa 30 minuti dal centro di Mura, che con adeguato mezzo ad esempio piccolo trattore, quad, piccolo fuoristrada.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 641 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 1382, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 2,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
CAST FRUTTO
- foglio 4 particella 643 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 831, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
BOSCO CEDUO
- foglio 4 particella 1675 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 3345, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 3,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
BOSCO CEDUO

- foglio 4 particella 1676 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 4826, reddito agrario 1,50 €, reddito dominicale 4,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
BOSCO CEDUO
- foglio 4 particella 1678 (catasto terreni), qualita/classe 3, superficie 10580, reddito agrario 2,73 €, reddito dominicale 7,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
BOSCO CEDUO
- foglio 4 particella 1827 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 5989, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 6,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
BOSCO CEDUO
- foglio 4 particella 2588 (catasto terreni), superficie 80, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Particella con qualità: FU D ACCERT significa che il fabbricato urbano è da accertare, "la vecchia destinazione provvisoriamente attribuita in passato al catasto terreni alle costruzioni ritenute urbane ma non ancora accertate al catasto dei Fabbricati. Le relative particelle continuano a rimanere provvisoriamente in carico con detta qualità ad una partita ordinaria del catasto terreni, fino a quando passeranno a partita speciale 1 con la qualità di ente urbano, dopo essere state denunciante al catasto dei fabbricati, o fino a quando cambieranno destinazione in "fabbricato rurale"





I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso

luminosità:

scarso

panoramicità:

pessimo 

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

pessimo

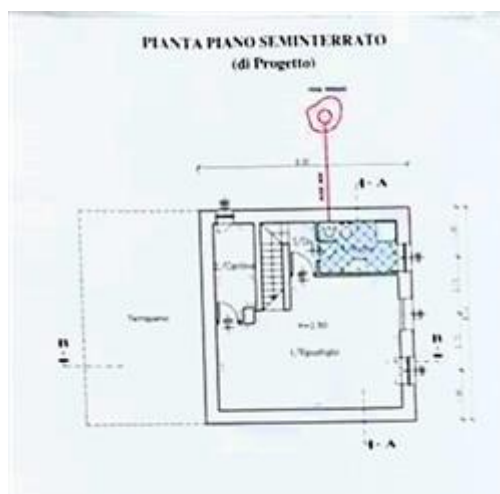
servizi:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

6 particelle terreni di cui una è un piccolo fabbricato a pianta quasi quadrata che dovrebbe essere riaccatastato o come fabbricato rurale o residenziale qualora sia possibile recuperare la precedente pratica edilizia, vedi note esplicative nella sezione urbanistica. Il fabbricato di un solo piano seminterrato è incompleto e in stato di abbandono, con infiltrazioni di acque meteoriche, travi crollate, totalmente inagibile.

I terreni circondano il fabbricato, una porzione a prato e il resto è bosco, i terreni sono tra loro confinanti.



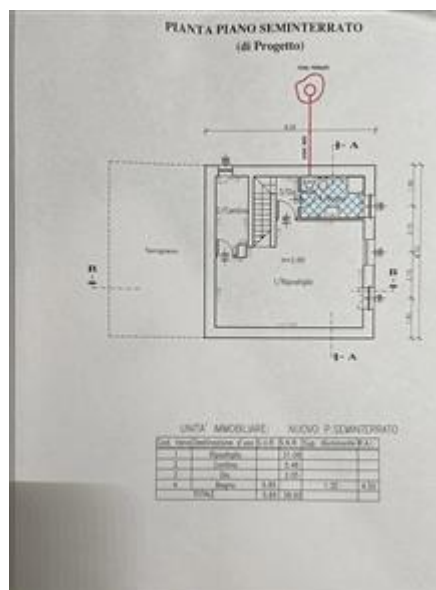
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Foglio 4 Particella 2588 ovvero fabbricato, piano seminterrato	38,60	x	100 %	=	38,60
Foglio 4 Particella 641	1.382,00	x	100 %	=	1.382,00

Foglio 4 Particella 643	831,00	x	100 %	=	831,00
Foglio 4 Particella 1675	3.345,00	x	100 %	=	3.345,00
Foglio 4 Particella 1676	4.826,00	x	100 %	=	4.826,00
Foglio 4 Particella 1678	10.580,00	x	100 %	=	10.580,00
Foglio 4 Particella 1827	5.989,00	x	100 %	=	5.989,00
Totale:	26.991,60				26.991,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia (02/08/2024)

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 32.500,00

Note: Listino: Anno 2024 Comune: Mura Tipo aree: Aree agricole Prato 32.500 €/HA 25.000 €/HA Bosco 15.000 €/HA 10.000 €/HA

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Listino: Anno 2024

Comune: Mura

Tipo aree: Aree agricole

Regione Agraria: Alta Val Sabbia

Zona: Mura

Massimo/Minimo

Prato 32.500 €/HA - 25.000 €/HA

Bosco 15.000 €/HA - 10.000 €/HA

Considero il valore minimo all'ettaro che moltiplico per 2,7 ettari la cui risultanza è di Euro 27.000,00

Non ci sono comparabili e offerte simili sul mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	27.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 27.000,00
----------------------------------------------------------	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 27.000,00
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Non sono stati reperibili comparabili o annunci di immobili simili in vendita quindi ho estratto il valore dal prezziario redatto dall'Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia ProBrixia e l'ho messo in relazione anche a quanto tali immobili sono stati acquistati e ragionato il tutto con la mia personale esperienza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brescia, ufficio del registro di Salò, conservatoria dei registri immobiliari di Salò, ufficio tecnico di Mura, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio di Brescia

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	26.991,60	0,00	27.000,00	27.000,00
				27.000,00 €	27.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.000,00**

data 05/08/2024

il tecnico incaricato
David Romano