

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

217/04

Contenzioso RG. 16893/07

G.E.: Dott. Gianni Sabbadini

\*\*\*\*\*

Oggetto:

Stima di beni immobili pignorati

Comune di Lonato - Via Molini

\*\*\*\*\*

Promossa da:

U.G.C. Banca Spa

(cessionaria crediti vantati da Banca Popolare di  
Bergamo)

Difesa dall'Avvocato:

Sig. Massimo Iolita

Contro:

"Centro Edil Tecno Srl"

Giudizio promosso con reclamo ex art. 591 ter

C.P.C. da "Gonzaga Green Habitat Srl"

con Avv.ti

Sig.ra Francesca Turano

Sig. Stefano Balestrieri

\*\*\*\*\*

Prossima udienza: 8 Aprile 2009

\*\*\*\*\*

Elaborato redatto dal tecnico:

Filippini geom. Cesare

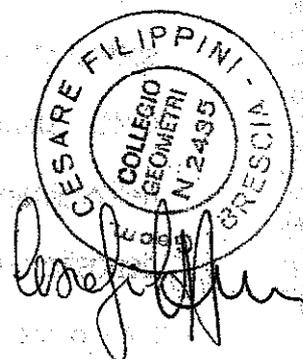
Via Pasubio 7 - 25128 Brescia

C.F.: FLP CSR 52P30 B040J

P.IVA: 00987190170

E-mail: studiofilippini\_1@libero.it

Tel/Fax: 030.391044



Brescia, li 31/03/2009

Procedura Esecutiva Immobiliare contenzioso n°16983/07

Promossa da: U.G.C. Banca Spa

Contro: "Centro Edil Tecno Srl"

reclamo ex art. 591 ter C.P.C.

Promossa da: "Gonzaga Green Habitat Srl"

Giudice dell'esecuzione: Dott. Gianni Sabbadini

C.T.U.: Filippini geom. Cesare

Prossima udienza l'8 Aprile 2009

\*\*\*\*\*

PREMESSA

Il sottoscritto Filippini Geom. Cesare libero professionista nato a Borgosatollo il 30/09/1952 con studio a Brescia, Via Pasubio n°7, C.F.: FLP CSR 52P30 B040J, P.IVA: 00987190170,

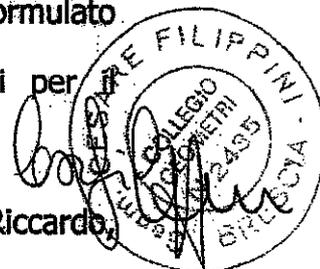
è iscritto

all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia, Cat. VII° n°57 ed al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°2435, con decreto di nomina del 11/11/2008 veniva incaricato di redigere la valutazione dei beni immobili così come pignorati alla società "Centro Edil Tecno Srl".

Il giorno 02/12/2008, alla presenza degli Avvocati e delle parti in causa, il sottoscritto C.T.U. prestava il giuramento di rito e veniva invitato dal G.E. Dott. Gianni Sabbadini a rispondere al quesito così come formulato nell'ordinanza del 15/10/2008, ponendo termine di 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale.

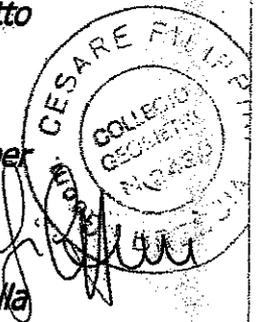
L'Avvocato Balestrieri nominava Consulente di Parte l'Ing. Butani Riccardo, l'Avvocato Frangipane chiedeva termine per la nomina di un Consulente di Parte.

Quesito come trascritto da ordinanza del 15/10/2008:



*Il Giudice dell'esecuzione nel procedimento ex art. 591 ter cpc n°16893/07  
R.G., a scioglimento della riserva;  
visto il reclamo presentato dalla società "Gonzaga Green Habitat Srl";  
dato atto della notifica ai creditori procedenti;  
vista l'istanza del professionista delegato alle operazioni di vendita ed il  
decreto del giudice dell'esecuzione in data 10 ottobre 2007;  
visti ed esaminati gli atti;  
rilevato che le valutazioni effettuate dal già nominato C.T.U. Geom.  
Ritrovati non paiono soddisfacenti posto che la definizione di alcuni  
mappali come "non valutabili" non trova giustificazione, posto che se detti  
mappali si riferiscono ad aree pertinenziali o comunque gravate da vincoli  
(come pare di dedurre dalla perizia) ciò non li rende affatto "non  
valutabili" ma incide semplicemente sul loro valore;  
ritenuto perciò che la loro esclusione dalla vendita non trova  
giustificazione, salvo il fatto che non siano valutabili in quanto non  
vendibili per motivi che però allo stato non risultano;  
ritenuto perciò di dover disporre una nuova C.T.U. per determinare il  
valore del compendio immobiliare tenendo conto anche di detti mappali  
(salvo che essi siano non valutabili in quanto non possono essere oggetto  
di vendita per i motivi che il C.T.U. eventualmente indicherà);  
rilevato che il Geom. Ritrovati ha dichiarato di rinunciare all'incarico, per  
cui occorre nominare un nuovo C.T.U.;  
ritenuto perciò che il decreto del G.E. in data 10/10/2007 va revocato nella  
parte de qua, ferma la revoca dell'aggiudicazione e la restituzione della  
cauzione in quanto all'evidenza la vendita è stata effettuata sulla base di  
una perizia incompleta o comunque non esaustiva;*

*P.Q.M.*



sospende le operazioni di vendita del compendio immobiliare staggito e nomina C.T.U. il Geom. Cesare Filippini, con studio in Brescia, Via Pasubio n°7, tel/fax 030/391044, affinché si proceda ad una nuova valutazione del compendio.

#### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico, procedevo nello studio dei fascicoli di causa accertando che la nuova C.T.U. era necessaria al fine di determinare il valore di un compendio immobiliare la cui aggiudicazione alla società "Gonzaga Green Habitat Srl" era stata revocata in quanto la stessa era stata effettuata sulla base di una "perizia incompleta e comunque non esaustiva".

Le valutazioni effettuate dal precedente C.T.U. non sono parse soddisfacenti, in quanto la definizione di alcuni Mappali come "non valutabili" non ha trovato giustificazione.

La revoca dell'aggiudicazione in capo alla società "Gonzaga Green Habitat Srl" è quella del lotto 3 (stima C nella precedente C.T.U.) relativo ad un compendio immobiliare ubicato nel Comune di Lonato, Via Molini, fabbricato denominato "Torre Antica".



CESARE FILIPPINI  
COLLEGIO  
GEOMETRI  
BRESCIA

# IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Lonato – Catasto fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZIONE URBANA	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
NCT	20	29	23	C/2	3	55 mq	40	€ 65,33
Dati derivati da: VARIAZIONE del 17/01/2003 n.886.1/2003 in atti dal 17/01/2003 (protocollo n.15304) SUPERFICIE CATASTALE - IST. 14806/03								

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZIONE URBANA	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
NCT	20	29	31	C/2	3	45 mq	40	€ 53,45
Dati derivati da: VARIAZIONE del 17/01/2003 n.886.1/2003 in atti dal 17/01/2003 (protocollo n.15304) SUPERFICIE CATASTALE - IST. 14806/03								

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZIONE URBANA	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
NCT	20	29	62	area urbana			166	
Dati derivati da: VARIAZIONE del 16/09/2002 n.20770.1/2002 in atti dal 16/09/2002 (protocollo n.322822) SOSTITUZIONE IDENTIFICATIVI PS98/99								

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZIONE URBANA	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
NCT	20	29	63	area urbana			226	
Dati derivati da: VARIAZIONE del 01/04/2004 n.16807.1/2004 in atti dal 01/04/2004 (protocollo n.BS0109913) DIVISIONE-FUSIONE								

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZIONE URBANA	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
NCT	20	29	64	area urbana			1013	
Dati derivati da: VARIAZIONE del 01/04/2004 n.16807.1/2004 in atti dal 01/04/2004 (protocollo n.BS0109913) DIVISIONE-FUSIONE								

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZIONE URBANA	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
NCT	20	29	65	area urbana			71	
Dati derivati da: VARIAZIONE del 01/04/2004 n.16807.1/2004 in atti dal 01/04/2004 (protocollo n.BS0109913) DIVISIONE-FUSIONE								

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZIONE URBANA	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
NCT	20	29	66	area urbana			650	
Dati derivati da: VARIAZIONE del 01/04/2004 n.16807.1/2004 in atti dal 01/04/2004 (protocollo n.BS0109913) DIVISIONE-FUSIONE								

Comune di Lonato – Catasto terreni

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	MAPPALE	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE ha are ca	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
20	464		SEMIN ARBOR	2	09 30	€ 5,04	€ 5,52
DATI DERIVATI DA: FRAZIONAMENTO del 29/04/1998 n.2765.2/1998 in atti dal 29/04/1998							

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

In data 21/03/2009 mi sono recato nel Comune di Lonato in Via Molini per eseguire sopralluogo al compendio immobiliare oggetto di accertamento e stima, ho eseguito ricognizione esterna ed interna al fabbricato ed alle aree urbane, nonché rilievo fotografico degli immobili, acquisendo da indagini condotte in loco informazioni utili e necessarie per dare risposte al quesito.

**VALUTAZIONE DI BENE IMMOBILE – DEPOSITO AL PIANO TERRA**

**E CANTINA AL PIANO INTERRATO**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZIONE URBANA	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATATALE	RENDITA
NCT	20	29	23	C/2	3	55 mq	40	€ 65,33

Ubicato al piano terra ed interrato del complesso immobiliare denominato "Torre Antica" in Lonato, la porzione immobiliare è ubicata in Via Molini s.n.c.

L'edificio è stato ristrutturato a seguito di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Lonato, P-450-1998 del 29/04/1999 relativa alla costruzione di n°15 alloggi con box interrati e per opere di urbanizzazione primaria, ed a seguito di Dichiarazione d'Inizio Attività (DIA) P-271-2002 del 28/06/2002 relativa all'ultimazione dei lavori e variante in corso d'opera.

Il deposito confina ad ovest con l'immobile di proprietà dei Sig.ri Dolcera Pietro e Romano Elide, a sud con spazio di sosta adiacente a Via Molini, ad

est ed a nord con androne, cortile comune con altre unità immobiliari di cui al Mappale 29, Subalterno 61.

Tramite un cortile esclusivo ubicato in lato sud prospiciente Via Molini, definibile come posto auto si accede al locale al piano terra, al suo interno l'immobile risulta essere privo di qualsiasi tipo di finitura, quali impianti, intonaci, serramenti e pavimenti, trattasi di una porzione immobiliare "al rustico" ovvero delimitata da murature portanti e solai in latero-cemento che costituiscono il pavimento ed il soffitto dell'immobile.

Esternamente le murature perimetrali sono state intonacate al civile.

La superficie del piano terra così come rilevato dalla scheda catastale risulta pari a mq 28,00 circa.

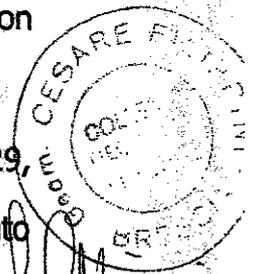
Percorrendo un androne individuato catastalmente con il Mappale 29 Subalterno 61 si accede alla corte interna del fabbricato sempre individuata dallo stesso Mappale, definita catastalmente come bene non censibile (corte e passaggio) comune ai Subalterni dal 15 al 59.

Con una scala ubicata in lato sud-ovest del cortile di cui al Mappale 29, Subalterno 61 (bene comune non censibile) si accede al piano interrato dove è stata realizzata una cantina.

La cantina è delimitata da muri perimetrali in calcestruzzo armato, solaio in latero-cemento, pavimento costituito da ciottoli e ghiaia; trattasi di porzione immobiliare al rustico in quanto è priva di qualsiasi opera di completamento quali impianti, intonaci, serramenti e pavimenti.

Così come rilevato dalla scheda catastale la superficie è di mq 36,00 circa e mq 8,00 di scala, con sottoscala utilizzabile.

L'altezza dei locali una volta completati i pavimenti, gli intonaci interni e le finiture, sarà di m 3,00 per il piano terra e m 2,40 per il piano interrato.

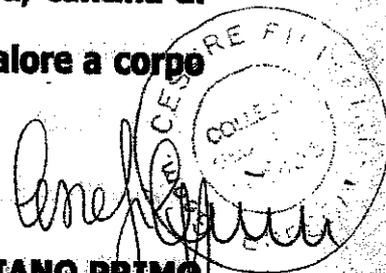


L'unità immobiliare si trova all'interno di un fabbricato denominato "Torre Antica" oggetto di un intervento di ristrutturazione che nel suo insieme non è stato completato in alcune sue parti.

Durante il sopralluogo si è evidenziato uno stato di conservazione carente che va ad incidere in maniera negativa sull'aspetto estetico del fabbricato.

La descrizione e l'analisi fatta, le informazioni assunte in loco, l'ambito edilizio ove è ubicata l'unità immobiliare in esame, lo stato di fatto della stessa, ovvero immobile da completare in quanto trattasi di "fabbricato al rustico", fa ritenere equo allo scrivente C.T.U. attribuire un valore unitario di €/mq 800,00 per il deposito al piano terra ed €/mq 250,00 per la cantina con scala al piano interrato.

Alla luce delle indagini svolte, delle caratteristiche dell'immobile il tutto legato alla consistenza dello stesso ed alla situazione attuale del mercato immobiliare, ove è carente la richiesta di acquisto di immobili, **lo scrivente perito attribuisce all'immobile di cui al Mappale 29, Subalterno 23, Categoria C/2, deposito al piano terra, cantina al piano interrato, alla scala esterna e posto auto un valore a corpo di € 33.400,00 (trentatremilaquattrocento/00).**



**VALUTAZIONE DI BENE IMMOBILE – DEPOSITO AL PIANO PRIMO**

**CON SOTTOTETTO AL PIANO SECONDO**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZIONE URBANA	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
NCT	20	29	31	C/2	3	45 mq	40	€ 53,45

Ubicato al piano primo con sottotetto al piano secondo del complesso immobiliare denominato "Torre Antica" in Lonato, Via Molini s.n.c.

La porzione immobiliare è parte di un edificio ristrutturato a seguito di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Lonato P-450-1998 del 29/04/1999, relativa alla costruzione di 15 alloggi con box interrati e per

opere di urbanizzazione primaria ed a seguito di Dichiarazione d'Inizio Attività (DIA) P-271-2002 del 28/06/2002 relativa all'ultimazione dei lavori e variante in corso d'opera.

Il deposito confina ad ovest con l'immobile di proprietà dei Sig.ri Dolcera Pietro e Romano Elide, a sud il prospetto si affaccia su uno spazio utilizzato come parcheggio sulla pubblica Via Molini, ad est confina con il Mappale 29 Subalterno 30, a nord l'immobile si affaccia su uno spazio definito come cortile comune ad altre unità immobiliari.

Tramite una scala esterna che parte in adiacenza (lato sud/ovest) del Mappale 29 Subalterno 61, bene non censibile (corte e passaggio) comune ai Subalterni da 15 a 59 si raggiunge il piano primo.

L'immobile è costituito da una grande stanza che così come misurata dalla scheda catastale risulta avere una superficie di mq 36,00 circa con balcone su Via Molini di mq 1,20 circa.

Tramite un vuoto lasciato nel solaio al piano secondo (dove può essere collocata una scala) ho visionato il sottotetto, locale accessorio di mq 30,00 circa così come misurato dalla scheda catastale.

L'immobile al suo interno risulta essere privo di qualsiasi tipo di finitura, quali impianti, intonaci, pavimenti e serramenti, trattasi di una porzione immobiliare al rustico ovvero delimitata da murature portanti, solaio in latero-cemento costituente il pavimento del piano primo e del sottotetto con copertura del sottotetto costituita da trave centrale in legno, travetti di ripartizione, assito in legno, guaina isolante e manto di copertura in coppi. Esternamente il fabbricato è completato con intonaco al civile.

L'altezza dei locali, una volta completata la posa dei pavimenti interni, sarà di m 2,70 al piano primo e m 1,20/1,70 al piano secondo-sottotetto.



L'unità immobiliare si trova all'interno di un fabbricato denominato "Torre Antica" che è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione, che nel suo insieme non è stato completato in alcune sue parti.

Durante il sopralluogo si è evidenziato uno stato di conservazione corrente che va ad incidere in maniera negativa sull'aspetto estetico del fabbricato.

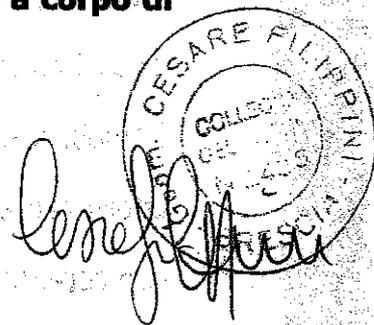
Il sopralluogo, la visita al fabbricato, le informazioni assunte in loco, l'ambito edilizio ove è ubicata l'unità immobiliare in esame, lo stato di fatto dello stesso, ovvero immobile da completare in quanto trattasi di "fabbricato al rustico" fa ritenere equo allo scrivente C.T.U. attribuire allo stesso un valore unitario pari ad €/mq 800,00 per il deposito al piano primo ed €/mq 100,00 per il sottotetto al piano secondo (h media pari a m 1,45).

Alla luce delle indagini svolte e delle caratteristiche dell'immobile, il tutto legato alla consistenza dello stesso ed alla situazione attuale del mercato immobiliare, ove è carente la richiesta di acquisto di immobili, **lo scrivente perito attribuisce all'immobile di cui al Mappale 29 Subalterno 31, Categoria C/2, deposito al piano primo, sottotetto al piano secondo, scala esterna e balconcino un valore a corpo di € 31.800,00 (trentunomilaottocento/00).**

#### VALUTAZIONE DI AREE URBANE

##### Premessa

Lo studio dei documenti e la denuncia di accatastamento hanno portato al seguente accertamento; ovvero le parti comuni e/o pertinenziali delle varie unità immobiliari che si sono formate a seguito della ristrutturazione di tutto l'immobile denominato "Torre Antica" sono state così evidenziate dall'elaborato planimetrico di subalternazione catastale, a firma del Geom. Edoardo Butani (prot. BS0109936 del 01/04/2004):



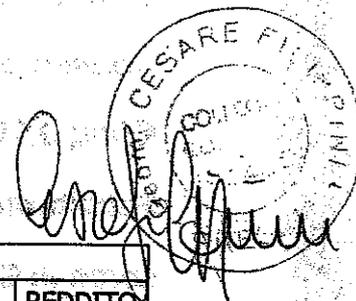
- Particella 29, Subalterno 60, bene non censibile (corte, vani scala, scivolo, zona di svincolo, passaggi, locali macchine, ascensore) comune ai Subalterni dal 15 a 22, dal Subalterno 24 al Subalterno 30, dal Subalterno 32 al Subalterno 59;
- Particella 29, Subalterno 61, bene non censibile (passaggio e corte) comune ai Subalterni dal 15 al 59;

La lettura dell'elaborato, qui allegato, non evidenzia la creazione di altri beni comuni di pertinenza alle varie unità immobiliari compreso quelle in esame, Mappale 29, Subalterno 23 e Subalterno 31, pertanto le aree individuate con numero di mappa e superficie, per stessa dichiarazione di accatastamento sottoscritta dall'Esecutato sono "aree urbane", aventi così come visto durante il sopralluogo destinazione d'uso diversa, sono pertanto beni immobili valutabili, in quanto sono porzioni di aree libere da "vincoli di pertinenza" alle varie unità immobiliari che si sono originate dopo la ristrutturazione del fabbricato. Esse hanno una destinazione diversa ed indipendente e non sono beni comuni degli immobili in esame.

### **STRADA – OPERA DI URBANIZZAZIONE**

Area individuata al catasto terreni

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	MAPPALE	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE ha are ca	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
20	464		SEMIN ARBOR	2	09 30	€ 5,04	€ 5,52



### **PARCHEGGIO – OPERA DI URBANIZZAZIONE**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZIONE URBANA	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATATALE	RENDITA
NCT	20	29	62	area urbana			166	

Trattasi di una porzione di terreno oggi trasformato in strada nella parte prospiciente il fabbricato e lasciata nello stato di terreno incolto nella parte nord e di un parcheggio in lato ovest della strada stessa.

Dal punto di vista urbanistico la zona è definita come A2 "nuclei storici di antica formazione" e SP "servizi pubblici".

A seguito della delibera della Giunta del Comune di Lonato n°168 del 27/04/1999 e così come individuato nell'allegata planimetria, tavola 7° l'area in oggetto diventa "progetto di opere di urbanizzazione primaria-strada", con vincolo di cedere l'opera e l'area al Comune di Lonato.

Esiste quindi un vincolo di cessione a favore del Comune di Lonato, la vendita e/o l'aggiudicazione può essere effettuata rendendo esplicito il fatto che successivamente l'immobile dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune (art. 2 della delibera di Giunta e art. 9 atto di impegno).

Le indagini condotte, il sopralluogo, le informazioni assunte, le obbligazioni sottoscritte con il Comune di Lonato, rispetto alla cessione del bene definito come opera di urbanizzazione, strada e parcheggio, **fanno ritenere equo allo scrivente perito stabilire un valore unitario di €/mq 0,10 per cui l'insieme dell'area, mappale 464 e Mappale 29 Subalterno 62, pari a mq 1.096,00 catastali viene valutata a corpo in € 110,00 (centodieci/00).**

### **AREA URBANA**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZIONE URBANA	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
NCT	20	29	63	area urbana			226	

Trattasi di una porzione di terreno oggi trasformato in strada che da est verso ovest partendo dal Mappale 464 (opere di urbanizzazione-strada), in lato nord del fabbricato ristrutturato "Torre Antica" consente l'accesso al

Mappale 29 Subalterno 61 definito come bene non censibile (cortile comune al Mappale 29, Subalterni da 15 a 59).

L'area urbana è asfaltata e consente l'accesso carraio ad altre proprietà quali l'immobile di proprietà dei Sig.ri Dolcera Pietro e Romano Elide in Via Molini, nonché alle aree urbane adiacenti, Foglio 20, Mappale 29 Subalterno 64, Mappale 29 Subalterno 65, Mappale 29 Subalterno 66.

L'area urbana ricade nel vigente PRG parte in zona A2 "nucleo antico" e parte in zona Sp "servizi pubblici".

L'utilizzo privato dell'area urbana destinata a strada, la mancanza di vincoli di cessione al Comune di Lonato, l'utilizzo quale accesso carraio ad un cortile comune a più unità immobiliari, **fanno ritenere equo allo scrivente perito assegnare un valore unitario pari ad €/mq 8,00 pertanto l'area urbana di cui al Mappale 29 Subalterno 63 viene valutata a corpo in € 1.800,00 (milleottocento/00).**

### **AREA URBANA**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZIONE URBANA	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
NCT	20	29	64	area urbana			1013	

Trattasi di una porzione di terreno a forma rettangolare con lati da m 19,00 x 53,00 circa, lasciato incolto che si trova a nord del Mappale 29 Subalterno 63 (strada di accesso) vi si può accedere direttamente anche dal Mappale 464 (opera di urbanizzazione - strada).

Nel vigente PRG l'area è definita in parte con zona A2 "nucleo antico", E3 "zona di riserva naturale e tutela paesistica", e parte in Sp.

Da indagine condotta risulta che l'area urbana è da anni lasciata in uno stato di abbandono e non risulta essere utilizzata.

Considerato il possibile utilizzo dell'area come prato, orto e/o giardino e comunque nell'ambito di tutela naturale e paesistica del sito, lo scrivente

perito vista la valutazione dei terreni oscillante tra il minimo di €/mq 8,40 ed un massimo di €/mq 12,00 riferiti alla Sezione Agraria 11 che comprende il territorio di Lonato, **attribuisce all'immobile un valore unitario di €/mq 8,40 pertanto l'area urbana di cui al Mappale 29 Subalterno 64 viene valutata a corpo in € 8.500,00 (ottomilacinquecento/00).**

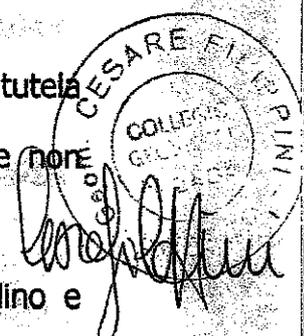
### **AREA URBANA**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZIONE URBANA	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
NCT	20	29	65	area urbana			71	

Trattasi di una striscia di terreno di forma rettangolare con lati da m 30,00 x 2,50 circa, che si trova ad ovest del Mappale 29 Subalterno 63 (strada di accesso).

Nel vigente PRG l'area è definita in E3 "zona di riserva naturale e tutela paesistica", la porzione di terreno è in uno stato di abbandono e non risulta essere utilizzata.

E' possibile nel futuro utilizzare l'area come prato, orto e/o giardino e comunque nell'ambito della tutela naturale e paesistica del sito, da indagini condotte relative a recenti compravendite di aree analoghe lo scrivente perito vista la valutazione dei terreni oscillante tra il minimo di €/mq 8,40 ed un massimo di €/mq 12,00 nella Sezione Agraria 11 che comprende il territorio di Lonato, **ritiene equo assegnare allo stesso un valore unitario di €/mq 8,40 pertanto l'area urbana di cui al Mappale 29 Subalterno 65 viene valutata a corpo in € 600,00 (seicento/00).**



## AREA URBANA

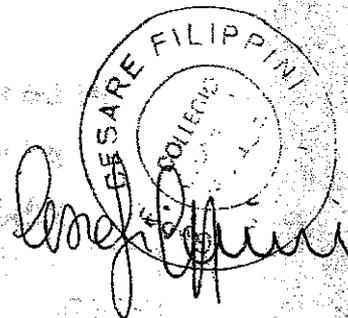
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZIONE URBANA	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
NCT	20	29	66	area urbana			650	

Trattasi di una porzione di terreno di forma trapezoidale con lati da m 18,00 e m 25,00 altezza m 30,00 circa, si trova a ovest del Mappale 29 Subalterno 63 (strada di accesso).

Nel vigente PRG l'area è definita come E3 "zona di riserva naturale e tutela paesistica".

Da indagine condotta in loco, l'area è utilizzata come spazio verde, prato ed orto dei Sig.ri Dolcera Pietro e Romano Elide confinando in lato nord con l'immobile di proprietà degli stessi utilizzatori.

Trattasi di un terreno ben curato, coltivato e recintato con paletti di legno rispondente ai requisiti della tutela ambientale e paesistica del sito, lo scrivente perito vista la valutazione dei terreni agricoli oscillante tra €/mq 8,40 ed €/mq 12,00 nella Sezione Agraria 11 che ricomprende il territorio di Lonato, **attribuisce all'area urbana in esame un valore unitario di €/mq 12,00 pertanto l'area urbana di cui al Mappale 29 Subalterno 66 viene valutato a corpo in € 7.800,00 (settemilaottocento/00).**



CE SARE FILIPPINI  
COLLEGGIO  
DESIO

## **CONCLUSIONI**

Eseguite le opportune indagini, espletato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione, viste e descritte le caratteristiche degli stessi, analizzati i dati raccolti durante l'espletamento dell'incarico, studiata la documentazione tecnica allegata agli atti di causa, assunte informazioni relative a beni immobili recentemente compravenduti nell'ambito del Comune di Lonato, alla luce delle competenze professionali maturate nell'esercizio della professione così si riepilogano le consistenze, destinazione d'uso e le valutazioni dei vari immobili.

### **Comune di Lonato**

#### **Catasto fabbricati e terreni – Foglio 20**

**a) Deposito al piano terra, cantina al piano interrato e corte esclusiva (fabbricato al rustico e privo di finiture).**

**VALORE DI STIMA € 33.400,00**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATATALE	RENDITA
URBANA								
NCT	20	29	23	C/2	3	55 mq	40	€ 65,33

**b) Deposito al piano primo e sottotetto (fabbricato al rustico e privo di finiture).**

**VALORE DI STIMA € 31.800,00**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATATALE	RENDITA
URBANA								
NCT	20	29	31	C/2	3	45 mq	40	€ 53,45

C. SARE FILIPPINI  
COLLEGIO

**c) Opere di urbanizzazione – strada e parcheggio.**

Da cedere gratuitamente al Comune di Lonato come da vincolo di cessione a favore (art. 2 della convenzione urbanistica n°168 del 27/04/1999 e art. 9 atto di impegno).

**VALORE DI STIMA € 110,00**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZIONE URBANA	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
NCT	20	29	62	area urbana			166	

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	MAPPALE	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE ha are ca	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
20	464		SEMIN ARBOR	2	09 30	€ 5,04	€ 5,52

**d) Opere di urbanizzazione – strada privata.**

Strada privata in lato nord del complesso immobiliare "Torre Antica", consente l'accesso al cortile interno del fabbricato ed alle aree urbane in lato nord delle stesse.

**VALORE DI STIMA A CORPO € 1.800,00**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZIONE URBANA	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
NCT	20	29	63	area urbana			226	

**e) Area urbana – lotto rettangolare, prato incolto non irriguo, è in uno stato di abbandono in quanto non utilizzato.**

**VALORE DI STIMA A CORPO € 8.500,00**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
URBANA								
NCT	20	29	64	area urbana			1013	

**f) Area urbana – striscia rettangolare di prato incolto non irriguo, è in uno stato di abbandono in quanto non utilizzato.**

**VALORE DI STIMA A CORPO € 600,00**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
URBANA								
NCT	20	29	65	area urbana			71	

**g) Area urbana – terreno a forma trapezoidale prato coltivato irriguo, è utilizzato dalla famiglia Dolcera – Romano.**

**VALORE DI STIMA A CORPO € 7.800,00**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
URBANA								
NCT	20	29	66	area urbana			650	

Il compendio immobiliare ubicato nel Comune di Lonato, Via Molini, di cui  
al Foglio 20:

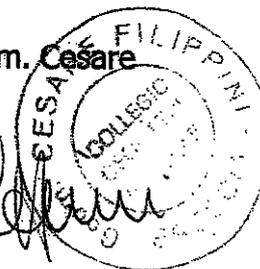
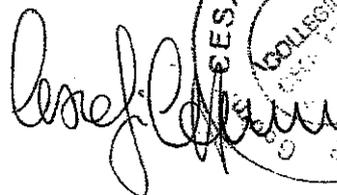
- Mappale 29, Subalterno 23;
- Mappale 29, Subalterno 31;
- Mappale 464;
- Mappale 29, Subalterno 62;
- Mappale 29, Subalterno 63;
- Mappale 29, Subalterno 64;
- Mappale 29, Subalterno 65;
- Mappale 29, Subalterno 66;

viene valutato a corpo in € 84.010,00 (ottantaquattromiladiecì/00).

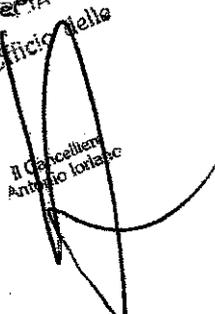
Letto, confermato e sottoscritto.

Il C.T.U.

Filippini geom. Cesare



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA  
Depositato nella Cancelleria dell'Ufficio della  
Esecuzioni - 10/09/2009  
Oggi.....



Il Cancelliere  
Antonio Iorlano

1944  
The following information was obtained from the records of the  
Department of the Interior, Bureau of Land Management, at  
Washington, D. C.

On the 1st day of August 1944  
the following land was  
acquired by the Department  
of the Interior, Bureau of  
Land Management, at  
Washington, D. C., for  
the purpose of establishing  
a National Monument.

The land is situated in the  
County of \_\_\_\_\_ State of \_\_\_\_\_

WITNESSED my hand and the seal of the  
Department of the Interior at  
Washington, D. C., this \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_ 1944.

*[Signature]*  
Secretary of the Interior