

19 BENI IMMOBILI SITI IN LONATO DEL GARDA (BS)

19.1 L'identificazione catastale

Quota di 1/1 di piena proprietà di terreni siti in Comune di Lonato del Garda (BS), identificati catastalmente come segue:

CT, foglio 32

- **mappale 277**, VIGNETO, classe 02, di are 29.00, RD € 42,69 RA € 20,22 (*colorato di giallo nell'estratto di mappa catastale*).

Quota di 1/2 di piena proprietà di terreni siti in Comune di Lonato del Garda (BS), identificati catastalmente come segue:

CT, foglio 32:

- **mappale 213**, COSTR NO AB, di are 0.04 (*colorato di verde nell'estratto di mappa catastale*);
- **mappale 276**, VIGNETO, classe 01, di are 35.90, RD € 52,84 RA € 25,03 (*colorato di verde nell'estratto di mappa catastale*)

19.2 Confini

Da nord in senso orario:

- mapp. 277: mapp. 276, mapp. 213, mapp. 276, mapp. 480, mapp. 318, mapp. 265, mapp. 523, mapp. 522, mapp. 203;
- mapp. 213: mapp. 276, mapp. 277;
- mapp. 276: mapp. 212, mapp. 219, mapp. 220, mapp. 277, mapp. 213, mapp. 277, mapp. 203.

19.3 Stato di possesso

Trattasi di terreni liberi.

19.4 Notizie urbanistiche

In data 06.02.2024 prot. 2024/0005324 è stata inoltrata al Comune di Lonato del Garda la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica che è stato emesso in data 08.02.2024.

I terreni ricadono nei seguenti Ambiti:

mapp. 277 – Aree agricole di salvaguardia

- Comune: M312 Foglio: 32 Numero: 00277
- 1.1 **DDP - PIANO PAESISTICO**
 - CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA
 - Classe 3 - Sensibilità paesistica media
 - ✓ DSP - Indirizzi analisi paesistica
 - TRASFORMAZIONI CONDIZIONATE
 - Ambito delle trasformazioni condizionate
 - ✓ DSP - Indirizzi analisi paesistica
 - 1.2 **DDP - SISTEMA DEI VINCOLI**
 - ARRETRAMENTO STRADALE
 - Arretramento per le fasce di rispetto stradale
 - CENTRO ABITATO
 - Centro abitato (art.4, D Lgs 30 aprile 1992, n 285)
 - RISPETTO STRADALE
 - Fascia di rispetto stradale
 - ✓ NTA PDR
 - 1.3 **DDP - STUDIO GEOLOGICO**
 - FATTIBILITA' GEOLOGICA
 - Classe 2c - Aree di elevato interesse morfologico paesaggistico (peraltro in parte già rientranti in zone di vincolo ambientale ed idrogeologico)
 - ✓ NTA PDR
 - Classe 2d - Area con versanti da debolmente a mediamente inclinati (inclinazione compresa tra 5° e 20°)
 - ✓ NTA PDR
 - NORME GEOLOGICHE DI PIANO CORRELATE AL RISCHIO SISMICO
 - Scenari PSL Z3a, Z3b, Z4a, Z4b, Z4c: Aree con obbligo di approfondimento di 3° livello o di utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore
 - ✓ NTA PDR
 - 1.4 **PDR - PIANO DELLE REGOLE**
 - AMBITI
 - Aree agricole di salvaguardia
 - ✓ NTA PDR

mapp. 213 – Aree agricole di salvaguardia

Comune: M312 Foglio: 32 Numero: 00213

- 1.1 **DDP - PIANO PAESISTICO**
 - CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA
 - Classe 3 - Sensibilità paesistica media
 - ✓ DdP - Indirizzi analisi paesistica
 - TRASFORMAZIONI CONDIZIONATE
 - Ambito delle trasformazioni condizionate
 - ✓ DdP - Indirizzi analisi paesistica
- 1.2 **DDP - STUDIO GEOLOGICO**
 - FATTIBILITA' GEOLOGICA
 - Classe 2c - Aree di elevato interesse morfologico paesaggistico (peraltro in parte già rientranti in zone di vincolo ambientale ed idrogeologico)
 - ✓ NTA PdR
 - Classe 2d - Area con versanti da debolmente a mediamente inclinati (inclinazione compresa tra 5° e 20°)
 - ✓ NTA PdR
 - NORME GEOLOGICHE DI PIANO CORRELATE AL RISCHIO SISMICO
 - Scenari PSL Z3a, Z3b, Z4a, Z4b, Z4c: Aree con obbligo di approfondimento di 3° livello o di utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore
 - ✓ NTA PdR
- 1.3 **PDR - PIANO DELLE REGOLE**
 - AMBITI
 - Aree agricole di salvaguardia
 - ✓ NTA PdR

mapp. 276 – Aree agricole di salvaguardia

Comune: M312 Foglio: 32 Numero: 00276

- 1.1 **DDP - PIANO PAESISTICO**
 - CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA
 - Classe 3 - Sensibilità paesistica media
 - ✓ DdP - Indirizzi analisi paesistica
 - Classe 4 - Sensibilità paesistica alta
 - ✓ DdP - Indirizzi analisi paesistica
 - SIEPI E FILARI
 - Siepi e filari DUSAF
 - TRASFORMAZIONI CONDIZIONATE
 - Ambito delle trasformazioni condizionate
 - ✓ DdP - Indirizzi analisi paesistica
- 1.2 **DDP - SISTEMA DEI VINCOLI**
 - ARRETRAMENTO STRADALE
 - Arretramento per le fasce di rispetto stradale
 - RISPETTO STRADALE
 - Fascia di rispetto stradale
 - ✓ NTA PdR
- 1.3 **DDP - STUDIO GEOLOGICO**
 - FATTIBILITA' GEOLOGICA
 - Classe 2c - Aree di elevato interesse morfologico paesaggistico (peraltro in parte già rientranti in zone di vincolo ambientale ed idrogeologico)
 - ✓ NTA PdR
 - Classe 2d - Area con versanti da debolmente a mediamente inclinati (inclinazione compresa tra 5° e 20°)
 - ✓ NTA PdR
 - NORME GEOLOGICHE DI PIANO CORRELATE AL RISCHIO SISMICO
 - Scenari PSL Z3a, Z3b, Z4a, Z4b, Z4c: Aree con obbligo di approfondimento di 3° livello o di utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore
 - ✓ NTA PdR
- 1.4 **PDR - PIANO DELLE REGOLE**
 - AMBITI
 - Aree agricole di salvaguardia
 - ✓ NTA PdR

19.5 La provenienza

Atto di fusione del 1.12.1999 nr. 42046 Repertorio Notaio Chiara Zichichi di Brescia, trascritto, a Brescia, in data 28.12.1999 ai n.ri 48547/30646.

19.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 10.01.2024 i beni risultano gravati da:

- **Ipoteca giudiziale** nn. 36596/6459 del 21.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617

Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore:

[REDACTED]

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [REDACTED] - somma capitale: Euro [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** nn. 36597/6460 del 21.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617

Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED]

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [REDACTED] - somma capitale: Euro [REDACTED]

19.7 La descrizione

Trattasi di terreni a destinazione agricola posti in prossimità della Via S. Cipriano, pianeggianti, in zona caratterizzata da edifici residenziali.

Vista aerea mappali 277, 213 e 276



A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



19.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici catastali dei terreni. Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, la suscettività ad essere urbanizzati, in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare “i valori agricoli medi” medi fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Brescia valevoli per l'anno 2023, Regione Agraria n. 11, tenendo conto della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate.

Quota	Fg. Mapp.	Sup.cat. mq	Destinazione	Valore attribuito €/mq	Valore quota €
1/1	32-277	2.900,00	Zona E2 – Area agricola – VIGNETO	10,55	30.595,00

Quota	Fg. Mapp.	Sup.cat. mq	Destinazione	Valore attribuito €/mq	Valore quota €
1/2	32-213	4,00	COSTR NO AB (utilizzata la stessa coltura del mapp. 276 VIGNETO)	10,55	18.958,00
1/2	32-276	3.590,00	VIGNETO	10,55	

A dedurre:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (es. vizi occulti) - 15%

Quota	Fg. Mapp.	Valore quota €	Riduzione 15%	Rimane €
1/1	32-277	30.595,00	-4.589,25	26.005,75

Quota	Fg. Mapp.	Valore quota €	Riduzione 15%	Rimane €
1/2	32-213	18.958,00	-2.843,70	16.114,30
1/2	32-276			

Valore arrotondato delle quote dei beni in capo alla Società € **42.120,00** (euro quarantadue-milacentoveventi/00).

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità ed alla difformità della cosa venduta.