

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA  
SEZIONE DELLA VOLONTARIA GIURISDIZIONE**

**N.ro 13229/19 N.C.**

G.U.                    DOTT. G. FARAONE  
LIQUIDATORE    DOTT. L. CALDERARA

**Perizia di Stima – Beni IMMOBILI**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA, SEZIONE DELLA  
VOLONTARIA GIURISDIZIONE - EREDITA' GIACENTE DI**

**N.ro 13229/19 N.C.**

G.U. DOTT. G. FARAONE

LIQUIDATORE DOTT. L. CALDERARA

**Perizia di Stima – Beni IMMOBILI**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto ing. Ignazio Biserni, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5677 ed all'elenco dei CTU del tribunale di Brescia al n. 795, nominato perito dal G.U. della procedura in epigrafe con l'incarico di determinare il valore di mercato dei beni immobili coinvolti nella procedura stessa dei quali ha avuto elenco da parte del Curatore, espone quanto segue.

**Sommario**

1. Identificazione e dati catastali .....	3
2. Descrizione .....	4
3. Stato di possesso .....	5
4. Formalità, vincoli, oneri non cancellabili.....	6
5. Formalità, vincoli e oneri cancellabili .....	7

6.	Regolarità edilizia e urbanistica.....	7
7.	Valutazione .....	8
8.	Elenco allegati: .....	9

## **IMMOBILI**

Il bene immobile oggetto della presente relazione è un appartamento ubicato nel Comune di Cologne, provincia di Brescia e ricavato al primo piano (e sottotetto) in una palazzina il cui impianto originale risale indicativamente ai primi del '900, in via Brescia al n. 65, individuato catastalmente al Catasto Fabbricati, al Foglio 19, particella 42, subalterno 2.

### **1. Identificazione e dati catastali**

Le informazioni di seguito descritte sono sintetizzate nella tabella riassuntiva allegata (All. 1). Dalle visure catastali (All. 2) sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Lumezzane gli immobili indicati nella tabella a seguire.

Comune	foglio	map	sub	Categoria/Qualità	Qualità/Classe	Consistenza	superficie Catastale	Rendita/ Reddito dominicale	indirizzo	Descrizione/note	Proprietà catastale
Cologne	19	43	2	A/7	4	6,5 vani	197	419,62 €	Via Brescia n.54 P1- 2	appartamento	Libretti Giovanna per 1/2 P.P e Vezzoli Evaristo per 1/2 P.P in regime di separazione dei beni

In allegato sono visibili le planimetrie catastali (All. 3) ed alcune immagini fotografiche (All. 4) ed estratto di mappa (All. 5).

## **2. Descrizione**

L'appartamento, inserito al primo piano di un signorile (ma non particolarmente ben mantenuto) fabbricato risalente ai primi del '900, in via Brescia al n. 65 di Cologne, ha una superficie di circa 145 mq, ai quali va aggiunto un solaio (al rustico) di superficie analoga, e circa 30 mq tra terrazza e balcone. La superficie commerciale, considerato lo stato delle varie parti costituenti l'unità viene computata in mq 191,5.

L'appartamento, come da planimetria allegata si sviluppa con un ampio ingresso soggiorno che consente l'accesso su un disimpegno attraverso il quale si accede alle tre camere e due bagni.

Al solaio si accede attraverso una scala dal soggiorno. La copertura dell'intero fabbricato è in condizioni solo discrete.

I pavimenti sono in parquet, il riscaldamento è a pavimento, gli infissi sono in

legno con vetrocamera.

In generale le condizioni dell'appartamento appaiono ottime, mentre il solaio è al rustico, mentre il fabbricato, esternamente, (e la copertura) appaiono in condizioni solo discrete.

In allegato sono visibili le planimetrie catastali (All. 3), immagini fotografiche prese in occasione del sopralluogo (All. 4).

### **3. Stato di possesso**

L'unità immobiliare posta in comune amministrativo e censuario di Cologne censito all'Ufficio del Territorio di Brescia - Catasto Fabbricati - foglio NCT/19, mappale n. 43/2 Via Brescia n.65, p.1-2, cat A/7, cl.4, vani 6,5 superficie catastale mq 200, totale escluse aree scoperte mq 197, rendita catastale euro 419,62, unità che ha sostituito in forza di variazione per modifica identificativo del 24.2.2005, pratica B50066862 (N.19532.1/2005) l'unità foglio 13 mappale 1488 sub 2, questa ultima originata in forza di variazione per divisione del 29.11.2004 pratica n.BS0421183 (n.90210.1/2004) della soppressione dell'originaria particella foglio 13 mapp. 1488, risulta di titolarità per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà di

#### **4. Formalità, vincoli, oneri non cancellabili**

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano gravati come di seguito dettagliato:

novembre 1990 ai nn.31438/21645.

## **5. Formalità, vincoli e oneri cancellabili**

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano gravati come di seguito dettagliato:

## **6. Regolarità edilizia e urbanistica**

In seguito all'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cologne ed all'analisi delle schede catastali attuale e precedenti, è emerso quanto segue:

Regolarità edilizia

Gli immobili in oggetto risultano costruiti ed utilizzati in forza delle seguenti pratiche autorizzative:

- pratica 15S del 21/11/1985 concessione in sanatoria per ampliamento fabbricato.
- CE 2500 prot 6255 del 16/03/89 opere di recinzione
- Pratica 2545 del 1989 realizzazione scala esterna (inerente il fabbricato ma non il sub oggetto di perizia)
- DIA 29/2000 revisione degli spazi interni dell'appartamento al primo piano.

Si allegano pratiche edilizie autorizzative qui elencate (All. 8). Le tramezze

divisorie dell'appartamento e dell'ufficio al primo piano, che appaiono conformi alle schede catastali, sono conformi alle ultime pratiche edilizie autorizzative individuate dal Comune di Cologne, la destinazione d'uso dell'appartamento è coerente con l'utilizzo effettivo.

## **7. Valutazione**

La valutazione tiene conto di quanto sopra esposto circa natura e consistenza delle unità immobiliari, della tipologia edilizia, della qualità di finiture e impianti, dello stato di conservazione, della posizione rispetto al Centro del Comune e del contesto, oltre che delle informazioni ricevute da operatori del settore, previo confronto anche con i valori ed i parametri delle pubblicazioni ufficiali. E' stato inoltre applicato un abbattimento per considerare le condizioni di vendita di una porzione indivisa di fabbricato (meno appetibile) e mediante procedura competitiva.

I valori ricavati sono esposti nella tabella a seguire:

Comune	foglio	map	sub	Categoria/Qualità	Qualità/Classe	Consistenza	indirizzo	Descrizione /note	Proprietà catastale	Superficie commerciale	valore al metro quadro €/mq	Valore dell'intero in piena proprietà	valore riferibile a sig. Vezzoli	Valore abbattuto per vendita di proprietà indivisa
Cologne	19	43	2	A/7	4	6,5 vani	Via Brescia n.54 P1-2	appartamento	Libretti Giovanna per 1/2 P.P e Vezzoli Evaristo per 1/2 P.P in regime di separazione dei beni	191,5	1.200,00	229.800,00	114.900,00	74.685,00

Si rimanda a tabella allegata per i valori associati ai dati di dettaglio dei singoli immobili (All. 1).

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto, il sottoscritto rimane a disposizione per i chiarimenti eventualmente necessari.

Il perito

Brescia 9/09/2022



Dott. Ing. Ignazio Biserni

## **8. Elenco allegati:**

1. Tabella riassuntiva
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Immagini fotografiche
5. Estratto di mappa catastale
6. Planimetrie catastali superate
7. Relazione notarile ventennale
8. Pratiche edilizie autorizzative