

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA  
SEZIONE IV CIVILE**

**Liquidazione controllata 24/22: Sig. OMISSIS**

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUGI CANALI

LIQUIDATORE: DOTT. DOTT. ANTONIO GRASSI

**Perizia di Stima - Beni IMMOBILI  
Identificati al NCT nel Comune di BORGOSATOLLO**

Comune	foglio	map	sub
Borgosatollo (BS)	7	339	16
Borgosatollo (BS)	7	339	20
Borgosatollo (BS)	7	339	23
Borgosatollo (BS)	8	275	

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA  
SEZIONE IV CIVILE**

**Liquidazione controllata 24/22: Sig. OMISSIS**

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUGI CANALI

LIQUIDATORE: DOTT. DOTT. ANTONIO GRASSI

\* \* \* \* \*

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, incaricato dal Liquidatore della procedura in epigrafe con il compito di procedere alla stima dei "beni caduti nella procedura", effettuati i sopralluoghi presso gli immobili di competenza della procedura, espone quanto segue.

Sommario

- Identificazione e dati catastali.....	3
2 - Descrizione .....	4
3 - Stato di possesso .....	5
4 - Formalità, vincoli, oneri non cancellabili .....	7
5 - Formalità, vincoli e oneri cancellabili .....	8
6 - Regolarità edilizia e urbanistica.....	9
7 - Valutazione .....	9

## BENI IMMOBILI

I beni immobili oggetto della presente relazione sono costituiti da un appartamento in Borgosatollo (BS) con cantina e autorimessa coperta e privata (che costituisce unità immobiliare autonoma) ed un terreno edificabile a destinazione artigianale, sempre neo Comune di Borgosatollo.

### 1 - Identificazione e dati catastali

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

Comune	foglio	map	sub	Categoria/Qualità	Qualità/Classe	Consistenza	superficie Catastale	Rendita/Reddito dominicale	Reddito agrario	indirizzo	Descrizione/note	Proprietà catastale
Borgosatollo (BS)	7	339	16	C/2	1	3 mq		3,72 €		Via G.Di Vittorio S1	cantina	OMISSIS PP 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, OMISSIS PP 1/2, OMISSIS PP 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
Borgosatollo (BS)	7	339	20	A/2	2	4 vani	107	177,66 €		Via G.Di Vittorio T	appartamento al secondo piano	
Borgosatollo (BS)	7	339	23	C/6	1	13 mq	13	19,47 €		Via G.Di Vittorio T	autorimessa	
Borgosatollo (BS)	8	275		semin irrig	2	4400		37,49 €	38,63		terreno edificabile con a destinazione artigianale (Ambito di attuazione del Documento di Piano denominato "C.I.S.11")	OMISSIS PP 1/4 in regime di comunione dei beni OMISSIS, OMISSIS PP 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, OMISSIS PP 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, OMISSIS PP 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

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

## **2 - Descrizione**

Appartamento in Borgosatollo in via G. Di Vittorio n. , identificato catastalmente al catasto fabbricati, foglio 7, particella 339 subalterno 20 (sub 6 la cantina)

L'immobile in oggetto è un appartamento al secondo piano di una palazzina nell'abitato di Borgosatollo, risalente ai primi anni '70. Il condominio, decoroso, è privo di ascensore.

L'appartamento, ubicato al secondo piano è accessibile attraverso una scala comune interna.

Il riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa e caldaia a metano combinata situata in cucina.

I pavimenti sono in marmo o piastrelle ceramiche, gli infissi in legno privi di vetrocamera in condizioni dignitose. Sia gli infissi interni che esterni sembrano risalire alla costruzione dell'abitazione.

In generale le condizioni dell'appartamento sono buone.

La distribuzione interna prevede due camere da letto, un bagno, cucina abitabile e salone/ingresso, oltre ad un piccolo disimpegno.

L'appartamento è dotato di una piccola cantina al piano seminterrato e di un balcone.

La superficie commerciale è di circa 07 mq.

Autorimessa in Borgosatollo in via G.Di Vittorio identificato catastalmente al catasto fabbricati, foglio 7, particella 339 subalterno 3

Si tratta di un'autorimessa con ingresso piuttosto angusto ubicata a piano seminterrato accessibile da rampa carrabile e con portone metallico basculante.

Terreno foglio 8 mappale 275, 4400 mq

Pur essendo accatastato come terreno agricolo irriguo, cosa che corrisponde all'attuale stato di fatto, si tratta di un'area edificabile a destinazione artigianale inserita, nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Borgosatollo (BS), come "C.I.S. " (Comparto Intervento Strategico ).

adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 22 luglio 20 , l'approvazione definitiva è avvenuta con delibera n° 35 del 7- -20 .

Il C.I.S. è un comparto artigianale di mq 8.494,47 e risulta composto da più proprietà e nelle tabelle di piano avrebbe diritto ad una superficie coperta di mq 9 96,64 suddivisa in parti proporzionali alle dimensioni delle singole proprietà. La superficie fondiaria (cioè al netto di strade e parcheggi) risulta essere di circa 2.800 con possibilità di coprire circa .700.

### **3 - Stato di possesso**

In base alle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia ed aggiornate al 29/03/2023 ed in base agli atti vari richiesti ai rispettivi notai allegato (All. 6) risulta che il sig. OMISSIS è diventato proprietario degli immobili oggetto della presente relazione elencati nella tabelle a seguire:

Comune	foglio	map	sub	Categoria/Qualità	Qualità/Classe	Consistenza	superficie Catastale	Rendita/Reddito dominicale	Reddito agrario	indirizzo	Descrizione/note
Borgosatollo (BS)	7	339	16	C/2	1	3 mq		3,72 €		Via G.Di Vittorio S1	ca ntinetta

**Dott. Ing. Ignazio Biserni**

Borgosatollo {BS}	7	339	20	A/2	2	4 va ni	107	177,66 €		Via G.Di Vittorio T	appartamento al secondo piano
Borgosatollo {BS}	7	339	23	C/6	1	13 mq	13	19,47 €		Via G.Di Vittorio T	autorimessa

in forza dei seguenti atti:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 7/05/ 995 - Registro Particolare 9300 Registro Generale 3034 Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 7 832 del 26/04/ 995 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in BORGOSATOLLO (BS) come sopra individuati, V4 della nuda proprietà
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 0 /07/2004 - Registro Particolare 20 44 Registro Generale 33394 Pubblico ufficiale FERNANDES MARIO Repertorio 22987 del 7/06/2004 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in BORGOSATOLLO(BS) come sopra individuati, V4 dell'usufrutto, che insieme alla nuda proprietà di cui all'atto precedente compongono V4 di piena proprietà.

Comune	foglio	map	sub	Categoria/Qualità	Qualità/Classe	Consistenza	superficie Catastale	Rendita/Reddito dominicale	Reddito agrario	indirizzo	Descrizione/note
Borgosatollo (BS)	8	275		semin irrig	2	4400		37,49 €	38,63		terreno edificabile con a destinazione artigianale {Ambito di attuazione del Documento di Piano denominato "C.I.S.11"}

in forza dei seguenti atti:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/07/2005 - Registro Particolare 2400 Registro Generale 40640 Pubblico ufficiale CAIROLI ELENA Repertorio 2 9 7/2 68 del 04/07/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in BORGOSATOLLO (BS) come sopra individuati, V4 della piena proprietà

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

In base alle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia ed aggiornate al 29/03/2023 ed in base agli atti analizzati risulta che gli immobili oggetto della presente relazione non sono interessati da formalità, vincoli, oneri non cancellabili ad eccezione di:

- il terreno di cui al foglio 8 particella 275 di are 44 è gravato da servitù di elettrodotto a favore della Italcementi S.p.A. concessa con atto in

data 7 aprile 1966 n. 9494/ 0302 di rep. notaio Averoldi, trascritto a  
Brescia l' 1 maggio 1966 n.8486/5985

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

In base alle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia ed aggiornate al 29/03/2023 ed in base agli atti analizzati risulta che gli immobili oggetto della presente relazione sono interessati dalle seguenti formalità, vincoli e oneri cancellabili.

- ISCRIZIONE CONTRO del 3 /07/20 4 - Registro Particolare 4377  
Registro Generale 25357 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA  
Repertorio 599 /20 4 del 28/07/20 4 IPOTECA GIUDIZIALE derivante  
da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BORGOSATOLLO (BS)  
- oltre ad altri, tutti i beni oggetto della presente relazione

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4582 del 24/07/20 5 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 07 del 03/02/20 7 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 8099 del 0 /08/20 7 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 5238 del 22/06/20 8 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 5240 del 22/06/20 8 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/ 0/20 8 - Registro Particolare 80 2 Registro  
Generale 464 6 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI

BRESCIA Repertorio 272 del 04/07/20 8 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, Immobili siti in BORGOSATOLLO (BS) tutti i beni oggetto della presente relazione.

## **6 - Regolarità edilizia e urbanistica**

In base all'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Borgosatollo dallo scrivente (All. 8) risulta che i fabbricati oggetto della presente relazione sono stati edificati nella loro attuale configurazione in forza delle seguenti pratiche edilizie autorizzative:

- P.E. /73 NV
- Condonò 29/85
- SUE P.E. 36/36/2022 sanatoria
- SUE 298/2022 eff. Energ.

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile (limitatamente alle unità oggetto della presente relazione) questo appare sostanzialmente conforme alle pratiche edilizie autorizzative rinvenute ed allegate.

## **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, del Comune di ubicazione, della posizione rispetto al centro abitato e del contesto, oltre che delle informazioni ricevute da operatori del settore, e delle quotazioni di immobili simili in

analogo contesto, sia compravenduti che proposti in vendita, previo confronto anche con i valori ed i parametri delle pubblicazioni ufficiali.

Va inoltre tenuto conto della situazione del mercato immobiliare in perdurante stasi, e che la vendita degli immobili dovrà avvenire mediante procedura competitiva.

I valori ricavati sono esposti nella tabella a seguire:

Comune	foglio	map	sub	Categoria/Qualità	indirizzo	Descrizione/note	Proprietà catastale	Superficie commerciale	valore al metro quadro €/mq	Valore dell'intero in piena proprietà	Valore per vendita forzata	lotto	Valore lotto	Valore di competenza della procedura
Borgosatollo (BS)	7	339	16	C/2	Via G.Di Vittorio S1	ca nтинetta	OMISSIS PP 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, OMISSIS PP 1/2, OMISSIS PP 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS	3	350,00	1.050,00	892,50	A	102.191,25	25.547,81
Borgosatollo (BS)	7	339	20	A/2	Via G.Di Vittorio T	appartamento a l secondo piano		107	1050	112.350,00	95.497,50			
Borgosatollo (BS)	7	339	23	C/6	Via G.Di Vittorio T	autorimessa		13	525	6.825,00	5.801,25			
Borgosatollo (BS)	8	275		semin irrig		terreno edificabile con a destinazione artigianale (Ambito di attuazione del Documento di Piano denominato "C.I.S.11")	OMISSIS PP 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, OMISSIS PP 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, OMISSIS PP 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, OMISSIS PP 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS	4400	60	264.000,00	224.400,00	B	224.400,00	56.100,00

Si rimanda a tabella allegata per tutti i dati di dettaglio associati all'immobile (All. ).

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

Il perito

Brescia 29/03/2023



Ing. Ignazio Biserni

Elenco allegati:

- 1) Tabella riassuntiva
- 2) Visure catastali
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Estratto di mappa catastale
- 5) Immagini fotografiche immobili
- 6) Ispezione Ipocatastale
- 7) Pratiche edilizie autorizzative
- 8) CDU terreno