



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 264/2011

INTEGRAZIONE DI PERIZIA



Giudice delegato:

dr. Davide Foppa Vicenzini

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 264/2011

Promossa da

contro



PREMESSA

In data 01/10/2025 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione disponeva integrazione della perizia di stima redatta nel 2011 dall'ing. Michele Peli "volta a verificare la corrispondenza tra le unità immobiliari periziate come da elaborato del 2011 e quelle indicate nell'ultimo avviso di vendita come Lotto 1" accogliendo l'istanza promossa da [REDACTED] e, per essa, quale mandataria, la società [REDACTED].

Il richiedente in particolare sottolinea la difficoltà di stabilire con precisione la corrispondenza tra i beni indicati nella perizia originaria e quelli effettivamente oggetti del Lotto 1 e riporta che da un confronto tra la perizia di stima del 2011 ed i decreti di trasferimento relativi ai lotti già assegnati, parrebbero ancora invendute le seguenti unità immobiliari:

- NCT foglio 49 – mappale 9 – R.D. Euro 13,88 – R.A. Euro 17,96
- NCT foglio 49 – mappale 112 – cat. D/1 – R.C. Euro 123,95
- NCEU foglio 49 – mappale 59 – R.D. Euro 192,75 – R.A. Euro 199,89
- **NCT foglio 49 - mappale 72 – R.D. Euro 80,91 – R.A. Euro 104,70**
(NON incluso nel Lotto 1 come indicato nelle conclusioni del presente documento)
- NCT foglio 49 – mappale 119
- NCT foglio 49 – mappale 120
- NCT foglio 49 – mappale 111

mentre dall'avviso di vendita del 09/06/2025 il Lotto 1 parrebbe composto dalle seguenti unità immobiliari:

- Catasto fabbricati – foglio 49
 - Mappale 111 subalterno 1 cat. D/1 – R.C. Euro 741,78
 - Mappale 111 subalterno 2 cat. D/1 – R.C. Euro 294,84





- Mappale 111 subalterno 3 cat. D/1 – R.C. Euro 840,06
- Mappale 111 subalterno 4 cat. D/1 – R.C. Euro 1.263,60
- Mappale 111 subalterno 5 cat. D/1 – R.C. Euro 2.527,20
- Mappale 111 subalterno 6 cat. D/1 – R.C. Euro 1.614,60
- Mappale 111 subalterno 7 cat. D/1 – R.C. Euro 1.675,44
- Mappale 111 subalterno 8 cat. D/1 – R.C. Euro 1.372,80
- Mappale 111 subalterno 9 cl. 2 – vani 1,5 – R.C. Euro 170,43
- Mappale 112 cat. D/1 – R.C. Euro 123,95
- Mappale 179 cat. D/7 – R.C. Euro 22.196,00



- Catasto Terreni – foglio 49
 - Mappale 59 – seminativo irriguo, ha 1.04.66, RD Euro 72,97, RA Euro 75,67
 - Mappale 9 – seminativo, ha 0.18.15, RD Euro 7,97, RA Euro 10,31
 - Mappale 196 – seminativo irriguo, ha 0.41.70, RD Euro 29,07, RA Euro 30,15

RELAZIONE

Il Lotto 1 con gli attuali riferimenti catastali è stato definito dall'ing. Michele Peli in una integrazione di perizia redatta in data 25/11/2014, a seguito di una richiesta di chiarimenti da parte della [REDACTED]. (istanza del 03/11/2014). Tale documento è stato allegato ad un'altra integrazione depositata in data 08/07/2022 a firma dello scrivente perito.

Nel suddetto documento al quesito N.1 l'ing. Peli suddivideva il Lotto 1 in due parti, aventi ognuna autonoma funzione:

Lotto 1A composto dalle seguenti unità immobiliari:

- Catasto fabbricati – foglio 49
 - mappale 111
 - mappale 112 (per errore non soppresso all'urbano anche se fuso nel mappale 111, come spiegato più avanti)
 - mappale 179
- Catasto Terreni – foglio 49
 - Mappale 9
 - Mappale 196

Lotto 1B composto dalle seguenti unità immobiliari:

- Catasto Terreni – foglio 49
 - Mappale 59

L'avviso di vendita del 09/06/2025, richiamato da [REDACTED], riporta quindi le esatte unità immobiliari per il Lotto 1 come definito dal precedente professionista nei suoi elaborati di stima.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra i beni indicati nella prima perizia del 2011 e quelli richiamati nella definizione del Lotto 1 una chiara delucidazione ce la fornisce ancora l'ing. Michele Peli alla risposta del quesito N. 3 del summenzionato documento del 2014, di cui si riportano alcuni estratti qui di seguito in carattere corsivo con alcune note aggiuntive del sottoscritto:

- *Mappale 112 foglio 49 (catasto terreni del Comune di Calvisano) è stato soppresso e fuso nel mappale 111 al Catasto Terreni; si fa notare che tale mappale 112 è ancora presente al Catasto Fabbricati; per correttezza al catasto Fabbricati andrebbe variato il numero identificativo di particella (ora 112) assegnando il 111 con il primo subalterno disponibile per tale Mappale;*

Attualmente il mappale 111 è correttamente individuato al Catasto Terreni e Fabbricati, mentre resta ancora il refuso sul mappale 112 al Catasto Fabbricati, come su detto. Si allegano le visure storiche dei subalterni del mappale 111 e 112 e le planimetrie aggiornate al momento della redazione del presente documento. In particolare per il mappale 112 si allegano la visura storica del Catasto Terreni e Fabbricati da cui si evince che nel primo è stato soppresso mentre nel secondo risulta ancora esistente, come su esposto. Si sottolinea che le unità immobiliari individuate al foglio 49 mappale 111 subalterni da 1 a 9 hanno una rendita presunta attribuita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio ai sensi dell'art. 19, comma 10 del DL 78/2010 e che le planimetrie sono graficamente assenti.

- *il Mappale 59 foglio 49 (catasto terreni del Comune di Calvisano) risulta avere una consistenza di Ea. 1.04.66;*
- *il Mappale 9 foglio 49 (catasto terreni del Comune di Calvisano) risulta avere una consistenza di Ea. 0.18.15;*

Viene sottolineata la nuova consistenza dei suddetti mappali a seguito delle modifiche catastali intervenuta dopo la perizia del 2011. Si allegano le visure storiche dei mappali.

- *I mappali 119 e 120 (foglio 49) sono stati soppressi e fusi nel mappale n. 179 (ex mappale 59 parte) insieme al mappale n. 195 (ex mappale 9 parte); il mappale n. 179 risulta avere una consistenza di Ea. 1.68.49;*

Attualmente il mappale 179 è correttamente individuato al Catasto Terreni e Fabbricati, di cui si allegano la visura storica e la planimetria catastale.

- *Dal mappale n. 59 è derivato in forza di T.M. del 19/03/2014 il mappale n. 196 di Ea. 0.41.70;*

Creazione del mappale 196 di cui si allega la visura storica.

CONCLUSIONI

Da quanto su esposto si evince che il Lotto 1 come definito nell'avviso di vendita del 09/06/2025 è individuato in modo corretto e preciso e che le unità corrispondono a quelle indicate nella prima perizia,

anche se con estremi catastali diversi a seguito delle modifiche catastali intervenute dopo la data di redazione del primo documento di stima.

Va sottolineato che nella lista di unità invendute riportate dal richiedente è individuato un mappale che **NON fa parte del Lotto 1** e che corrisponde ad un terreno, in particolare:

- Mappale 72 foglio 49 che è stato soppresso e sono stati costituiti i seguenti immobili: foglio 49 mappale 204 e 205. Si allega estratto mappa e visura storica del mappale 72.

Negli allegati del presente documento vengono inserite anche le planimetrie allegata alla prima perizia dell'ing. Michele Peli al fine di facilitare il confronto tra i mappali originari e quelli attuali del Lotto 1.

VALORE DI STIMA

Il sottoscritto perito è stato incaricato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in data 08/06/2021 al fine di aggiornare il valore del Lotto 1 a seguito del crollo di un corpo di fabbrica che lo costituiva. Il sottoscritto ha redatto una prima relazione in data 30/07/2021 ed una successiva integrazione in data 08/07/2022 in cui si stimava il valore del Lotto 1 partendo da quello indicato dall'ing. Michele Peli nella sua relazione del 2014 come Lotto 1/A.

Vista l'attuale richiesta della [REDACTED] in cui il Lotto 1 comprende entrambe le unità A e B che l'ing. Michele Peli aveva a suo tempo definito come autonome funzionalmente, probabilmente per una possibile vendita separata, il sottoscritto sente il dovere di riportare per chiarezza i valori di stima così come definiti in ultima istanza:

Lotto 1/A comprendente le seguenti unità immobiliari:

- Catasto fabbricati – foglio 49
 - Mappale 111 subalterno 1 cat. D/1 – R.C. Euro 741,78
 - Mappale 111 subalterno 2 cat. D/1 – R.C. Euro 294,84
 - Mappale 111 subalterno 3 cat. D/1 – R.C. Euro 840,06
 - Mappale 111 subalterno 4 cat. D/1 – R.C. Euro 1.263,60
 - Mappale 111 subalterno 5 cat. D/1 – R.C. Euro 2.527,20
 - Mappale 111 subalterno 6 cat. D/1 – R.C. Euro 1.614,60
 - Mappale 111 subalterno 7 cat. D/1 – R.C. Euro 1.675,44
 - Mappale 111 subalterno 8 cat. D/1 – R.C. Euro 1.372,80
 - Mappale 111 subalterno 9 cl. 2 – vani 1,5 – R.C. Euro 170,43
 - Mappale 112 cat. D/1 – R.C. Euro 123,95
 - Mappale 179 cat. D/7 – R.C. Euro 22.196,00
- Catasto Terreni – foglio 49
 - Mappale 9 – seminativo, ha 0.18.15, RD Euro 7,97, RA Euro 10,31
 - Mappale 196 ** – seminativo irriguo, ha 0.41.70, RD Euro 31,23, RA Euro 28,00

Valore di stima da supplemento alla relazione integrativa del 08/07/2022 redatta dal sottoscritto perito:
4.525.166,00 euro, diconsi quattromilionicinquecentoventicinquemilacentosessantasei/00 euro.

Lotto 1/B comprendente le seguenti unità immobiliari:

- Catasto Terreni – foglio 49
 - Mappale 59 ** – seminativo irriguo, ha 1.04.66, RD Euro 78,38, RA Euro 70,27

Valore di stima da integrazione del 2014 redatta dall'ing. Michele Peli:

130.825,00 euro, diconsi centotrentamilaottocentoventicinque/00 euro.

Il valore di stima del Lotto 1 come somma del Lotto 1/A e Lotto 1/B è quindi:

4.655.991,00 euro, diconsi quattromilioneisecotocinquantacinquemilanovecentonovantauno/00 euro.

** le rendite sono state aggiornate con le visure scaricate

Allegati:

- Estratti di mappa storici dalla perizia dell'ing. Michele Peli;
- Estratti di mappa aggiornati;
- Visure storiche subalterni mappale 111 foglio 49;
- Planimetrie subalterni mappale 111 foglio 49;
- Visure storiche fabbricati e terreni mappale 112 foglio 49;
- Planimetrie mappale 112 foglio 49;
- Visure storiche mappali 179 foglio 49;
- Planimetrie mappale 179 foglio 49;
- Visure storiche mappali 59 e 9 foglio 49;
- Visure storiche mappale 196 foglio 49;
- Visura storica mappale 72 foglio 49.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA



Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **ING. GIANPIETRO ZICCHETTI**

Iscritto all'Ordine: **INGEGNERI Provincia di BRESCIA n. 3780**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie,

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona, per quanto possibile, la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 26/11/2025

Timbro e firma

