

TRIBUNALE DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Illustrissimo GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n. 77/2024

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Geom. MASSIMO BERTUSSI
con Studio in Comune di Sarezzo (BS)
Località Valle di Sarezzo
Via Sandro Pertini n. 6/a

OGGETTO:

LOTTO n. 3



- RELAZIONE PERITALE -

* * *

Visto la nomina del 12.04.2025 e visto il Verbale di Conferimento di Incarico di Stima del Giudice Istruttore del 24.04.2025, nonché successive proroghe, lo scrivente perito **Bertussi Geom. Massimo**, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4592 e con domicilio dello studio in Comune di Sarezzo (BS) via Sandro Pertini n. 6/a, prestava giuramento di rito quale Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura in epigrafe.

Premesso quanto sopra, procedendo nell'espletamento del mandato ricevuto al fine di una migliore lettura, ho provveduto a dividere la presente Relazione Peritale, nei seguenti capitoli:

- B. - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI
- C. - STATO DI POSSESSO
- G. - VALORE DEL BENE E COSTI
- ELENCO DEGLI ALLEGATI AL **LOTTO n. 3**

➤ **B. - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

B. 1) a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Area Catasto Terreni e Fabbricati, nei cui archivi si è proceduto all'esecuzione delle ispezioni cartacee ed informatizzate da cui è emerso quanto segue:

CATASTO FABBRICATI FG. 13 DI GARDONE RIVIERA (BS)

- Zona Censuaria 1 - Particella 6931 - Subalterno 8 - Rendita €. 0,00 - Bene comune non censibile - Partita speciale A - via Panoramica n. snc - Piano S1, S2, T, 1 e 2
Di cui vedasi relativa Visura Catastale **Allegato "G"**, Elenco Subalterni ed Elaborato Planimetrico **Allegato "H"**.

CATASTO FABBRICATI FG. 13 DI GARDONE RIVIERA (BS)

- Zona Censuaria 1 - Particella 7308 - Categoria D/1 ^{a) D/1: Opifici} - Rendita €. 90,70 - via Panoramica n. snc - Piano T
Intestati:
OMISSIS Proprietà per 1/1
Di cui vedasi relativa Visura Catastale e Scheda Planimetrica **Lotto n. 3 Allegato "A"**.

B. 1) b) DESCRIZIONE UBICAZIONE DEL BENE:

Per una migliore raffigurazione dell'immobile oggetto di esecuzione, nonché dalle verifiche eseguite presso l'edificio in oggetto di esecuzione, dalle quali è emerso quanto segue:

DESCRIZIONE GENERICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE

➤ **Cabina elettrica**

L'immobile di cui si tratta è un fabbricato ad un piano parzialmente fuori terra, con tre lati entro terra, con ingresso prospiciente alla via pubblica, contornato da piccola corte esclusiva.

L'unità immobiliare risulta essere un unico locale.

Le finiture interne sono di tipo rustico con Cls. a vista, sia per le pareti che per il soffitto, e con pavimentazioni in battuto di cemento. Il locale è dotato di impianto elettrico.

Alla data del sopralluogo l'unità risultava essere ottimo stato di manutenzione e di conservazione.

Confini immobile in senso antiorario:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni



- Nord con distacco verso fabbricati con relativi giardini pertinenziali, di cui alla particella n. 6931 oggetto di causa;
- Ovest con giardini pertinenziali montani, di cui alla particella n. 6931 oggetto di causa;
- Sud con la via pubblica;
- Est con giardini pertinenziali montani, di cui alla particella n. 6931 oggetto di causa.

Fotografia n. 1



➤ **C. - STATO DI POSSESSO**

- 1) All'attualità delle verifiche sull'immobile pignorato lo stesso non risulta essere detenuto e non occupato dall'esecutato, ed non liberamente accessibile, in quanto trattasi di cabina elettrica.
- 2) Da quanto verificato durante il sopralluogo dallo scrivente perito, oltre alle verifiche eseguite presso il Comune di Gardone Riviera (BS) e presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia, l'immobile risulta essere in completo possesso dell'esecutato. Alla data della stesura della presente l'immobile risulta non essere occupato, ma utilizzato in quanto cabina elettrica.
- 3) All'attualità delle verifiche sull'immobile pignorato non risultano essere presenti contratti di locazione come specificato ai punti precedenti.

➤ **G. - VALORE DEL BENE E COSTI**

- 1) Determinazione del valore commerciale dell'immobile, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, con indicazione delle decurtazioni sul prezzo di stima, indicate singolarmente ed analiticamente.

VALUTAZIONE IMMOBILI COME DA MERCATO IMMOBILIARE

LOTTO n. 3 - Fg. n. 13 - Particella n. 7308 - Gardone Riviera (BS) :

Cabina elettrica	S.L.P. circa mq.	22,20 x	€ 1.600,00 =	€ 35.520,00
Cortile pertinenziale	S.L.P. circa mq.	26,50 x	€ 240,00 =	€ 6.360,00

Valore Totale Unità Immobiliare € 41.880,00

VALORE TOTALE DI STIMA COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI € 41.880,00

VALUTAZIONE DELLE QUOTE DI DIRITTO

OMISSIS	Valore quota proprietà	1	x	€ 41.880,00 =	€ 41.880,00
---------	------------------------	---	---	---------------	-------------

VALORE TOTALE DI STIMA COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI € 41.880,00

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Decurtazione costi di sanatoria:

Cabina elettrica	S.L.P. circa mq.	22,20 x	€ 1.280,00 =	€ 28.416,00
Cortile pertinenziale	S.L.P. circa mq.	26,50 x	€ 192,00 =	€ 5.088,00

Valore Totale Unità Immobiliare € 33.504,00

VALORE TOTALE DI STIMA COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI € 33.504,00

VALUTAZIONE DELLE QUOTE DI DIRITTO

OMISSIS	Valore quota proprietà	1	x	€ 33.504,00 =	€ 33.504,00
---------	------------------------	---	---	---------------	-------------

VALORE TOTALE DI STIMA COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI € 33.504,00

- 2) Risultano non essere presenti sull'immobile opere difformi che ne pregiudicano il valore e la vendibilità.
- 3) L'immobile risulta essere in proprietà esclusiva di conseguenza non vanno eseguite le valutazioni per le quote di diritto e possesso, in quanto il bene è stato acquistato direttamente dalla parte esecutata ed allo stato attuale risulta invariato.

➤ ELENCO DEGLI ALLEGATI AL LOTTO n. 3

LOTTO n. 3 ALLEGATO "A" - VISURA CATASTALE E SCHEDA PLANIMETRICA

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, rassegno la presente relazione peritale per la stima dei beni immobili, rimango comunque a disposizione per ogni e qualsiasi altro chiarimento da parte del Giudice Esecutore.

Sarezzo (BS) il 14 Novembre 2025

IL C.T.U.



(GEOM. MASSIMO BERTUSSI)





LOTTO n. 3

ALLEGATO "A"



VISURA CATASTALE



E SCHEDA PLANIMETRICA





ASTE GIUDIZIARIE®

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE GIUDIZIARIE®

Data: 11/10/2025
Ora: 18:15:18
Numero Pratica: T61068/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

ASTE GIUDIZIARIE®

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/10/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

ASTE GIUDIZIARIE®

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/10/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

Dati identificativi: Comune di GARDONE RIVIERA (D917) (BS)

Foglio 13 Particella 7308

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GARDONE RIVIERA (D917) (BS)

Foglio 13 Particella 7308

Classamento:

Rendita: Euro 90,70

Zona censuaria 1,

Categoria D/1^a)

Foglio 13 Particella 7308

Indirizzo: VIA PANORAMICA n. SNC Piano T

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

> Intestati catastali

> 1. OMISSIS (CF OMISSIS)

nato in OMISSIS

Diritto di: Proprieta' per 1/1

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

> Dati identificativi

📅 dal 18/08/2022 al 19/01/2024

Immobile predecessore

Comune di GARDONE RIVIERA (D917) (BS)

Foglio 17 Particella 7308

COSTITUZIONE del 17/08/2022 Pratica n. BS0196941 in atti dal 18/08/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.6162334.17/08/2022 COSTITUZIONE (n. 196941.1/2022)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

📅 dal 19/01/2024

Immobile attuale

Comune di GARDONE RIVIERA (D917) (BS)

Foglio 13 Particella 7308

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/01/2024 Pratica n. BS0016658 in atti dal 19/01/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 16658.1/2024)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Sarezz (BS) il 11/10/2025 riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 174





Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 11/10/2025
Ora: 18:15:18
Numero Pratica: T61068/2025
Pag. 2 - Segue

> Indirizzo

📅 dal 18/08/2022 al 19/01/2024

Immobile predecessore

Comune di **GARDONE RIVIERA (D917) (BS)**

Foglio 17 Particella 7308

VIA PANORAMICA n. SNC Piano T

📅 dal 19/01/2024

Immobile attuale

Comune di **GARDONE RIVIERA (D917) (BS)**

Foglio 13 Particella 7308

VIA PANORAMICA n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 17/08/2022 Pratica n. BS0196941 in atti dal 18/08/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.6162334.17/08/2022 COSTITUZIONE (n. 196941.1/2022)

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/01/2024 Pratica n. BS0016658 in atti dal 19/01/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 16658.1/2024)

> Dati di classamento

📅 dal 18/08/2022 al 26/04/2023

Immobile predecessore

Comune di **GARDONE RIVIERA (D917) (BS)**

Foglio 17 Particella 7308

Rendita: **Euro 90,70**

Zona censuaria 1

Categoria **D/1^a**

COSTITUZIONE del 17/08/2022 Pratica n. BS0196941 in atti dal 18/08/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.6162334.17/08/2022 COSTITUZIONE (n. 196941.1/2022)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 26/04/2023 al 19/01/2024

Immobile predecessore

Comune di **GARDONE RIVIERA (D917) (BS)**

Foglio 17 Particella 7308

Rendita: **Euro 90,70**

Zona censuaria 1

Categoria **D/1^a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/04/2023 Pratica n. BS0066082 in atti dal 26/04/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66082.1/2023)

Annotazioni: classamento e rendita validati

📅 dal 19/01/2024

Immobile attuale

Comune di **GARDONE RIVIERA (D917) (BS)**

Foglio 13 Particella 7308

Rendita: **Euro 90,70**

Zona censuaria 1

Categoria **D/1^a**

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/01/2024 Pratica n. BS0016658 in atti dal 19/01/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 16658.1/2024)

Annotazioni: classamento e rendita validati





Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 11/10/2025
Ora: 18:15:18
Numero Pratica: T61068/2025
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GARDONE RIVIERA (D917)(BS) Foglio 17 Particella 7308

- **1. OMISSIS (CF OMISSIS)**
nato in OMISSIS
📅 dal 17/08/2022 al 19/01/2024
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 17/08/2022 Pratica n. BS0196941 in atti dal 18/08/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.61623-34.17/08/2022 COSTITUZIONE (n. 196941.1/2022)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GARDONE RIVIERA (D917)(BS) Foglio 13 Particella 7308

- **1. OMISSIS (CF OMISSIS)**
nato in OMISSIS
📅 dal 19/01/2024 al 27/05/2025
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/01/2024 Pratica n. BS0016658 in atti dal 19/01/2024 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 16658.1/2024)

- **1. OMISSIS (CF OMISSIS)**
nato in OMISSIS
📅 dal 27/05/2025
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. ANNOTAMENTO del 27/05/2025 Pubblico ufficiale 0 - RETTIFICA DATI ANAGRAFICI Voltura n. 48846.1/2025 - Pratica n. BS0306005 in atti dal 02/09/2025

Visura telematica



Legenda

a) D/1: Opifici



Studio Tecnico BERTUSSI Geom. MASSIMO

Tel./Fax 030.8901284 - Mail: studiobertussi@gmail.com

Località Valle di Sarezzo

25068 - Brescia (BS)

Dichiarazione protocollo n. BS0196941 del 17/08/2022

Comune di Gardone Riviera

Via Panoramica

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 7308

Subalterno:

Compilata da:

Venturelli Paolo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Brescia

N. 04269

Planimetria

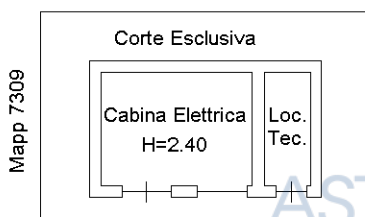
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

Mapp 7309



Via Panoramica



Ultima planimetria in atti

