

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

ASTE GIUDIZIARIE® **Sezione IV Civile**  
**Liquidazione Controllata N. 41/2024**

**n. 41/2024**



**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Sezione IV Civile**  
**Liquidazione Controllata N. 41/2024**

**n. 41/2024**

\*\*\*\*\*

La sottoscritta ing. Maria Grazia Cerchia, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 5109, e nell'elenco dei periti del tribunale di Brescia al n. 499, è stata incaricata di redigere una relazione di stima relativa ai beni immobili oggetto del patrimonio di

\*\*\*\*\*

**INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Il patrimonio immobiliare del soggetto si può sostanzialmente individuare in due lotti immobiliari siti in comune di San Paolo e di Roccafranca.

**LOTTO 1: ABITAZIONE IN SAN PAOLO (BS)**

**UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di una villetta singola situata in via Paolo Borsellino n. 32 – 34 in comune di San Paolo (BS), in una zona prettamente residenziale caratterizzata dalla presenza di abitazioni unifamiliari e/o a schiera di recente realizzazione; il quartiere è ubicato nella prima periferia sud est del paese, è ben servito e facilmente raggiungibile dalla principali vie di comunicazione.

San Paolo è un comune di circa 4.500,00 abitanti, situato nella pianura della bassa bresciana; il territorio di San Paolo è solcato da due strade provinciali e precisamente dalla strada provinciale Lenese che passa a nord delle frazioni di Cremezzano e di Scarpizzolo e dalla strada provinciale Quinzanese che passa ad est di Pederagnaga e per un certo tratto costituisce il confine con il vicino comune di Verolanuova.

Dal punto di vista del trasporto pubblico interurbano, il territorio comunale è servito da alcune linee autobus.



Vista aerea della zona

#### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI

I beni del presente lotto risultano censiti al Catasto Fabbricati del comune di **San Paolo (BS)** come segue (vedi visura **allegato 1**):

- **Fg. 18/NCT, sezione censuaria NCT**, via Paolo Borsellino SNC, particelle:

**485/ 1** P.S1.T. Cat. A/7 Cl. 2 Vani 7,50 Rc. € 445,44

**485/ 2** P.S1 Cat. C/6 Cl. 3 Mq 34 Rc. € 47,41

**485/ 3** P.T.S1 Bene comune non censibile corte comune ai sub 1 e 2

Ai fini catastali si precisa quanto segue:

Si precisa che le sopra descritte unità immobiliari sorgono su area originariamente censita nel C.T. al foglio 18 con la particella 471 di ha 0.06.09.

**INTESTAZIONE CATASTALE**

Attualmente in ditta a:



**Per quota 1/1 proprietà**

**CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

I confini della casa unifamiliare particella 485 sub.1-2-3 sono deducibili in base all'estratto di mappa del C.T.;

la particella 485 confina:

A nord con il C.T. foglio 18 particella 482, a est con il C.T. foglio 18 particella 353 (via Paolo Borsellino), a sud con il C.T. foglio 18 particella 483 e ad ovest con la Roggia inserita nel C.T. foglio 17 acque.

**SOMMARIA DESCRIZIONE**

Trattasi di una villetta singola composta da un piano fuori terra ed un interrato il tutto edificato su un lotto di area di circa mq 610.

L'edificio presenta struttura tradizionale con tetto in laterocemento e copertura in coppi, facciate intonacate ma non tinteggiate, balconi in Cls con ringhiere in ferro, pilastri del portico in Cls intonacati ma non tinteggiati, canali di gronda e pluviali in rame, alle finestre avvolgibili in PVC e banchine di marmo.

Il lotto è interamente recintato da muretto con sovrastante ringhiera in lamiera di ferro o rete metallica plastificata e dotato di accesso carraio protetto da cancello non automatizzato e di ingresso pedonale protetto da cancello con sovrastante pensilina in Cls con copertura in tegole. L'area pertinenziale in gran parte è adibita a giardino verde, lo scivolo di accesso all'interrato e parte del cortile interrato sono privi di pavimentazione; il vialetto di accesso pedonale ed il portico presentano pavimento in Gres.

La villetta è così composta:

Al piano terra sono situati soggiorno, cucina, ripostiglio, un disimpegno, un bagno e tre camere da letto per complessivi mq 135,00 circa, un balcone di circa mq 8,50 e un portico di circa mq 27,00.

Al piano seminterrato sono situati una lavanderia e una sala caldaia di complessivi mq 30,00 circa, ed un'automobile di mq 39,00 circa.

Completa la proprietà l'area pertinenziale in parte adibita a giardino, in parte a vialetti, cortile e scivolo carraio di complessivi mq 440,00 circa.

Si precisa che durante il sopralluogo è stato rilevato che il balcone sul lato sud risulta ampliato di mq 4,50 circa, che il balcone sul lato ovest non è stato realizzato e che nell'interrato sono stati realizzati un bagno, altri vani e una taverna di complessivi mq 93,00 circa.

Le finiture sono caratterizzate da pareti intonacate e tinteggiate, porta d'ingresso blindata, porte interne in legno laccato, pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno con vetrocamera, riscaldamento autonomo con caldaia a legna e radiatori in ghisa, il bagno per rubinetteria e sanitari risulta di recente realizzazione.

L'autorimessa è priva di saracinesca o porta basculante e presenta pavimento in battuto di cemento.

La casa è dotata di tutti gli impianti (videocitofono, telefono, idrosanitario, elettrico ecc.) appare di recente realizzazione e si presenta nel complesso in buone condizioni di conservazione e manutenzione, tuttavia in alcune stanze si segnala la presenza di tracce di infiltrazioni ed umidità,

Gli immobili attualmente sono utilizzati come abitazione dal sig. Conti Ezio e dalla sua famiglia.

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per calcolare la superficie commerciale si è proceduto come segue, applicando i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- per l'**abitazione** si computa il **100%**;
- per il **balcone** si computa il **35%**;
- per i **seminterrati autorizzati** si computa il **50%**;
- per il **portico** si computa il **35%**;
- per l'**autorimessa** si computa il **50%**;
- per gli **interrati non autorizzati** si computa il **30%**;
- per le **aree di computa** il **10% sino al 100% della Slp e il 5% oltre il 100% della Slp**

Identificativo	Descrizione	Superficie	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie commerciale
Fg.18 paricella 485 sub. 1	Abitazione	140,00	100%	140,00
Fg.18 paricella 485 sub. 1	Balcone	8,50	35%	2,98
Fg.18 paricella 485 sub. 1	Portico	27,00	35%	9,45
Fg.18 paricella 485 sub. 1	Piano seminterrato	30,00	30%	9,00
Fg.18 paricella 485 sub. 1	Piano interrato non autorizzato	93,00	30%	27,90
Fg.18 paricella 485 sub. 2	Garage	39,00	50%	19,50
Fg.18 paricella 485	Area entro 100% Slp	142,00	10%	14,20
Fg.18 paricella 485	Area oltre 100% Slp	298,00	5%	14,90
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>237,93</b>

### CONFORMITÀ CATASTALE

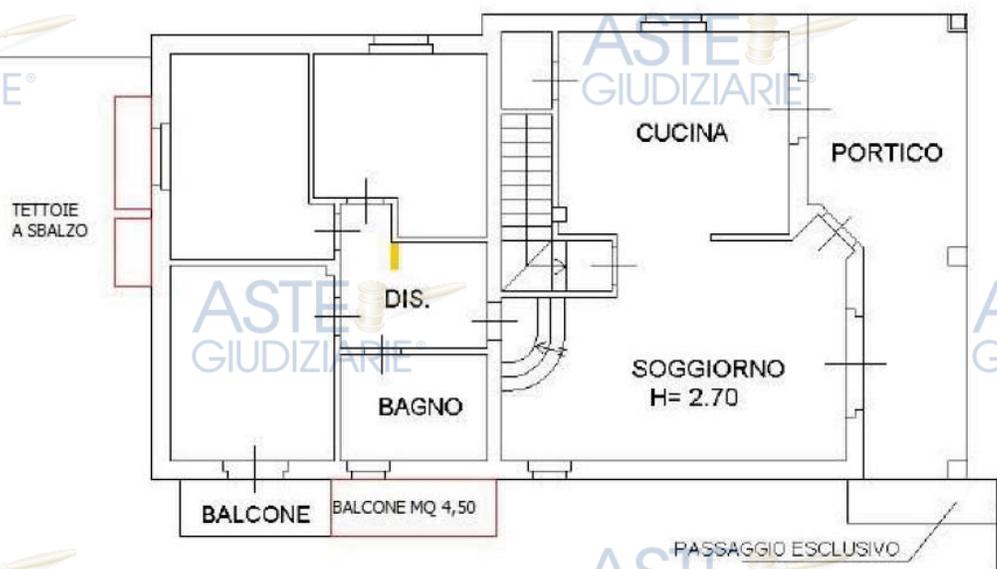
In base alle risultanze dei sopralluoghi la planimetria catastale della particella 485/1 non corrisponde alla situazione fisica riscontrata e l'unità immobiliare in oggetto non è pertanto conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale in quanto:

- al piano interrato sono stati realizzati dei locali non rappresentati;
- al piano interrato sono presenti delle bocche di lupo non rappresentate;
- al piano terra il balcone è più ampio rispetto a quello rappresentato;
- all'esterno in lato ovest sono presenti due tettoie a sbalzo non rappresentate;
- nel disimpegno al piano terra una piccola tramezza rappresentata non è presente.

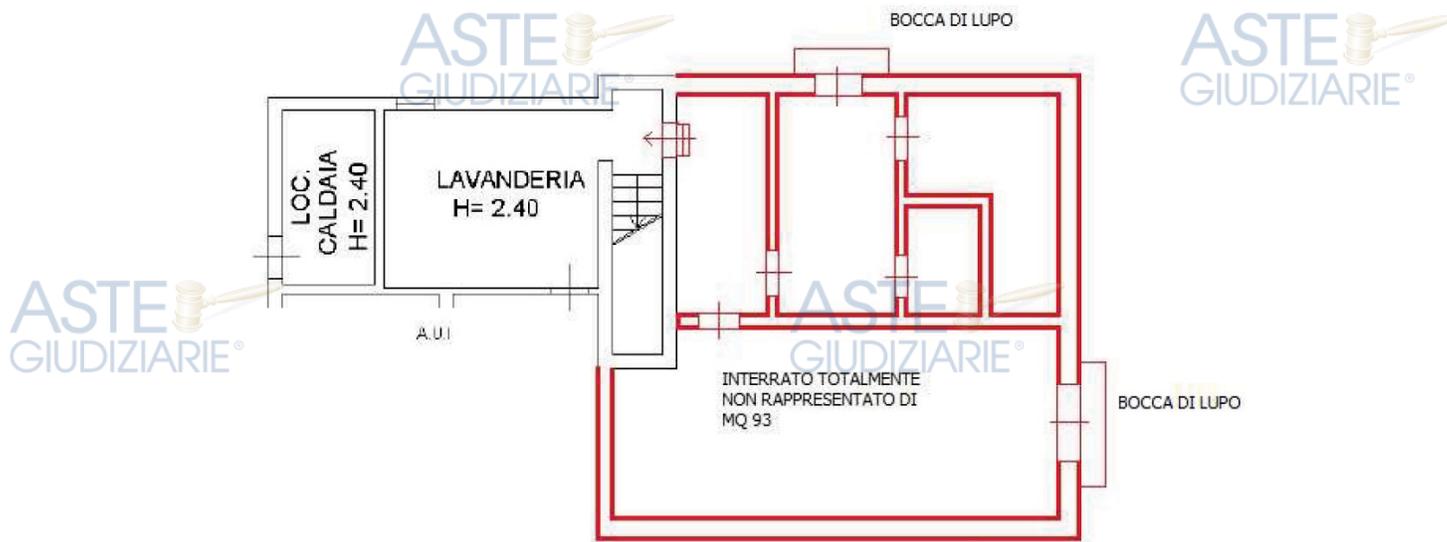
Di seguito si riporta una planimetria con indicate le difformità catastali riscontrate.

## PIANO TERRA (T)

### CORTE ESCLUSIVA



## PIANO SEMINTERRATO (S1)



### STATO DI POSSESSO

Gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:



Ad esso pervenuti in forza del seguente titolo:

Atto del Notaio Roberto Santarpi in data 10.12.2007 Rep. 74565/21522 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 21/12/2007 ai numeri 71246/40559.

### ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'ispezione effettuata presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia con aggiornamento al 10.04.2024 sono emerse le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Brescia il 24/04/2009 al nn. 17487/3347 a favore di Banca Popolare di Bergamo S.P.A. - con sede in Bergamo (BG) e codice fiscale 03034840169 per totali € 320.000,00 a fronte di una somma capitale di € 160.000,00 per la durata di anni 26 e mesi 6

Gravati immobili originariamente così censiti:

Comune di **Montichiari**:

Si precisa che la presente ipoteca grava sul terreno originariamente censito nel C.T. al foglio 18 con la particella 471.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Brescia il 02.08.2022 ai nn. 36377/7133 a favore di Dalma Mangimi SPA - con sede in Marene (CN) e codice fiscale 01794330041 per totali € 40.000,00 a fronte di una somma capitale di € 29.617,57.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Brescia il 07.07.2023 ai nn. 30444/4850 a favore di A.L.P.A. Zoo SRL - con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS) e codice fiscale 02072380989 per totali € 200.000,00 a fronte di una somma capitale di € 123.569,21.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Brescia il 18.10.2023 ai n. 45855/31688 a favore Dalma Mangimi SPA - con sede in Marene (CN) e codice fiscale 01794330041

- **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA** trascritta a Brescia il 21.03.2024 ai n. 12352/8679 a favore Massa Creditori della liquidazione controllata di [REDACTED]

L'immobile non fa parte di nessun complesso condominiale.

L'area di sedime del sopra descritto fabbricato è interessata da:

Convenzione urbanistica per piano di lottizzo di cui ad atto a rogito del Notaio Roberto Santarpia in data 12.04.2006 Rep. 70126/18637, trascritto a Brescia in data 24.04.2006 ai n.ri 21675/12491.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

Dall'accesso agli atti presso il comune di San Paolo, concesso solo in data 04/02/2025, risulta che l'immobile in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- DIA N. 27/2008 PROT. 001479 del 26/03/2008

- AGIBILITÀ richiesta il 10/01/2013 prot. 139

Il fabbricato non risulta conforme a quanto autorizzato in quanto:

- al piano interrato il vepaio autorizzato è stato trasformato in locali a magazzino, servizi e tavernetta non autorizzati;

- al piano interrato sono presenti delle bocche di lupo non rappresentate;

- al piano terra il balcone è più ampio rispetto a quello rappresentato;

- all'esterno in lato ovest sono presenti due tettoie a sbalzo non rappresentate;

- nel disimpegno al piano terra un piccola tramezza rappresentata non è presente.

In base al confronto col tecnico comunale si ritiene che l'opera sia sanabile previa pagamento di sanzione correlata.

#### **ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia non risulta presente l'attestato di certificazione energetica in quanto scaduto in data 25.03.2023.

**ELEMENTI UTILI PER I.M.U. / TASI**

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

cat.	particella	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	rivalutazione	base imponibile
A/7	485/1	445,44	160	71.270,40	5%	74.833,92
C/6	485/2	47,41	160	7.585,60	5%	7.964,88
<b>Totale</b>						<b>82.798,80</b>

**VALORE DEL BENE E COSTI**

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della non completa finitura, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi comprensivi di tutte le pertinenze e parti comuni.

Superficie commerciale mq 237,93 x €/mq 900,00 = € 214.137,00

Tale valore va decurtato dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale, comprensivi del costo del tecnico che dovrà seguire la pratica e quantificati, in base a confronti con l'ufficio tecnico in totali € 10.000,00, per un valore su libero mercato di €204.000,00.

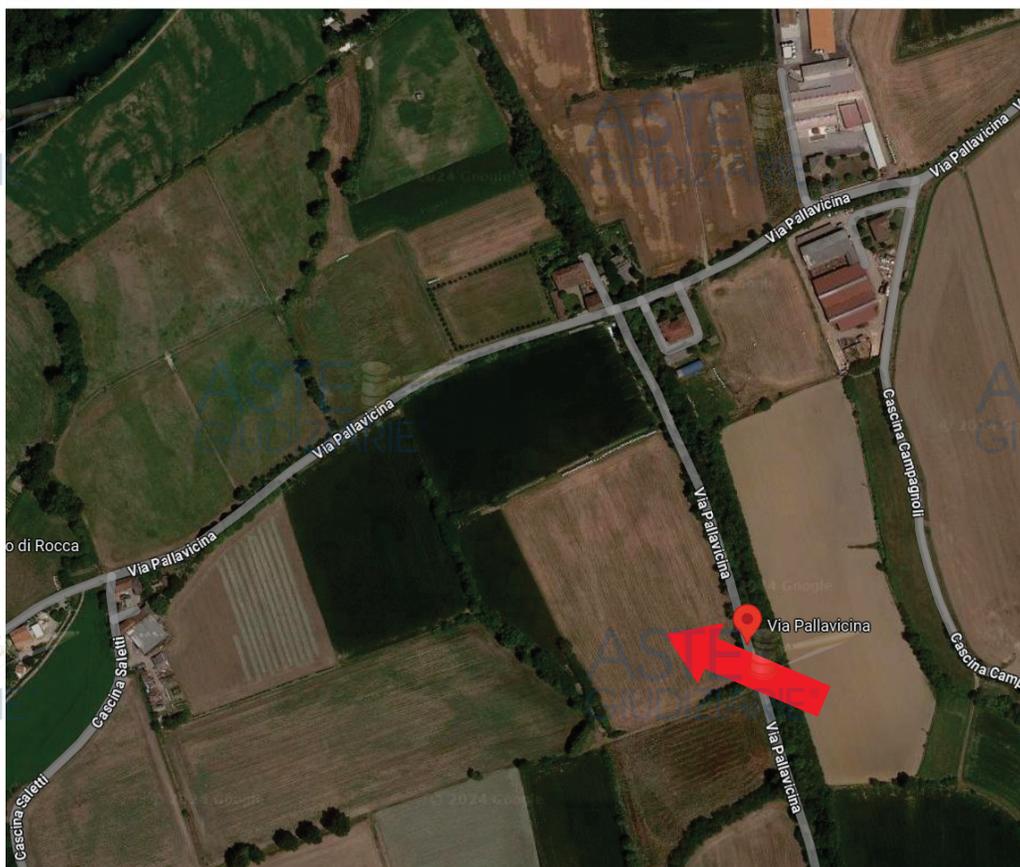
Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20 % per tener conto della vendita forzosa e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un valore finale per vendita forzosa arrotondato di € 165.000,00 dell'immobile nel complesso.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 2: TERRENO IN ROCCAFRANCA (TERRENO AGRICOLO)**

**UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di un terreno agricolo situato nelle vicinanze della via Pallavicina in comune di Roccafranca (BS), in una zona prevalentemente agricola di aperta campagna situata nella periferia sud ovest del paese.



**Vista aerea della zona**

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Il bene costituente il patrimonio immobiliare risulta censito al Catasto Terreni del comune di **Roccafranca (BS)** come segue:

- C.T. Fg. 8, particella:

42 di mq 9.060 – Semin Irrig – R. Dominicale. € 79,54 – R. Agrario € 88,90

**INTESTAZIONE CATASTALE**

Attualmente in ditta a:

[REDACTED]



Per quota 1/1 proprietà

#### CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

I confini dei terreni agricoli sono deducibili in base all'estratto di mappa del C.T.; la particella 42 confina:

A nord con il C.T. foglio 8 particella 27, a est con il C.T. foglio 8 particella 43, a sud con il C.T. foglio 8 particelle 47 e 50 e ad ovest con il C.T. foglio 8 particella 41.

#### SOMMARIA DESCRIZIONE

Trattasi di un terreno agricolo di forma regolare, fisicamente il terreno in oggetto è stato unito ai terreni ad esso confinanti (in lato est ed ovest) e di fatto oggi i terreni uniti costituiscono un unico appezzamento di forma regolare, andamento pianeggiante, irriguo, coltivato, facilmente e comodamente raggiungibile.

#### STATO DI POSSESSO

Gli immobili in oggetto sono attualmente di proprietà di:



Per quota 1/1 proprietà

Ad esso pervenuti in forza del seguente titolo:

Atto del Notaio Alfonso Cuoco in data 17.04.2018 Rep. 25463/14677 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 15/05/2018 ai numeri 20929/13442

#### ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'ispezione effettuata presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia con aggiornamento al 10.04.2024 sono emerse le seguenti formalità:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Brescia il 02.08.2022 ai nn. 36377/7133 a favore di Dalma Mangimi SPA - con sede in Marene (CN) e codice fiscale 01794330041 per totali € 40.000,00 a fronte di una somma capitale di € 29.617,57.

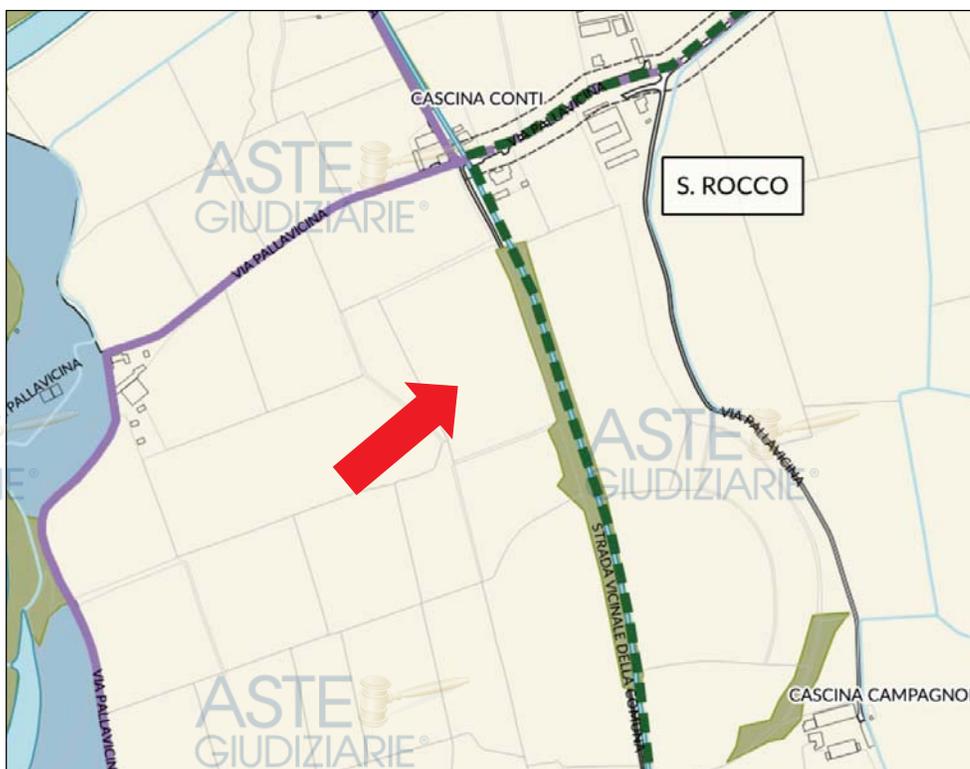
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Brescia il 07.07.2023 ai nn. 30444/4850 a favore di A.L.P.A. Zoo SRL - con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS) e codice fiscale 02072380989 per totali € 200.000,00 a fronte di una somma capitale di € 123.569,21.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Brescia il 18.10.2023 ai n. 45855/31688 a favore Dalma Mangimi SPA - con sede in Marene (CN) e codice fiscale 01794330041

- **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA** trascritta a Brescia il 21.03.2024 ai n. 12352/8679 a favore Massa Creditori della liquidazione controllata di [REDACTED]

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

In base al Certificato di destinazione urbanistica richiesto al comune di Roccafranca (allegato) Secondo il P.G.T. vigente nel comune di Roccafranca l'immobile in oggetto ricade in zona "E – Aree Agricole".



Zona E - Aree agricole

**ELEMENTI UTILI PER I.M.U. / TASI**

In base alle rendite catastali si ottiene:  
I.M.U.:

Particella	Redd. Dominic.	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	rivalutazione	base imponibile
42	79,54	135	10.737,90	25%	13.422,38

#### VALORE DEL BENE E COSTI

Gli immobili in questione saranno stimati a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente.

Superficie Mq 9.060,00 x €/mq 6,00 = € 54.360,00

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20 % per tener conto della vendita forzata e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un valore finale per vendita forzata arrotondato di € 45.000,00 dell'immobile nel complesso.

Ritenendo di aver fornito risposta ai quesiti ricevuti la sottoscritta rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia  
04/02/2025

Il perito

Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia



*Maria Grazia Cerchia*

#### ALLEGATI

Ogni allegato, ove pertinente, contiene: visure catastali, estratti mappa, planimetrie catastali, fotografie e visure ipocatastali:

1. Immobili in San Paolo
2. Immobili in Roccafranca
3. Ispezioni ipocatastali