



TRIBUNALE DI BRESCIA
Sezione IV civile - fallimentare



Liquidazione controllata del patrimonio



N. 86/2023



LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Dott. Carlo Remonato



Perizia di Stima – Beni IMMOBILI a Pontevico come da elenco



ADDENDUM



Comune	foglio	map	sub
Pontevico	NCT/27	1	1
Pontevico	NCT/27	1	2
Pontevico	NCT/27	1	3
Pontevico	NCT/27	332	1
Pontevico	NCT/27	332	2
Pontevico	NCT/27	332	3
Pontevico	NCT/27	333	1
Pontevico	NCT/27	333	2
Pontevico	NCT/27	335	1
Pontevico	NCT/27	335	2
Pontevico	NCT/27	335	3
Pontevico	NCT/27	334	1
Pontevico	NCT/27	334	2
Pontevico	NCT/27	334	3
Pontevico	NCT/27	334	4



TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione IV civile - fallimentare

Liquidazione controllata del patrimonio

N. 86/2023



* * * * *

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 liquidatore della procedura in epigrafe con l'incarico di effettuare una stima dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare oggetto delle procedure espone quanto segue.

Come già illustrato in relazione tutti i fabbricati presenti sull'area non sono autorizzati con l'eccezione dell'ex "maglio idraulico" che è antico e preesistente, ed infatti è raffigurato come già presente anche nella concessione edilizia del 1989 oltre che nella scheda catastale del 1940.

I fabbricati non autorizzati non sono rappresentati in planimetrie catastali ma sono ora presenti in mappa catastale (parzialmente, solo la porzione non sovrapposta al vecchio corso dell'adiacente canale, di proprietà demaniale e di competenza del comune essendo reticolo idrico minore) poiché è in itinere pratica catastale di regolarizzazione promossa dal Liquidatore.

Al fine di rendere vendibile per la procedura il complesso oggetto di relazione

si è resa necessaria una riorganizzazione catastale che rendesse il complesso catastalmente conforme. Ciò è stato particolarmente complicato poiché una porzione dei fabbricati è stata costruita sul sedime dei un canale facente parte del reticolo minore. Essendo parte del reticolo minore, i fabbricati o le porzioni costruiti sopra tale sedime sono di proprietà Demaniale, ma gestiti dal Comune. Per una riorganizzazione catastale di tutto il complesso si sarebbe resa necessaria anche l'approvazione e firma da parte del Comune, ma il comune si è opposto a svariati e reiterati tentativi da parte del Liquidatore e dello scrivente, motivati dalla convinzione che la rettifica catastale avallasse in qualche modo l'abuso edilizio presente. Tale convinzione è errata ma non vi è stato modo di aggirare il problema, per cui lo scrivente si è limitato alla riorganizzazione e regolarizzazione catastale delle sole aree al di fuori del sedime del canale demaniale.

Il complesso è quindi ora accatastato, limitatamente alle porzioni non demaniali, con UN UNICO RIFERIMENTO CATASTALE, ovvero,

Pontevico, foglio NCT/27, particella 1 subalterno 4.

Si allega scheda catastale conforme allo stato di fatto.

NOTA la situazione catastale della parte demaniale, e quindi gestita dal Comune, risulta ad oggi particolarmente disarticolata: poiché il catasto negli anni aveva associato d'ufficio degli identificativi ai vari fabbricati (senza creare una planimetria, come di prassi in questi casi), queste unità ad oggi risultano mutilate della parte accatastata con regolare planimetria dalla procedura, prive di planimetria, intestate erroneamente a privati. Sarà il Comune, a questo punto a spese proprie, che dovrà, eventualmente regolarizzarle, peraltro, con danno

ASTE
GIUDIZIARIE®

erariale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Il perito

Brescia 9/12/2025



Dott. Ing. Ignazio Biserni

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco allegati:

planimetria catastale aggiornata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®