



TRIBUNALE DI BRESCIA
Sezione IV civile - fallimentare



Liquidazione controllata del patrimonio



N. 86/2023



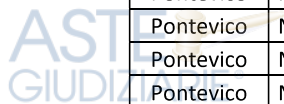
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Dott. Carlo Remonato



Perizia di Stima – Beni IMMOBILI a Pontevico come da elenco



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
Pontevico	NCT/27	331	1



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.

1. Sommario

1. Sommario	2
1. Identificazione e dati catastali	3
2. Descrizione	5
2.1 Complesso di via Denicotti e relativi terreni sottostanti	5
3. Stato di possesso	6
4. formalità, vincoli e oneri cancellabili	8
5. formalità, vincoli e oneri non cancellabili	9

6.	Regolarità edilizia e urbanistica.....	10
6.1	Complesso di via Denicotti.....	10
7.	Valutazione.....	12
8.	Elenco allegati:	15

I beni immobili oggetto della presente relazione sono costituiti da un appezzamento adibito a ricovero di attrezzature varie (parzialmente occupato da fabbricati in gran parte non autorizzati) il tutto in Comune di Pontevico.

1. Identificazione e dati catastali

La presente relazione è stata focalizzata sui soli immobili elencati di seguito su indicazione del Liquidatore. Non è stata effettuata specifica indagine volta ad individuare la presenza di eventuali ulteriori proprietà a livello nazionale (visura in conservatoria con tale obiettivo) ma dalle indagini effettuate non sono emersi elementi che indichino la presenza di ulteriori immobili, oltre a quelli individuati dalla certificazione notarile ventennale.

Le informazioni di seguito descritte sono sintetizzate nella tabella riassuntiva allegata (All. 1). Dalle visure catastali (All. 2) sono identificati al catasto fabbricati ed a quello terreni gli immobili indicati nella tabella a seguire.

Si evidenzia che tabella mostra un numero maggiore di beni rispetto a quelli effettivamente presenti a causa di alcuni errori e duplicazioni presenti nel database catastale derivanti da pratiche catastali non correttamente eseguite o non ultimate come meglio evidenziato di seguito.

In particolare tutti i fabbricati (con l'eccezione di quello residenziale e dell'ex "maglio idraulico") sono stati inseriti al catasto fabbricati "d'ufficio" e sono quindi privi di planimetria, e pertanto difficilmente individuabili e sorgono su aree che avrebbero dovuto cessare al catasto terreni ed essere identificate come Enti Urbani, mentre risultano tuttora identificate a Catasto Terreni con evidente duplicazione delle unità.

Si precisa che attualmente è in corso una pratica catastale volta a regolarizzare la complessa situazione di fatto, che vede parte dell'area di proprietà demaniale (è in pianta in corrispondenza del vecchio corso dell'adiacente canale, reticolo idrico minore, quindi di competenza del Comune).

In seguito a tale pratica, al momento incompleta, sono stati soppressi le seguenti unità, di fatto duplicazioni di quelle sopravvissute,

Pontevico	27	2
Pontevico	27	195
Pontevico	27	196
Pontevico	27	203
Pontevico	27	217
Pontevico	27	218

ed in mappa catastale (disallineata al momento proprio a causa della pratica catastale in itinere) risulta solo la particella 1, che ricalca sostanzialmente la porzione "non demaniale" dell'area, pur risultando ancora presenti nel database catastale le altre particelle che saranno poi a loro volta soppresse per confluire nella 1.

Comune	foglio	map	sub	Categoria /Qualità	Qualità /Classe	Consistenza	superfici e Catastale	Rendita/ Reddito dominicale	Reddito agrario	indirizzo	Descrizione/note
Pontevico	NCT/27	1	1	D/1				805,67		Via Monsignor Berenzi n. 34 Piano T	ex "maglio idraulico"
Pontevico	NCT/27	1	2	C/2	3	70		79,53		Via Denicotti Piano T	area con edificazioni in gran parte non autorizzate
Pontevico	NCT/27	1	3	C/2	3	25		28,41		Via Denicotti Piano T	
Pontevico	NCT/27	332	1	C/2	3	50mq		56,81		Via Denicotti Piano T	
Pontevico	NCT/27	332	2	C/2	3	30mq		34,09		Via Denicotti Piano T	
Pontevico	NCT/27	332	3	C/2	3	125mq		142,03		Via Denicotti Piano T	
Pontevico	NCT/27	333	1	C/2	3	65		73,85		Via Denicotti Piano T	
Pontevico	NCT/27	333	2	C/2	3	50		56,81		Via Denicotti Piano T	
Pontevico	NCT/27	335	1	C/2	3	75		85,22		Via Denicotti Piano T	
Pontevico	NCT/27	335	2	C/2	3	50		56,81		Via Denicotti Piano T	
Pontevico	NCT/27	335	3	C/2	3	20		22,72		Via Denicotti Piano T	
Pontevico	NCT/27	334	1	C/2	3	25		28,41		Via Denicotti Piano T	
Pontevico	NCT/27	334	2	C/2	3	50		56,81		Via Denicotti Piano T	
Pontevico	NCT/27	334	3	C/2	3	30		34,09		Via Denicotti Piano T	
Pontevico	NCT/27	334	4	C/7	U	160		65,28		Via Denicotti Piano T	
Pontevico	NCT/27	331	1	C/2	3	200		227,24		Via Denicotti Piano T	
Pontevico	27	2		fu D accert		260					soppressi
Pontevico	27	195		fu D accert		630					
Pontevico	27	196		seminat irriguo	1	680		6,85	7,38		
Pontevico	27	203		fu D accert		400					
Pontevico	27	217		fu D accert		900					
Pontevico	27	218		fu D accert		200					

2. Descrizione

2.1 Complesso di via Denicotti e relativi terreni sottostanti

Il complesso di via Denicotti (accessibile, in realtà, mediante cancello carrabile da via Berenzi), è costituito da un'area recintata, piuttosto vicina rispetto al centro del Comune, al cui interno sono presenti una serie di

fabbricati di varia natura.

Sul lato ovest l'area confina con un canale/corso d'acqua. Su tale lato è presente per circa 120 metri un'unica teoria di fabbricati che vanno dal capannone agricolo alla tettoia tamponata, tutti NON AUTORIZZATI con l'eccezione di uno dei primi a destra entrando dal carraio, antico ed accatastato come "maglio idraulico", pur non ospitando più al suo interno il maglio idraulico che per accordi con il Comune è stato spostato in un fabbricato dall'altro lato del canale, non coinvolto dalla presente procedura.

Anche sul lato sud è presente una tettoia non autorizzata e tamponata con pannelli di vario genere.

In lato est è presente a circa metà dell'area un fabbricato, sempre del genere tettoia tamponata approssimativamente.

In generale, con l'eccezione del fabbricato "maglio idraulico" che ha una copertura recente, evidentemente ristrutturata ed in buone condizioni, le coperture sono approssimative (non si esclude presenza di eternit), le fondazioni anche (sono evidenti segni di deformazione delle fondazioni con cavillature/brecce sulle murature). È presente in alcuni dei fabbricati un impianto elettrico.

Il complesso al momento del sopralluogo era utilizzato per il ricovero di mezzi ed attrezzature dedicate all'agricoltura. Una piccola porzione era coltivata ad orto.

3. Stato di possesso

In allegato (All. 8) è visibile relazione notarile ventennale dalla quale risulta

che:

In forza di titoli anteriori al ventennio, l'intera piena proprietà di tutti i beni in oggetto risultava essere in capo ad [REDACTED], nato a [REDACTED]

- in forza della successione legittima di [REDACTED], predetto, deceduto il [REDACTED], la cui denuncia di successione è stata registrata a Verolanuova il 18 novembre 1991 al n. 50/83 e trascritta a Brescia il 16 aprile 1994 ai nn. 10053/7246 (precisandosi che la moglie del de-cuius, [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] ha rinunciato all'eredità del marito in forza di atto in data 12 novembre 1991 n. 41537 di repertorio notaio Piergiuseppe Ricca, registrato a Verolanuova il 14 novembre 1991 al n. 1842 e trascritto a Brescia il 3 dicembre 1991 ai nn. 32920/22538) l'intera piena proprietà di tutti i beni in oggetto si è devoluta a favore dei figli [REDACTED]

[REDACTED] per la rispettiva quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà ciascuno;

- in forza di divisione (intercorsa tra [REDACTED] [REDACTED], predetti, ed avente ad oggetto solamente l'originario fabbricato sito in via Monsignor Berenzi di cui fanno parte le unità immobiliari di cui al punto 2.1 e 2.2 della presente relazione) contenuta nel più ampio atto in data 10 novembre 1998 n. 68612/16141 di repertorio notaio Piergiuseppe Ricca, registrato a Verolanuova il 27 novembre 1998 al n. 1448, trascritta a Brescia il 4 dicembre 1998 ai nn. 40551/26521, ad [REDACTED] [REDACTED] è stata assegnata la piena ed esclusiva proprietà dell'originaria unità immobiliare di cui al foglio 38 mappale 3696 sub. 2 graffato con il mappale

4032 sub. 2 e con il mappale 4864 sub. 3 nonché dei mappali 630 e 631 di Catasto Terreni dalle cui successive variazioni catastali sono derivate le unità immobiliari di cui al foglio 21/NCT mappale 617 sub. 4 graffato con il sub. 5, mappale 617 sub. 6 in oggetto.

A tale proposito si precisa che, tutti i restanti beni non oggetto della succitata divisione, sono rimasti pertanto indivisi ed intestati a [REDACTED], predetti, per la rispettiva quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà ciascuno;

4. formalità, vincoli e oneri cancellabili

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data 3 maggio 2000 ai nn. 1835213874 a favore di "SANPAOLO IMI S.P.A." con sede in Torino, codice fiscale: 06210280019, a garanzia del contratto di mutuo in data 18 aprile 2000 n. 71954 di repertorio notaio Piergiuseppe Ricca, per la somma capitale di Lire 160.000.000, durata anni 20, ipoteca iscritta sino alla concorrenza di Lire 320.000.000 formalità successivamente rinnovata in forza di
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data 23 aprile 2020 ai nn. 1300312327 a favore di "INTESA SANPAOLO S.P.A." con sede in Torino, codice fiscale: 00799960158, per la somma capitale di euro 82.633,10, ipoteca iscritta sino alla concorrenza di euro 165.266,21 contro [REDACTED], predetti, e gravante l'intera piena proprietà dell'originaria unità immobiliare di cui al foglio 38 mappale 3696 sub. 2 graffato con il mappale 4032 sub. 2 e con il

mappale 4864 sub. 3 nonché dei mappali 630 e 631 di Catasto Terreni dalle cui successive variazioni catastali sono derivate le unità immobiliari di cui al foglio 21/NCT mappale 617 sub. 4 graffato con il sub.5, mappale 617 sub. 6 in oggetto.

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data 11 gennaio 2016 ai nn. 620168 a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA" con sede in Brescia, codice fiscale: 00385040175, a garanzia del contratto di mutuo fondiario in data 7 gennaio 2016 n. 181798/22813 di repertorio notaio Manuela Mandello, per la somma capitale di euro 35.000,00, durata anni 15, ipoteca iscritta sino alla concorrenza di euro 70.000,00 contro [REDACTED], predetti, e gravante l'intera piena proprietà delle unità immobiliari di cui al foglio 21/NCT mappale 617 sub. 4 graffato con il sub.5, mappale 617 sub. 6 in oggetto.
- SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA trascritta a Brescia in data 25 settembre 2023 ai nn. 41322/28621 a favore della "MASSA DEI CREDITORI DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI [REDACTED]" in dipendenza del relativo Provvedimento emesso dal Tribunale di Brescia in data 29 giugno 2023 n. 86/2023 di repertorio, contro [REDACTED], predetto.

5. formalità, vincoli e oneri non cancellabili

Dalle indagini e dai documenti a disposizione non sono emerse formalità,



vincoli e oneri non cancellabili

6. Regolarità edilizia e urbanistica

6.1 Complesso di via Denicotti.

L'unica autorizzazione rinvenuta dall'ufficio tecnico comunale, nonostante reiterate richieste dello scrivente e ricerche eseguite personalmente sui registri comunali è la

- Concessione edilizia 3687 del 1989 con cui veniva autorizzata la costruzione di un muro di cinta dell'intera area Erbini.

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.

Il PGT vigente classifica l'area come Ambito di Trasformazione PR-ATR4 che prevede una riqualificazione dell'area che tra i vari vincoli prescrive una destinazione d'uso principale residenziale e destinazioni regolate: terziario e commerciale (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino a 600 mq di SV) complessivamente per un max del 60% ed un min del 25% della SLP. Le funzioni commerciali potranno essere realizzate esclusivamente al piano terra.



Non ammesse: produttiva, agricola.

Il PGT prevede un rapporto SLP/superficie fondiaria di 0,4 e una dotazione di aree per servizi di mq. 1865 di cui verde ad uso pubblico 1.280 (localizzato lungo la seriola) e parcheggi mq. 585.

NOTA: Per quanto riguarda la pratica catastale in itinere si evidenzia quanto segue:

- 1) I fabbricati e l'area su cui giacciono sono parzialmente di proprietà demaniale.
- 2) Trattandosi di fabbricati parzialmente edificati su vecchio sedime di canale di reticolo idrico minore la proprietà di tali porzioni è demaniale ma la Competenza è Comunale
- 3) Trattandosi di immobili non accatastati è obbligatorio l'accatastamento ed il catasto ha già inviato comunicazioni in tal senso ai proprietari.
- 4) L'accatastamento, propedeutico alla vendita, è stato promosso dal Liquidatore e la pratica è in itinere.
- 5) La pratica sta risultando particolarmente difficoltosa perché per l'accatastamento è necessaria la firma dei proprietari sulla relativa modulistica.
- 6) Il catasto richiede per proprie regole interne che venga presentata pratica catastale unitaria per tutto il complesso
- 7) La firma della modulistica per la porzione demaniale è delegata al Comune, che si sta opponendo in quanto ritiene (erroneamente, a parere dello scrivente) che la firma di tali moduli sarebbe azione volta ad avallare la regolarità edilizia dei fabbricati presenti, che sono invece in



realità per gran parte non autorizzati.

- 8) Tale convincimento è a parere dello scrivente errato, poiché la regolarità urbanistica viene determinata solo dalla presenza di pratiche edilizie autorizzative presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale, mentre l'accatastamento dello stato di fatto (abusivo e meno che sia) è un obbligo sic et simpliciter.



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, della posizione rispetto al paese/città e del contesto, oltre che delle informazioni ricevute da operatori del settore, previo confronto anche con i valori ed i parametri delle pubblicazioni ufficiali e comparazione con transazioni avvenute nella zona per immobili analoghi.

Va inoltre tenuto conto del fatto che la vendita degli immobili dovrà avvenire mediante procedura competitiva.

Per il complesso di via Denicotti, si è tenuto conto del valore dell'area edificabile della zona, diminuito in funzione dei seguenti aspetti:

- Ut (mq/mq) [Indice di utilizzazione territoriale - Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) realizzabile per ciascuna unità di superficie territoriale] – pari a 0,4, non intensivo quindi.
- Costi di demolizione e smaltimento dei fabbricati attuali privi di autorizzazioni
- Ingenti oneri tra cui 26% dell'area destinata a verde a uso pubblico e





12% destinato a parcheggi

- Vincolo di minimo 25% per destinazione a negozi/terziario di difficile commerciabilità.

Per l'unico fabbricato autorizzato, l'ex maglio, si è tenuto conto che il PGT per la zona non consente l'attuale attività di ricovero mezzi agricoli, e trattandosi di fatto di un capannone risulta ben difficile la commerciabilità nel momento in cui dovesse cessare l'attuale attività, poiché non potrebbe ripartire nessuna attività agricola o industriale.

Si è tenuto inoltre conto, per quegli immobili la cui proprietà risulta frazionaria, della minore appetibilità di detti immobili. I valori ricavati sono esposti nella tabella nella pagina a seguire.

Si è inoltre tenuto conto del fatto che una volta regolarizzata la situazione catastale, al di là della situazione di non autorizzazione dei fabbricati, porzione dell'area ricade su proprietà demaniale, per cui per utilizzare tale area sarà necessario corrispondere al demanio (Comune in questo caso) un canone.

Si rimanda a tabella allegata per i valori associati ai dati di dettaglio dei singoli immobili (All. 1).



ASTE GIUDIZIARIE® Ritenend

richiesto, il sottoscritto

ASTE GIUDIZIARIE®

025 **ASTE** 
GIUDIZIARIE®



Ignazio Biserni