

dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
Ordine Ingegneri Provincia di Brescia n. 3556
Albo CTU Tribunale di Brescia n. 774

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 65/2025.

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE RELATORE:

DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

CURATORE:

DOTT. SSA EMMA CANCARINI

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN
COMUNE DI POLESINE ZIBELLO (PR)

Brescia, 18.09.2025



PREMESSE

Il sottoscritto ing. Stefano Bertoglio di Brescia è stato nominato dal Curatore dott.ssa Emma Cancarini, previa autorizzazione del Giudice Delegato, esperto per la stima dei beni immobili pervenuti alla massa della liquidazione giudiziale sia di proprietà della società che di proprietà dei legali rappresentanti.

Mediante ricerca catastale nazionale, è emerso che solo il legale rappresentant [REDACTED] risulta essere proprietario di immobili.

Si tratta della quota indivisa di 1/4 della proprietà di un'abitazione con giardino e due depositi siti in Piazza Giovanni Guareschi 12, nella frazione Zibello del Comune di Polesine Zibello (PR).

Successivamente il sottoscritto si recava nel Comune di Polesine Zibello (PR) ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

1. QUOTA INDIVISA DI 1/4 DI PROPRIETÀ DI ABITAZIONE
CON 2 DEPOSITI E GIARDINO IN PIAZZA GIOVANNI
GUARESCHI 12 A POLESINE ZIBELLO FRAZIONE
ZIBELLO (PR)

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Polesine Zibello

Foglio 8

mapp.819/4

piazza Giovanni Guareschi 12, P.T-1, cat. C/2, mq 30, RC€ 66,62

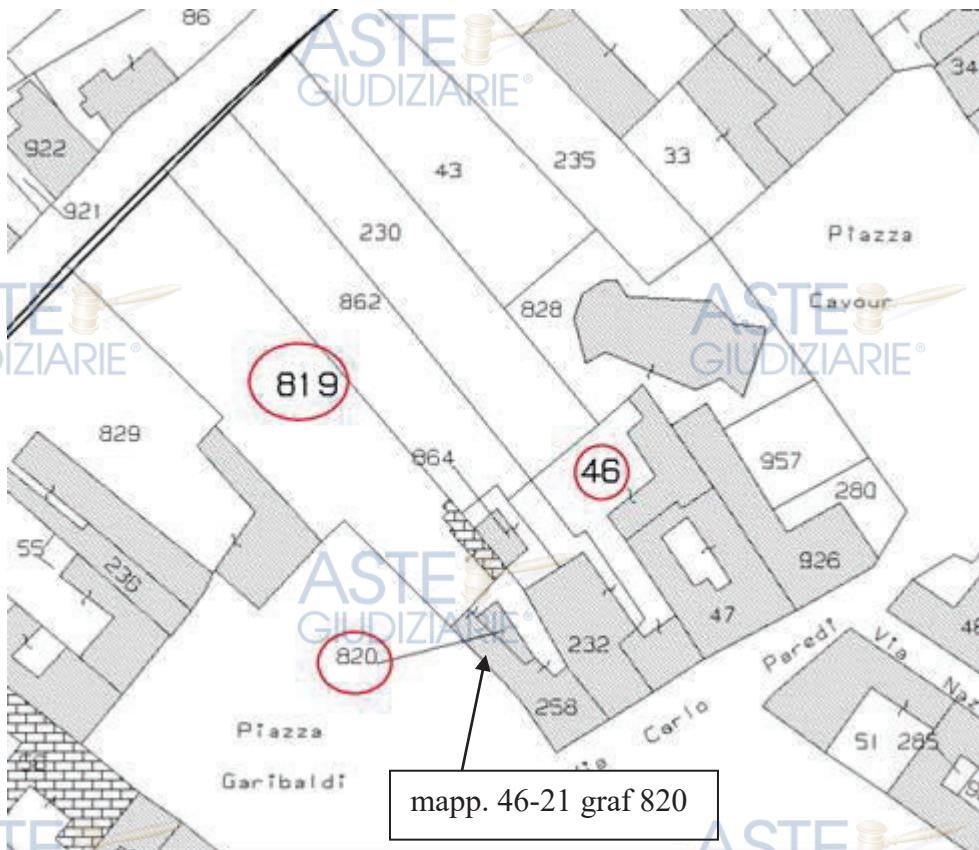
mapp.819/5 piazza Giovanni Guareschi 12, P.T, cat. C/2, mq 5, RC€ 11,10

mapp.46/21-820 piazza Giovanni Guareschi 12, P.T-1-2, cat. A/2, vani 10,5, RC€ 840,53

CONFINI

L'insieme delle unità immobiliari confina a nord ovest con via della Rocca, a nord est con i mappali 862, 864 e 232, a sud est con altre unità immobiliari del mappale 258, a sud ovest con piazza Giovanni Guareschi e il mappale 829.

I confini sono desunti dalla lettura dell'estratto mappa, di seguito riportato, senza avvalersi di rilievo topografico.



Si evidenzia che l'unità residenziale mapp. 46/21 graffato 820, in realtà nell'estratto mappa sembrerebbe essere facente parte del mappale 258.

L'accesso al compendio immobiliare avviene da piazza Giovanni

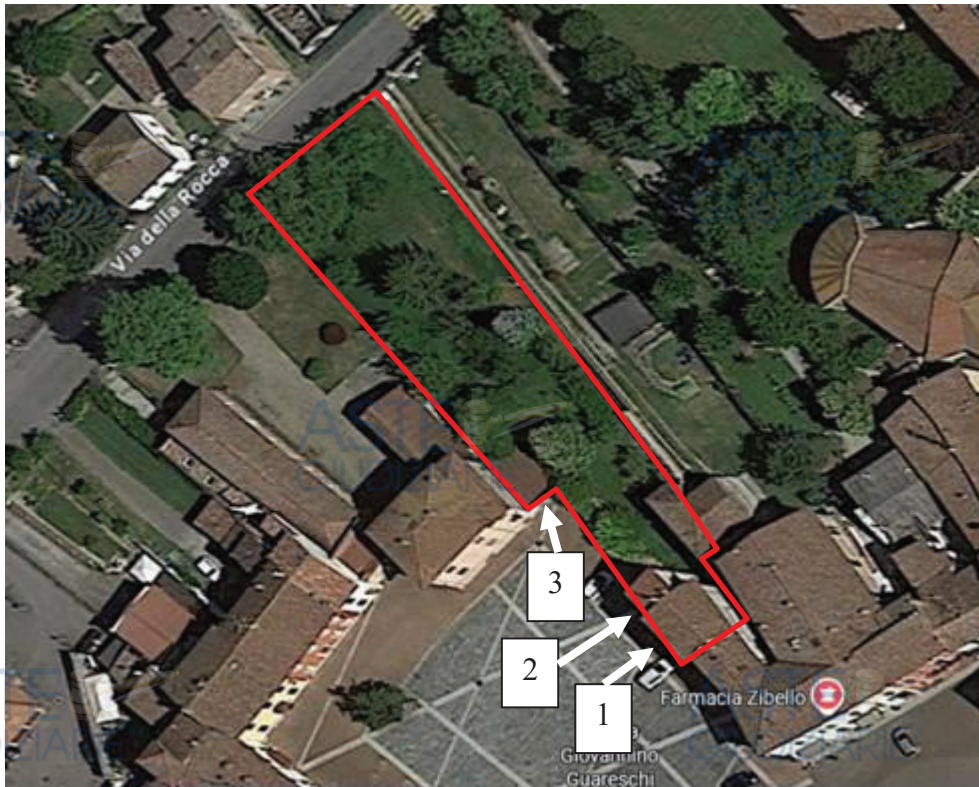
Guareschi tramite:

1 - il portoncino al civico 12 che conduce all'interno del mapp. 46/21
graffato 820;

2 - cancello carraio posto alla destra del portoncino d'ingresso che
conduce alla corte del mapp. 46/21-820;

3 - il portone dell'ex autorimessa, attualmente demolita, che conduce
direttamente nel giardino del mappale 819.

Nella seguente ortofoto e nelle fotografie successive vengono indicati
gli accessi elencati.





PROPRIETA' E PROVENIENZA

Le quote indivise di proprietà delle unità immobiliari in oggetto sono pervenute mediante:

- mapp. 819 sub 4 e 5:

- Certificato di denunciata successione [REDACTED] apertasi in data 13.06.1997, presentata presso l'Ufficio del Registro di Milano in data 02.06.2000 Rep. 12263/97, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Parma in data

09/12/2000 ai numeri 20332/13515;

- Certificato di denunciata successione di [REDACTED]
apertasi in data 19.02.2019, presentata presso l'Ufficio del
Registro di Parma in data 28.02.2020 Rep. 51365/88888/20,
trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Parma in data
02/03/2020 ai numeri 3828/2814;

- mapp. 46-21 graffato 820: Certificato di denunciata successione di
[REDACTED] apertasi in data 19.02.2019, presentata presso
l'Ufficio del Registro di Parma in data 28.02.2020 Rep.
51365/88888/20, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di
Parma in data 02/03/2020 ai numeri 3828/2814.

La proprietà catastale delle unità immobiliari in oggetto è così
suddivisa:

- quota indivisa di 1/4. [REDACTED]
- quota indivisa di 1/4. [REDACTED]
- quota indivisa di 1/4. [REDACTED]
- quota indivisa di 1/4. [REDACTED]

Dalla relazione ventennale - ipocatastale non emergono servitù a
favore e/o contro.

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di
evidenziare alcune principali caratteristiche del compendio
immobiliare. Pertanto non deve essere assunta quale elemento
vincolante per la successiva stima.

Si tratta di un'abitazione indipendente che si sviluppa su n. 3 piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), completata da una corte, un giardino e n. 2 depositi.

Gli immobili sono ubicati nel centro storico del Comune di Polesine Zibello con affaccio sulla piazza Giovanni Guareschi.

Dal portoncino, con civico 12 di piazza Giovanni Guareschi, si accede al piano terra dell'abitazione direttamente nel ingresso - salotto che confina a sinistra con il vano caldaia, attraverso cui si giunge al portico, e a destra con il locale adibito a stileria; oltre all'ingresso salotto vi è il disimpegno con la scala interna che conduce ai piani superiori:

- al piano primo, dal disimpegno, si accede al bagno dotato di finestra, alla cucina e al soggiorno, in cui è presente una scala in legno di accesso al ripostiglio sottotetto;
- al piano secondo, dal disimpegno, si accede al secondo bagno dotato di finestra, al guardaroba e alla camera da letto; sul lato sud ovest è presente il balcone con affaccio sulla piazza Giovanni Guareschi accessibile dalla camera da letto e dal guardaroba.

L'edificio si trova in buone condizioni, dato che è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione usufruendo del bonus 110 con la realizzazione di un isolamento termico a cappotto al piano primo e secondo.

Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in ceramica, marmette, parquet, pareti interne intonacate e tinteggiate, serramenti

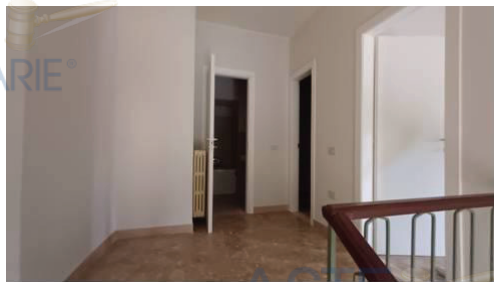
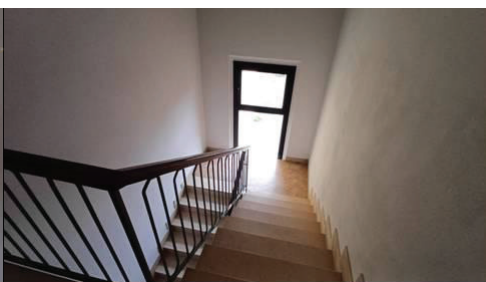
esterni in legno e vetro camera con ante (al piano terra) e tapparelle agli altri piani, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro alimentata a metano e caloriferi, impianto elettrico sottotraccia. L'abitazione è completata da:

- un portico con cancello su piazza Giovanni Guareschi;
- una corte interna;
- un deposito al rustico da ristrutturare al piano terra con sovrastante solaio in legno accessibile tramite un'apertura ma sprovvisto di scala;
- un secondo deposito al rustico da ristrutturare, contiguo al precedente deposito, con copertura in lastre di eternit contenente amianto;
- un giardino a prato con piante.

Nelle seguenti immagini vengono raffigurati gli ambienti descritti.

- finiture interne abitazione







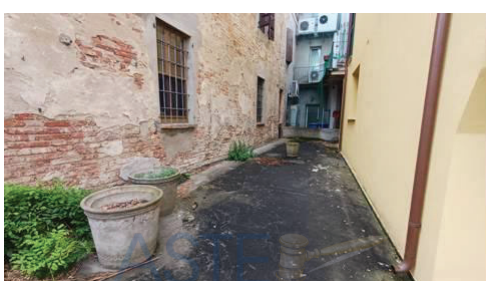
- finiture interne depositi





- esterni







Mediante lettura in scala delle planimetrie catastali, si sono determinate le seguenti superfici che ragguagliate portano ad una superficie commerciale di:

mapp	sub	descrizione	circa mq	%	superficie commerciale mq
819	4	deposito Pt	30,00	10%	267,20
		deposito P1	30,00	5%	
819	5	legnaia e wc	7,00	5%	
819	-	giardino	1.270,00	5%	
46	21	abitazione PT	55,00	100%	267,20
		portico PT	20,00	20%	
		cortile	65,00	5%	
		abitazione P1	70,00	100%	
		abitazione P2	65,00	100%	
		balcone	8,00	20%	

Le superfici sono state desunte dalla lettura in scala delle planimetrie catastali senza eseguire alcun rilievo; le superfici sopra indicate sono fornite al solo scopo informativo e per rappresentare la consistenza dei beni.

Di seguito si riportano gli estratti delle planimetrie catastali consultate:

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



unità immobiliare particella 819 sub 4

PIANO TERRA



unità immobiliare particella 819 sub 5

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



unità immobiliare particella 46 sub 21 graffata alla particella 820

Durante il sopralluogo gli immobili sono risultati liberi da persone ma non da cose, presenti in modo limitato, con utenze non attive.

Gli impianti e gli allacci (energia elettrica, gas, telefono, acqua, rete fognaria) non sono stati oggetto di indagine in loco; per eventuali dettagli si rimanda a quanto esposto nel paragrafo inerente alla conformità urbanistica e alla documentazione reperita con accesso agli atti.

CONFORMITÀ CATASTALE

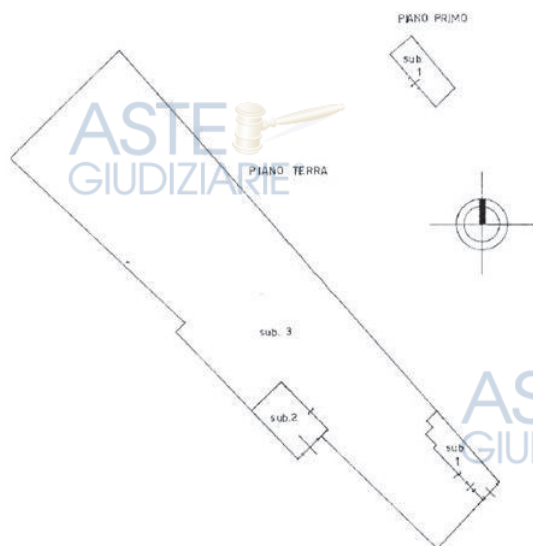
Si specifica che la verifica della conformità catastale degli immobili in oggetto è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

Dal confronto è emerso che le planimetrie catastali delle unità

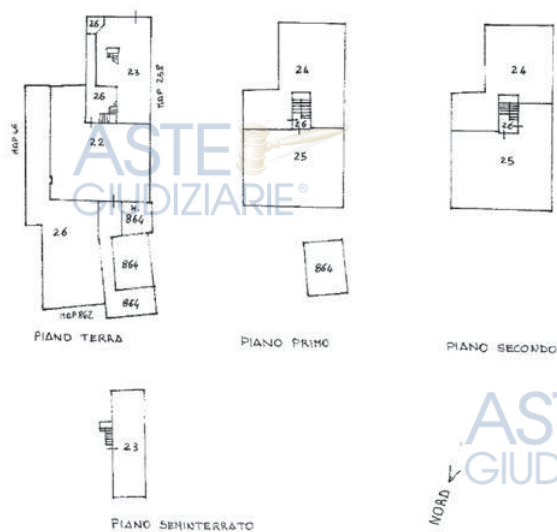
immobiliari particella 819 sub 4 e sub 5 e particella 46 sub 21
graffata alla particella 820 sono congrue rispetto allo stato di fatto.

Si evidenzia però che:

- l'elaborato planimetrico della particella 819, disponibile in catasto e datato 04.07.2008, riporta il subalterno 1 ora soppresso, dando origine ai subalterni 4 e 5, e il subalterno 2 ora non più esistente in quanto il fabbricato, adibito ad autorimessa, è stato demolito;
- l'elaborato planimetrico della particella 46, disponibile in catasto e datato 22.03.2011, non riporta il subalterno 21 e anzi si riferisce ad altri immobili;
- non esiste in catasto l'elaborato planimetrico della particella 820;
- non esiste in catasto l'elaborato planimetrico della particella 258;
- l'unità immobiliare particella 46 subalterno 21 graffata particella 820 sembrerebbe essere in realtà facente parte della particella 258 come di seguito indicato.



elaborato planimetrico della particella 819 datato 04/07/2008



elaborato planimetrico della particella 46 datato 22/06/2011



estratto mappa con evidenziata l'unità immobiliare 46/21 e le

particelle 258 e 46

Si evidenzia che per una puntuale verifica delle difformità catastali

individuare è necessario procedere mediante rilievo strumentale topografico.

SITUAZIONE URBANISTICA

Si specifica che la verifica della conformità urbanistica degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

Mediante accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Polesine Zibello si è accertato che i fabbricati in oggetto sono stati realizzati in forza di:

- CILAS prot. 7095 del 27.07.2022 per intervento di riqualificazione energetica del fabbricato residenziale; integrazione prot. 2516 del 16.03.2022 "richiesta di parere preventivo"; integrazione prot. 9092 del 24.09.2022 "relazione storica";
- parere favorevole del Comune di Polesine Zibello prot. 9437 del 03.10.2022 con riferimento alla CILAS prot. 7095 del 27.07.2022;
- integrazione prot. 509 del 20.01.2022 alla SCIA prot. 10309 del 26.11.2021;
- comunicazione del 23.04.2024 prot. 4032 interventi di attività edilizia libera; fine lavori del 20.12.2024 prot. 13323;
- autorizzazione manutenzione straordinaria n. 513 del 26.09.1981 per rifacimento copertura al corpo sporgente dell'abitazione con sostituzione degli attuali fogli di eternit con coppi;

- autorizzazione lavori edili n. 2846 del 14.09.1973 per ampliamento fabbricato civile;
- abitabilità n. 2846 del 02.01.1975 inerente all'autorizzazione prot. 2846 del 14.09.1973;
- domanda opere edili in sanatoria prot. 479 del 11.02.1970 per apertura nel muro di cinta sull'angolo nord ovest dotato di portone in legno protetto di pensilina pure in legno; rilascio autorizzazione realizzazione accesso del 14.03.1970 prot. 479;
- richiesta autorizzazione prot. 2627 del 31.08.1972 per tinteggiatura facciata; rilascio autorizzazione richiesta del 24.11.1972;
- nulla osta pratica 1353 del 28.05.1964 per sistemazione fabbricato civile;
- abitabilità del 04.02.1965 inerente al progetto approvato il 23.05.1964; nulla osta per l'esecuzione dei lavori del 28.05.1964;
- domanda autorizzazione lavori edili prot. 2765 del 30.09.1971 per realizzazione autorimessa;
- autorizzazione n. 372/89 del 26.06.1989 per tinteggiatura abitazione;
- autorizzazione n. 467 del 09.11.1991 per tinteggiatura abitazione;
- autorizzazione n. 441/91 del 07.03.1991 per ripassatura della copertura con sistemazione dei coppi rotti, sostituzione dei canali di gronda e dei pluviali in lamiera di rame;
- autorizzazione n. 575 del 14.09.1994 per esecuzione di recinzione in rete metallica, muretto e riparazione colonna di sostegno cancello;

- concessione n. 14 del 09.09.1999 pratica edilizia n. 14/99 prot. 2720 per lavori di sistemazione interna e modifica facciata;
- richiesta autorizzazione del 05.03.1968 prot. 696 per apertura accesso nel piazzale Garibaldi;
- SCIA prot. 4712 del 24.09.2010 per scrostatura e rifacimento intonaci, rappezzi pavimentazione in calcestruzzo;
- comunicazione interventi di manutenzione straordinaria prot. 5680 del 18.11.2013 per ripassatura manto di copertura in coppi con posizionamento guaina ardesiata impermeabilizzante sulla struttura esistente;
- CILA prot. 5322 del 29.10.2015 per tinteggiatura facciata; autorizzazione paesaggistica del 02.11.2015;
- SCIA in sanatoria prot. 10309 del 26.11.2021 per:
 - modifica dimensionale al piano terra della muratura interna con formazione di nicchie sui lati sud-est e nord -est, al piano secondo trasformazione di soffitta esistente in ripostiglio per una superficie di mq 13,78, al piano secondo demolizione di una parete che delimitava un piccolo ripostiglio con la formazione di armadio a muro nella camera;
 - demolizione dell'autorimessa, rimozione della piccola scala esterna in metallo nel cortile sul retro per il collegamento tra il piano terra e il piano primo, rimozione della piccola pensilina in metallo a protezione del ballatoio di accesso della scala esterna;

Dal confronto visivo tra lo stato di fatto e i documenti rinvenuti con accesso agli atti non emergono difformità.

Si evidenzia che:

- non è stata depositata la fine lavori e la richiesta di abitabilità per le opere oggetto della CILAS prot. 7095 del 27.07.2022 per intervento di riqualificazione energetica del fabbricato residenziale;
- per una verifica puntuale della conformità urbanistica è necessario procedere con un rilievo strumentale dello stato di fatto.

Dal punto di vista urbanistico è possibile desumere, analizzando le tavole del PRG, che gli immobili in oggetto sono classificati in “zona Centro Storico” in aree di valore paesistico con disciplina particolareggiata del Centro storico.



Territorio urbanizzato



Insediamenti sparsi in territorio rurale



Centro storico



Edifici vincolati

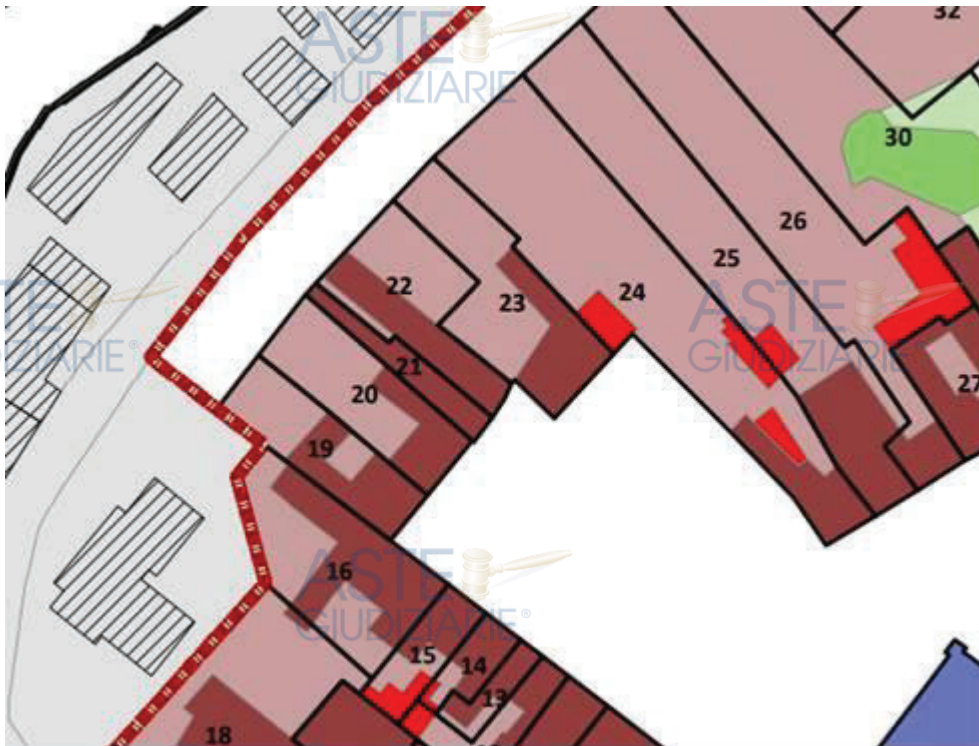
- 01 - Palazzo delle due Torri
- 02 - Chiesa della Beata Vergine di Loreto
- 03 - Chiesa dei Santi Vito e Modesto
- 04 - Chiesa di S. Agata - Affreschi
- 05 - Chiesa Parrocchiale dei SS Gervasio e Protasio
- 06 - Palazzo Pallavicino
- 07 - Palazzo Municipale
- 08 - Ex Convento dei Domenicani
- 09 - Chiesa del Camposanto
- 10 - Chiesa Collegiata San Giovanni Battista
- 11 - Villa Bocchi e pertinenze

estratto tavola V3 - tavola dei vincoli tutela degli elementi storici e

archeologici

e che in particolare sono identificati con “Unità Edilizia n. 24” di cui si riporta l’estratto; tale scheda prevede:

- l’eliminazione delle tende esistenti con modello interno all’apertura;
- l’eliminazione delle condotte tecnologiche in copertura nella porzione di copertura prospiciente la pubblica via;
- la conservazione del cornicione esistente;
- la conservazione delle cornici alle finestre;
- la tinteggiatura delle facciate in coerenza con l’abaco dei colori.



Destinazione d'uso



Perimetro Centro Storico



Edifici ad uso prevalentemente commerciale/uffici



Edifici ad uso prevalentemente produttivo



Edifici ad uso prevalentemente residenziale



Attrezzature di interesse comune

*estratto tavola D.N2.3 disciplina particolareggiata del Centro Storico
di Zibello - destinazioni d'uso*



Una più precisa e corretta classificazione urbanistica degli immobili può essere determinata mediante il Certificato di Destinazione Urbanistica.

STIMA

Dall'analisi di mercato svolta mediante individuazione di annunci di vendita di beni analoghi e consultazione del listino immobiliare OMI, è emerso che per abitazioni ubicate nel Comune di Polesine Zibello, frazione Zibello, mediamente vengono riportati i seguenti valori unitari:

- annunci di vendita: minimo €/mq 464 circa, massimo €/mq 1.256 circa, medio €/mq 840 circa;
- OMI: abitazioni civili stato normale minimo €/mq 550, massimo €/mq 740, medio €/mq 645; ville e villini stato normale minimo €/mq 710, massimo €/mq 940, medio €/mq 825.

Considerando la tipologia costruttiva degli edifici, la destinazione d'uso, l'ubicazione, il grado di finiture e vetustà, la presenza di una porzione di copertura con elementi contenenti amianto e che in particolare l'abitazione è stata interessata da una recente riqualificazione energetica mediante superbonus, si ritiene congruo valutare gli immobili a corpo in **€ 240.000,00** quale valore della piena proprietà in condizioni di libero mercato (corrispondente a circa €/mq 900).

La proprietà in quota indivisa di 1/4 pervenuta alla massa della liquidazione giudiziale viene determinata dividendo per 4 il valore di stima in libero mercato e applicando una riduzione del 20% per quota indivisa e di un'ulteriore riduzione del 20%, perché la vendita avverrà nell'ambito di una liquidazione giudiziale senza garanzia del venduto

come segue:

- valore in libero mercato piena proprietà:	€ 240.000 /
	<u>4 =</u>
- valore quota indivisa di 1/4	€ 60.000 x
- riduzione 20% per quota indivisa	<u>0,80 =</u>
	€ 48.000 x
- riduzione 20% per liquidazione giudiziale	<u>0,80 =</u>
	€ 38.400

arrotondata a

**QUOTA INDIVISA DI 1/4 DI PROPRIETÀ DI ABITAZIONE CON 2
DEPOSITI E GIARDINO IN PIAZZA GIOVANNI GUARESCHI 12 A
POLESINE ZIBELLO FRAZIONE ZIBELLO (PR) € 38.000,00**

diconsi euro trentottomila

Si evidenzia che:

- la stima deve intendersi a corpo e omnicomprensiva; l'incarico non prevede il rilievo di dettaglio dell'immobile e pertanto la stima prescinde dalle effettive misure dello stesso;
- le superfici indicate sono state desunte dalla lettura in scala delle planimetrie catastali senza eseguire alcun rilievo; tali superfici sono fornite al solo scopo informativo e per rappresentare la consistenza dei beni;
- gli impianti e gli allacci (energia elettrica, gas, telefono, acqua, rete fognaria) non sono stati oggetto di indagine e verifica in loco; le utenze non al momento del sopralluogo non erano attive;

- la verifica della conformità urbanistica - edile e catastale è stata eseguita mediante confronto visivo tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi reperiti, pertanto deve essere assunta come indicativa e dovrà eventualmente essere confermata, integrata, approfondita mediante rilievo strumentale (anche topografico) di dettaglio.

SITUAZIONE IPOCATASTALE

Mediante visure ipocatastali eseguite presso la Conservatoria dei RR.II di Parma aggiornate al 15.07.2025, a cui si rimanda integralmente, risulta che gli immobili in oggetto sono gravati da:

1. **sentenza di apertura di liquidazione giudiziale** atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 27.03.2025 rep. 123/2025, trascritto il 15.07.2025 ai nn. 15142/11424, a favore della Massa dei Creditori della liquidazione giudiziale della

[REDACTED]
[REDACTED]
grava limitatamente alla quota di $\frac{1}{4}$ di proprietà di spettanza sugli immobili in oggetto.

Brescia, 18.09.2025

ing. Stefano Bertoglio

allegati:

- 1 - documentazione catastale
- 2 - documentazione edile
- 3 - visura ipocatastale

