



TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione Procedure Concorsuali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

207 / 2025

GIUDICE DELEGATO:

Dott.ssa Angelina Baldissera

CURATORE:

Dott. Vaifro Calvetti

**STIMA BENI ACQUISITI ALL' ATTIVO
(LOTTO 1)**

TECNICO INCARICATO:

BETTONI geometra Mirko

c.f. BTT MRK 73P20 B157I

con studio in CASTENEDOLO

Via Antonio da Passirano 14/A

Telefono 030 273 2029

studio@bettonimirko.it

mirko.bettoni@geopec.it

LOTTO 1**1. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE:**

Immobile di tipo commerciale, facente parte del Condominio denominato "Condominio L.U.NE"-FABBRICATO A-posto al piano terra; sito a BRESCIA in Via Bainsizza n. 8, è costituito da **quattro stanze oltre antibagno e bagno**:

__**due stanze** sono prospicienti la Via Bainsizza entrambe dotate di ampia vetrina , una delle quali ha la porta d'ingresso;

__**altre due stanze** poste sul retro di cui una è dotata di ampia vetrina prospiciente il cortile condominiale ed una cieca,

__**bagno ed antibagno** sono privi di finestre, il bagno è dotato di ventilatore per il ricambio d'aria.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati: Sez. NCT, foglio 42, particella 237 sub. 10, via Bainsizza n. 8, piano T, Z.C. 2, categoria C/1 classe 9, mq. 73, R.C. Euro 2.172,73, con sup. cat. di mq 76;

-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 23/11/2017 pratica n° BS 250507 ;

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/12/2016 Pratica n° BS0279448

Categoria C/1 identifica i negozi e le botteghe, ovvero unità immobiliari destinate alla vendita al dettaglio di merci, alla somministrazione di cibi/bevande (bar, ristoranti) o alla prestazione di servizi (barbieri, parrucchieri),

3. QUOTA PARTI COMUNI:

All' immobile oggetto di valutazione compete la quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni come per legge.

E' altresì compresa una quota di **11,99/1000 (undici virgola novantanove millesimi)** dei diritti condominiali, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti c.c., quali risultano dalle planimetrie catastali e dall'elaborato planimetrico relativo al fabbricato di cui fa parte, tra cui:

__**a)**__una cabina elettrica di trasformazione, concessa in servitù industriale all'A.S.M. di Brescia;

altra cabina elettrica di trasformazione condominiale;

ed ulteriore cabina elettrica di sezionamento in uso da tempo remoto all'E.N.E.L. (per i cui confini si fa rinvio agli elaborati allegati all'atto del Notaio ██████ in data 1 dicembre 1993 repertorio n. 22726, di cui si dirà nel prosieguo), così censite catastalmente:

. Sez. NCT, foglio 42, particella 237 sub. 49, via San Bartolomeo, piano T, Z. C. 2, cat. D/7, R.C. Euro 218,54;

. Sez. NCT, foglio 42, particella 237 sub. 9, via Bainsizza, piano T-1, Z. C. 2, cat. D/7, R.C. Euro 116,20,

. Sez. NCT, foglio 42, particella 237 sub. 62, via Bainsizza, piano T, Z. C. 2, cat. D/7, R.C. Euro 154,12,

(ex mappali 4396 sub. 49, 4396 sub. 9 e 4396 sub. 62, Sez. SBA, fog. 21, modificati d'ufficio, con variazioni n.ri 75150.30/2007, 75123.3/2007 e 75162.42/2007, prot. n. BS0207106, in data 30 aprile 2007);

__**b)**__le parti comuni interne ed esterne del piano interrato (centrale termica) del piano terra, del piano primo e del piano secondo graficamente individuate negli elaborati tecnici allegati all' "atto pilota" autenticato dal notaio ██████ in data 1 dicembre 1993 repertorio n. 22726/4136, registrato a Montichiari il 16 dicembre 1993 al n. 862 serie 2V e trascritto a Brescia in data 18 dicembre 1993 ai n.ri 32474/22373.

4. SPESE E ONERI CONDOMINIALI:

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è un fabbricato nel suo complesso suddiviso in diverse unità immobiliari costituite in condominio.

Rimarranno in ogni caso a carico della parte acquirente tutti gli obblighi riguardanti la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese secondo le leggi vigenti e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà.

Alla data di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, residuano da corrispondere le seguenti spese condominiali:

- euro 1.638,51 Consuntivo Periodo 01.05.2024/30.04.2025
- euro 1.993,40 Preventivo Periodo 01.05.2025/30.04.2026

5. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile è libero da contratti di locazione

6. VINCOLI ED ONERI GIUDIZIALI:

1. ISCRIZIONE del 16/04/2025 - Registro Particolare 3139 Registro Generale 17277
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 785/2025 del 28/02/2025
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 16/04/2025 - Registro Particolare 3140 Registro Generale 17278
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 785/2025 del 28/02/2025
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 10/10/2025 - Registro Particolare 31916 Registro Generale 46785
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO Repertorio 6961 del 26/09/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 17/11/2025 - Registro Particolare 36721 Registro Generale 53714
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 364 del 02/10/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

7. TITOLO DI PROVENIENZA:

Compravendita immobiliare condotto in locazione finanziaria a seguito di esercizio di opzione – Notaio Dr.

██████████ Gardone Val Trompia –Registrato a Brescia-Ufficio Territoriale "Brescia 2" il 31/05/2017 al n° 23412 serie 1T trascritto a Brescia il 1° giugno 2017 al n° 24401 R.P.

8. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificazione dell'immobile è iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967; successivamente è stato totalmente ristrutturato in forza delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Brescia, segue elenco:

A__08.08.1986 n. 36299/85 P.G. e n. 3204/85 U.T.;

B___04.09.1989 n. 547 STAT - n. 013296/88 P.G. e n. 002551/88 G.T.;

C___17.09.1990 n. 759 STAT e n. 004934/90 P.G.;

D___09.08.1993 n. 496 STAT e n. 026264/92 P.G.;

E___10.11.1993 presentata richiesta agibilità n. 93/3190

F___10.11.2016 che relativamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata presentata al Comune di Brescia pratica di C.I.L.A. in data 10 novembre 2016, prot. n. 177628 (per sanare/regolarizzare la realizzazione di tramezze interne senza alterazione della volumetria complessiva dell'edificio e senza modifica della destinazione d'uso).

L'accesso agli atti ha consentito la visione solo di alcuni permessi, segue l'elenco, gli altri non sono disponibili:

A___08.08.1986 n. 36299/85 P.G. e n. 3204/85 U.T.;

D___09.08.1993 n. 496 STAT e n. 026264/92 P.G.;

F___10.11.2016 che relativamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata presentata al Comune di Brescia pratica di C.I.L.A. in data 10 novembre 2016, prot. n. 177628 (per sanare/regolarizzare la realizzazione di tramezze interne senza alterazione della volumetria complessiva dell'edificio e senza modifica della destinazione d'uso).

8.1 SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

9. GIUDIZI DI CONFORMITA':

9.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Non sono state rilevate difformità.

9.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Non sono state rilevate difformità.

9.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

9.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

10. CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

10.1__L'immobile è in buono stato di conservazione, intonaci e pavimenti integri, non infiltrazioni, non muffe ed efflorescenze, non umidità di risalita alla base delle pareti, serramenti esterni in metallo in buono stato di conservazione, porte interne di tipo economico funzionanti.

10.2__Impianto di riscaldamento costituito da fancoil collegati all'impianto di teleriscaldamento cittadino. Non è stato verificato il funzionamento.

10.3__Impianto idrico sanitario del bagno. Non è stato verificato il funzionamento.

10.4__Impianto di scarico del bagno. Non è stato verificato il funzionamento.

10.5 Impianto elettrico e ventilazione di estrazione del bagno. Non è stato verificato il funzionamento.

10.6 Esternamente i prospetti del condominio al quale appartiene l'immobile sono in buono stato.

11. FOTOGRAFIE:



Lato sud



Lato nord



Stanza 1



bagno



Stanza 2



Stanza 3



Stanza 4



Particolare riscaldamento : fancoil

12. DISTANZA DAI SERVIZI DELLA ZONA:

Zona residenziale Via Veneto	Km	1,00
Zona residenziale Via Trento "linea d'aria"	Km	1,10
Fabbrica IVECO Via Volturmo	Km	1,90
Alla Metro Stazione San Faustino:	km	1,90
Agli Spedali Civili Brescia	Km	2,50
All' casello Brescia ovest in linea d'aria	Km	2,00
A piazza Loggia Brescia	Km	3,60
Al centro commerciale Elnos / Ikea in "linea d'aria"	Km	2,00

**13. VALUTAZIONE:**

Superficie utile	mq	94,15
Superficie lorda di pavimento	mq	113,50
Superficie catastale	mq	78,00
Per gli immobili commerciali la superficie commerciale da utilizzare per la valutazione dell' immobile è la superficie lorda di pavimento.		

L'immobile oggetto di perizia, situato in via Bainsizza, Brescia, risulta edificato ante 1967 e ristrutturato nel 1993. Le finiture interne ed esterne appaiono in un sufficiente stato di conservazione, considerando l'età dell'edificio e gli interventi di ristrutturazione eseguiti. L'immobile, attualmente ad uso commerciale, si trova in una via secondaria, poco appetibile a livello commerciale rispetto alle principali arterie cittadine. La posizione, sebbene non centrale, potrebbe comunque presentare opportunità di sviluppo o utilizzo specifico.

Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari ANNO 2025 – Semestre 1-Secondo semestre

Provincia BRESCIA – Comune Brescia

Fascia / Zona : Semicentrale / Via Veneto , Via Crocifissa di Rosa, Ospedale , Mompiano

Codice zona : C1

Tipologia prevalente : Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale		
NEGOZI / NORMALE		
MINIMO : (€/mq 1'300,00 x mq 113,50)=	€	147'550,00
MASSIMO : (€/mq 1'750,00 x mq 113,50)=	€	198'625,00
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO : (centoquarantottomila)	€	148.000,00

ALLEGATI ALLA PERIZIA DEGLI IMMOBILI DISTINTI IN COMUNE DI BRESCIA

ALLEGATO 1:

- DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA
- ESTRATTO DI MAPPA
- VISURA CATASTALE
- PLANIMETRIE CATASTALI RASTERIZZATE

ALLEGATO 2:

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA (CILA IN SANATORIA DI TRAMEZZE INTERNA)
- CERTIFICATO ENERGETICO
- DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Castenedolo , 02/04/2026

**il perito incaricato
(geom. Mirko Bettoni)**



