

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE IV CIVILE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 142/2023



GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

GESTORE CRISI E LIQUIDATORE: DOTT.SSA BARBARA BOCCHIO

ADDENDUM ALLA PERIZIA DI STIMA BENI
IMMOBILI

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

L.C. N. 142/2023:

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO:

DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

GESTORE CRISI E LIQUIDATORE:

DOTT.SSA BARBARA BOCCHIO

PREMESSE

Il sottoscritto ing. Stefano Bertoglio di Brescia è stato nominato dal Gestore della crisi e Liquidatore dottoressa Barbara Bocchio esperto per la stima dei beni immobili di proprietà dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED] siti in via Piave 30/A a Bovezzo (BS).

In data 21.03.2024 è stata redatta la relazione di stima degli immobili pervenuti alla massa della Liquidazione Controllata così identificati catastalmente:

Comune di Bovezzo

Foglio 7

mapp.21/4

via Piave 30/A, P.T, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5 RC€ 123,17

mapp.21/6 (graff 22/2, 349/1)

via Piave 30/A, P.2, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5 RC€ 150,55

mapp.349/2

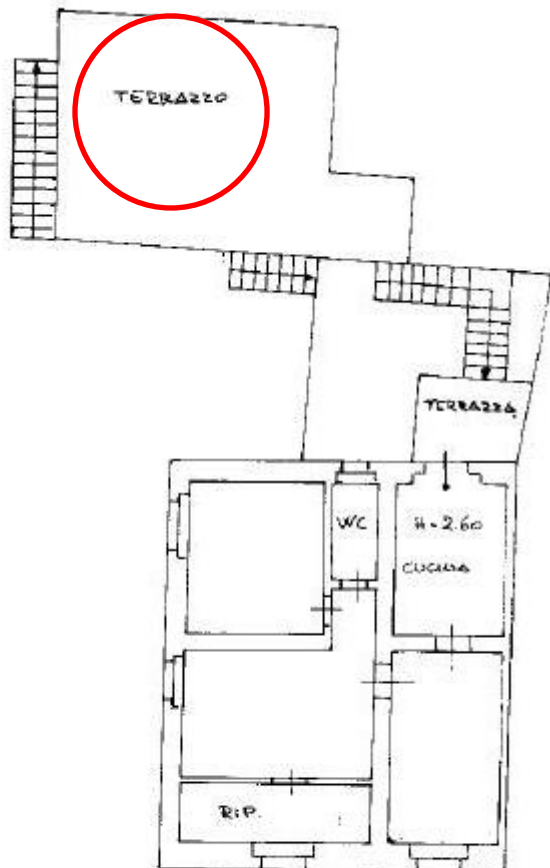
via Piave 30/A, P.T, cat. C/6, cl. 3, mq 29 RC€ 89,86

Con la presente integrazione, si aggiornano e si specificano alcune informazioni esposte nella suddetta perizia a cui si rimanda integralmente.

ADDENDUM

1 - il **terrazzo**, indicato nella descrizione dell'appartamento del secondo piano (proprietà [REDACTED] - mapp. 21/6), è la copertura

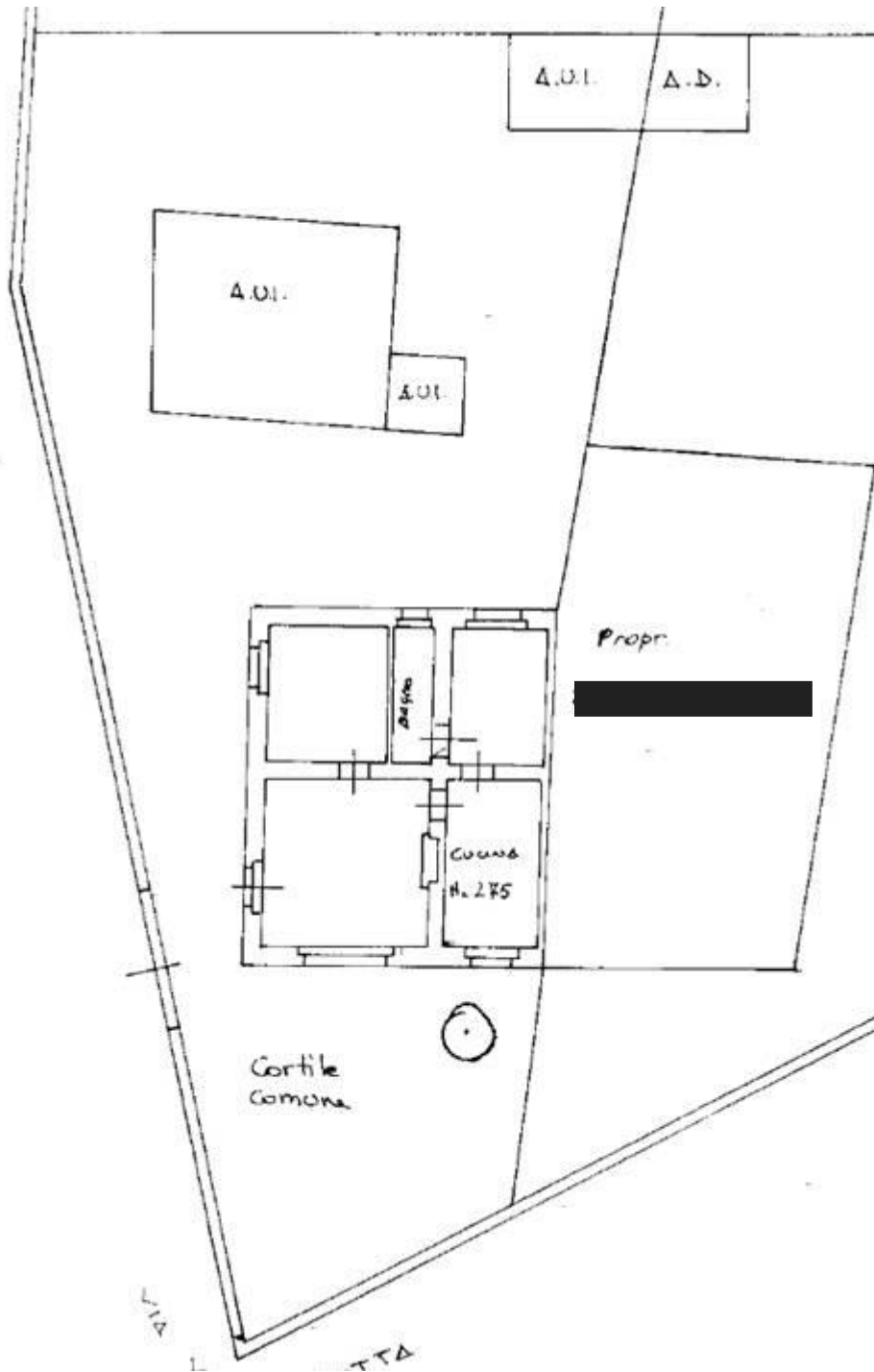
dell'autorimessa (mapp. 349/2); nella planimetria catastale del mapp.
21/6, datata 29.11.1989, il terrazzo è indicato semplicemente come
“terrazzo” senza alcuna specifica (esclusivo, comune).



PIANO SECONDO

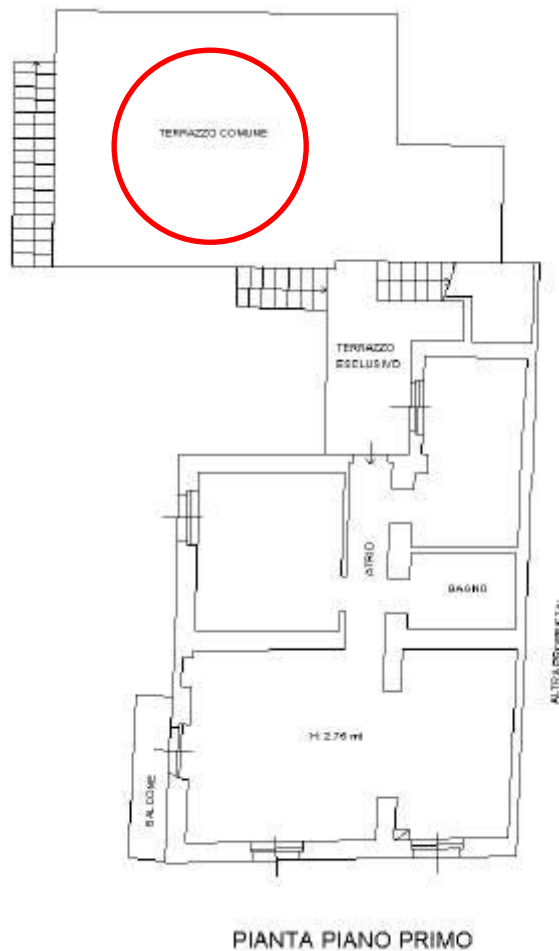
estratto planimetria catastale del sub 6

Il terrazzo non è rappresentato graficamente nella planimetria catastale dell'appartamento al piano terra di proprietà [REDACTED] (mapp. 21/4), datata 29.11.1989,



estratto planimetria catastale del sub 4

Viceversa lo stesso terrazzo, nella planimetria catastale dell'appartamento del piano primo (di proprietà di terzi, non oggetto di perizia, mapp. 21/5), datata 07.06.2002, è indicato come "terrazzo comune".



estratto planimetria catastale del sub 5

Dato che:

- in Catasto non è depositato l'elaborato planimetrico, che avrebbe permesso di individuare le parti comuni ai 3 appartamenti (subalterni

4, 5 e 6);

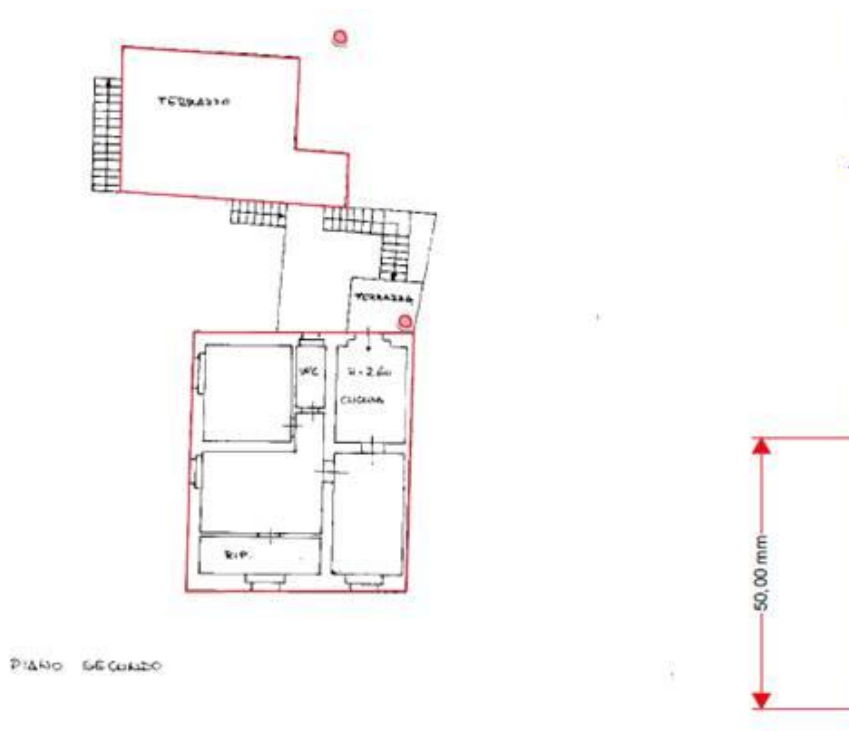
- negli atti di compravendita (Notaio Dario Ambrosini rep. 97524/23611 del 27.07.2001, trascritto a Brescia il 02.08.2001 ai nn. 29993/19513 e Notaio Alberto Broli rep. 75820/26555 del 13.12.2007, trascritto a Brescia il 21.12.2007 ai nn. 71238/40555) nulla viene specificato in relazione al suddetto terrazzo; agli atti non sono allegati le planimetrie catastali;
- in Catasto non sono presenti planimetrie catastali antecedenti a quelle indicate precedentemente;
- il proprietario dell'appartamento posto al piano primo (mapp. 21/5), non oggetto di perizia, sostiene che il terrazzo sia bene comune; non è possibile stabilire con certezza se il terrazzo sia di proprietà esclusiva dell'appartamento al secondo piano di proprietà [REDACTED] (mapp. 21/6).

Ai fini della stima attribuita all'appartamento mapp. 21/6, tale precisazione non incide dato che il terrazzo è già stato considerato in quota di proprietà di 1/3.

2 - le **superfici**, espresse in mq, indicate nella relazione di stima, sono state determinate mediante lettura in scala delle planimetrie catastali senza eseguire alcun rilievo (come riportato graficamente ad esempio nel seguente estratto della planimetria catastale del mapp. 21/6).

Pertanto le stime devono intendersi a corpo e omnicomprensive; il conteggio esposto, con riferimento a valori unitari e alle superfici, ha

la sola finalità di fornire elementi utili per le valutazioni del caso;
l'incarico non prevede il rilievo di dettaglio degli immobili e pertanto la
stima prescinde dalle effettive misure degli stessi.



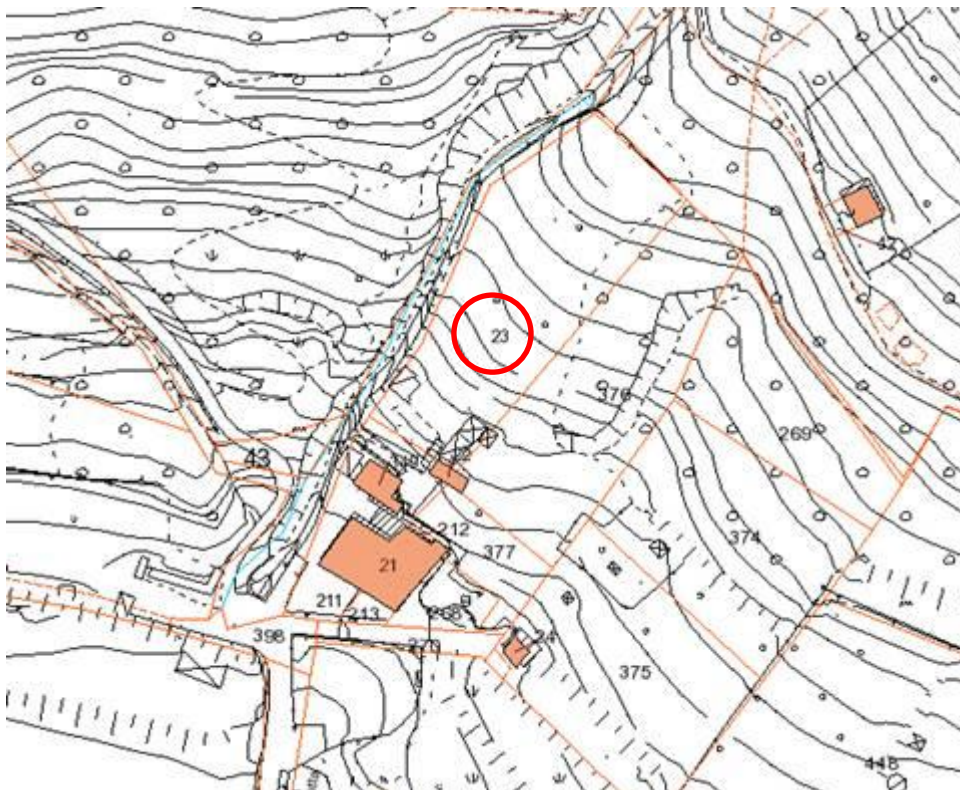
*estratto planimetria catastale del sub 6 con indicazione grafica delle
superfici misurate in scala*

3 - le **altezze** interne esposte nella relazione di stima sono state ricavate durante il sopralluogo, ma senza l'ausilio di strumentazione certificata e pertanto devono essere assunte come indicative e possibili anche di differenze significative; vengono indicate in perizia al solo fine descrittivo;

4 - la **rappresentazione grafica delle difformità catastali e/o edili** ha la sola finalità descrittiva per fornire al lettore un'idea della loro

ubicazione senza indicare alcuna dimensione e/o quota; pertanto la reale posizione potrebbe essere anche sostanzialmente differente rispetto a quanto indicato graficamente.

5 - il mappale 23 (di proprietà di terzi), non oggetto di perizia, è direttamente confinante in lato nord con il mappale 211; i due mappali non sono divisi da alcuna recinzione; il mappale 23 potrebbe risultare intercluso, come riferito al sottoscritto, e pertanto il mappale 211 potrebbe essere gravato da servitù di transito a favore del mappale 23; in tal caso si tratterebbe di una servitù apparente dato che non risulta trascritta.





6 - gli impianti e gli allacci (energia elettrica, gas, telefono, acqua, rete fognaria) non sono stati oggetto di indagine e verifica in loco; così come non sono state eseguite indagini di natura ambientale;

7 - la verifica della conformità catastale è stata eseguita mediante confronto visivo tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali reperite, pertanto deve essere assunta come indicativa e dovrà essere eventualmente confermata, integrata, approfondita mediante rilievo strumentale (anche topografico) di dettaglio; pertanto le difformità indicate potrebbero non essere esaustive;

8 - la verifica della conformità urbanistica edile è stata eseguita mediante confronto visivo tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali reperite, pertanto deve essere assunta come indicativa e dovrà essere eventualmente confermata, integrata, approfondita mediante

rilievo strumentale (anche topografico) di dettaglio; pertanto le difformità indicate potrebbero non essere esaustive;

9 - la possibilità di **regolarizzare le difformità** riscontrate è accertabile solo a seguito della presentazione in Comune della pratica di sanatoria con la conseguente determinazione degli oneri (edili e catastali); pertanto i costi indicati devono essere assunti come indicativi;

10 - mediante **visure ipocatastali**, allegate alla presente a cui si rimanda integralmente, aggiornate al 17.04.2026, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

██████████
A - ipoteca volontaria di € ██████████ concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Alberto Broli drep. 75821/26556 del 13.12.2007, iscritta ai nn. 71239/17357 in data 21.12.2007, a favore di ██████████ a carico di ██████████ somma capitale € ██████████ durata anni ██████ giorni ██████ immobili in Bovezzo gravati per quota 1/1 proprietà foglio 9 particella 614 subalterno 4, gravati in quota 1/3 proprietà foglio 9 particella 2840 subalterno 2;

B - sentenza apertura di Liquidazione Controllata, atto giudiziario del Tribunale di Brescia rep. 306 del 23.10.2023, trascritta il 26.02.2025 ai nn. 8213/5591; a favore della massa dei Creditori della procedura di Liquidazione Controllata di ██████████ ██████████ a carico di ██████████ immobili in Bovezzo gravati per quota 1/1 proprietà foglio 7 particella 21 subalterno 4,

gravati per quota 1/3 proprietà foglio 7 particella 349 subalterno 2;
grava anche su immobili del coobbligato;

Si segnala che gli immobili in Bovezzo foglio 7 particella 21 subalterno 4 (quota 1/1 proprietà) e foglio 7 particella 349 subalterno 2 (quota 1/3 proprietà) al momento del trasferimento (atto notaio Dario Ambrosini rep. 75820/26555 del 31.12.2007, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Brescia il 21.12.2007 ai nn. 71238/40555) risultavano gravati da iscrizione del 03.08.2001 (rep. 7233/304545) a carico di [REDACTED] che si impegnava a cancellare detta ipoteca nel più breve tempo possibile; l'ipoteca non è stata cancellata ma nemmeno rinnovata e pertanto essendo ultra ventennale è da considerarsi scaduta.

[REDACTED]

C - ipoteca volontaria di € [REDACTED] concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Alberto Broli drep. 75822/26557 del 13.12.2007, iscritta ai nn. 70565/17169 in data 19.12.2007, a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] somma capitale € [REDACTED] durata anni [REDACTED] giorni [REDACTED] immobili in Bovezzo gravati per quota 1/1 proprietà foglio 9 particella 614 subalterno 6 particella 2840 subalterno 1 graffati, gravati in quota 1/3 proprietà foglio 9 particella 2840 subalterno 2;

D - sentenza apertura di Liquidazione Controllata, atto giudiziario del Tribunale di Brescia rep. 306 del 23.10.2023, trascritta il

26.02.2025 ai nn. 8213/5591; a favore della massa dei Creditori della procedura di Liquidazione Controllata di [REDACTED] a carico di [REDACTED] immobili in Bovezzo gravati per quota 1/1 proprietà foglio 7 particella 21 subalterno 6 particella 22 subalterno 2 particella 349 subalterno 1 graffati, gravati per quota 1/3 proprietà foglio 7 particella 349 subalterno 2; grava anche su immobili della coobbligata; si evidenzia che nell'intestazione della sentenza il signor [REDACTED] viene indicato erroneamente con il il cognome [REDACTED] ma che nel dispositivo della stessa il cognome è indicato correttamente [REDACTED]

Le ispezioni ipocatastali, atte alla verifica degli immobili in oggetto, sono state svolte partendo dagli atti di provenienza degli stessi in capo agli attuali proprietari, consultando le note di trascrizione a causa delle limitazioni conseguenti all'emergenza dovuta al Covid 19.

Brescia, 04.05.2026

ing. Stefano Bertoglio

allegati:

- allegato 1 visura ipocatastale [REDACTED]
- allegato 2 visura ipocatastale [REDACTED]



A handwritten signature in black ink, appearing to be "S. Bertoglio", written over the professional stamp.



Grassi geom. Vincenzo – consulenze immobiliari –
Via del Carso n.47 - 25124 Brescia (BS)
Codice Fiscale GRS VCN 71M10 B157O – Partita Iva 03605140981 –
Tel 338-9195924 – mail: vinceg108@tiscali.it

1

Agenzia delle Entrate
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia
Aggiornata al 17.04.2026

Ispezione ipocatastale atta alla verifica dei seguenti immobili, partendo dall'atto di provenienza degli stessi in capo all'attuale proprietario.

Ispezione relativa a:

A. Comune di **Bovezzo**

- **C.F. Fg. 7/NCT** sezione urbana NCT, via Piave n. 30/A, particella:
21/4 P.T. Cat. A/3 Cl. 2 vani 4,5 Rc. € 123,17

Ai fini catastali si precisa che detta unità immobiliare deriva dalla variazione dell'unità immobiliare originariamente censita nel NCEU al foglio 9 con la particella 614/4.

Di proprietà di



Per quota 1/1 Proprietà

B. Comune di **Bovezzo**

- **C.F. Fg. 7/NCT** sezione urbana NCT, via Piave n. 30/A, particella:
349/2 P.T. Cat. C/6 Cl. 3 mq 29 Rc. € 89,86

Ai fini catastali si precisa che detta unità immobiliare deriva dalla variazione dell'unità immobiliare originariamente censita nel NCEU al foglio 9 con la particelle 2840/2, a sua volta originata in forza in forza di denuncia di costituzione del 06.02.1990 n.ro 1989 su Unità Afferenti.

Di proprietà di



Per quota 1/3 Proprietà



Grassi geom. Vincenzo – consulenze immobiliari –
Via del Carso n.47 - 25124 Brescia (BS)
Codice Fiscale GRS VCN 71M10 B1570 – Partita Iva 03605140981 –
Tel 338-9195924 – mail: vinceg108@tiscali.it

2

Ad esso pervenuti per il seguente titolo:

Atto del Notaio Dario Ambrosini Rep. n.ro 75820/26555 del 13/12/2007,
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data
21/12/2007 ai numeri 71238/40555.

Si segnala che al momento del trasferimento detti immobili risultavano gravati da iscrizione del 03/08/2001 - Registro Particolare 7233 Registro Generale 30545 a carico di [REDACTED] che si impegnava a cancellare detta ipoteca nel più breve tempo possibile, si segnala che l'ipoteca non è stata cancellata ma nemmeno rinnovata pertanto essendo ultra ventennale è da considerarsi scaduta.

Gravami rilevati:

***** Iscr. 71239/17357 del 21.12.2007**

Atto del Notaio Alberto Broli di Brescia in data 13.12.2007
Rep.75821/26556

Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario
a favore: [REDACTED]

a carico: [REDACTED]

Somma Capitale: [REDACTED]

Somma Iscritta: [REDACTED]

Durata: anni [REDACTED]

Beni immobili gravati così censiti:

Comune di **Bovezzo** Gravati per quota 1/1 proprietà

- **C.F. Fg. 9**, via Case Sparse n.16, particella:
614/4 Cat. A/3 vani 4,5

Comune di **Bovezzo** Gravati per quota 1/3 proprietà

- **C.F. Fg. 9**, via Case Sparse n.16, particella:
2840/2 Cat. C/6 mq 29

***** Trasc. 8213/5591 del 26.02.2025**

Atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 23.10.2023 Rep.306

Sentenza di Apertura di Liquidazione Controllata

a favore: Massa Creditori della procedura di Liquidazione Controllata di

a carico: [REDACTED]

Beni immobili gravati così censiti:

Comune di **Bovezzo** Gravati per quota 1/3 proprietà

- **C.F. Fg. 7/NCT**, via Piave n.30/A, particella:
349/2 P.T. Cat. C/6 mq 29

Comune di **Bovezzo** Gravati per quota 1/1 proprietà



Grassi geom. Vincenzo – consulenze immobiliari –
Via del Carso n.47 - 25124 Brescia (BS)
Codice Fiscale GRS VCN 71M10 B157O – Partita Iva 03605140981 –
Tel 338-9195924 – mail: vinceg108@tiscali.it

3

- **C.F. Fg. 7/NCT**, via Piave n.30/A, particella:
21/4 P.T. Cat. A/3 vani 4,5

N.B. Grava anche su immobili del coobbligato omissis

Si precisa che nell'intestazione della sentenza il signor [REDACTED]
viene indicato erroneamente con il cognome di [REDACTED] ma che nel
dispositivo della stessa il cognome è indicato correttamente [REDACTED]

Elenco delle formalità consultate.

- Trasc. del 21/12/2007 - Registro Particolare 40555 Registro Generale 71238
- Iscr. del 21/12/2007 - Registro Particolare 17357 Registro Generale 71239
- Trasc. del 26/02/2025 - Registro Particolare 5591 Registro Generale 8213
- Iscr. del 03/08/2001 - Registro Particolare 7233 Registro Generale 30545

Comunicazioni di servizio:

Si precisa che l'ispezione ipotecaria è stata eseguita consultando le note di trascrizione a causa delle limitazioni conseguenti all'emergenza dovuta al Covid 19.



Grassi geom. Vincenzo – consulenze immobiliari –
Via del Carso n.47 - 25124 Brescia (BS)
Codice Fiscale GRS VCN 71M10 B1570 – Partita Iva 03605140981 –
Tel 338-9195924 – mail: vinceg108@tiscali.it

1

Agenzia delle Entrate
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia
Aggiornata al 17.04.2026

Ispezione ipocatastale atta alla verifica dei seguenti immobili, partendo dall'atto di provenienza degli stessi in capo all'attuale proprietario.

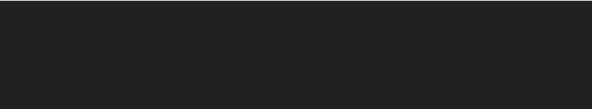
Ispezione relativa a:

A. Comune di **Bovezzo**

- **C.F. Fg. 7/NCT** sezione urbana NCT, via Piave n. 30/A, particelle:
21/6-349/1-22/2 (*graffati*)P.2. Cat. A/3 Cl. 2 vani 5,5 Rc. € 150,55

Ai fini catastali si precisa che detta unità immobiliare deriva dalla variazione dell'unità immobiliare originariamente censita nel NCEU al foglio 9 con le particelle 614/6-2840/1 (*graffate*).

Di proprietà di



Per quota 1/1 Proprietà

B. Comune di **Bovezzo**

- **C.F. Fg. 7/NCT** sezione urbana NCT, via Piave n. 30/A, particella:
349/2 P.T. Cat. C/6 Cl. 3 mq 29 Rc. € 89,86

Ai fini catastali si precisa che detta unità immobiliare deriva dalla variazione dell'unità immobiliare originariamente censita nel NCEU al foglio 9 con la particelle 2840/2, a sua volta originata in forza di denuncia di costituzione del 06.02.1990 n.ro 1989 su Unità Afferenti.

Di proprietà di



Per quota 1/3 Proprietà



Grassi geom. Vincenzo – consulenze immobiliari –
Via del Carso n.47 - 25124 Brescia (BS)
Codice Fiscale GRS VCN 71M10 B1570 – Partita Iva 03605140981 –
Tel 338-9195924 – mail: vinceg108@tiscali.it

2

Ad esso pervenuti per il seguente titolo:

Atto del Notaio Dario Ambrosini Rep. n.ro 97524/23611 del 27/07/2001,
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data
02/08/2001 ai numeri 29993/19513.

Gravami rilevati:

***** Iscr. 70565/17169 del 19.12.2007**

Atto del Notaio Alberto Broli di Brescia in data 13.12.2007
Rep.75822/26557

Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario
a favore:

[REDACTED]

a carico: [REDACTED]
Somma Capitale: [REDACTED]
Somma Iscritta: [REDACTED]
Durata: [REDACTED]

Beni immobili gravati così censiti:

Comune di **Bovezzo** Gravati per quota 1/1 proprietà

- **C.F. Fg. 9**, via Case Sparse n.16, particelle:
614/6-2840/1 (*graffati*) Cat. A/3 vani 5,5

Comune di **Bovezzo** Gravati per quota 1/3 proprietà

- **C.F. Fg. 9**, via Case Sparse n.16, particella:
2840/2 Cat. C/6 mq 29

***** Trasc. 8213/5591 del 26.02.2025**

Atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 23.10.2023 Rep.306

Sentenza di Apertura di Liquidazione Controllata

a favore: Massa Creditori della procedura di Liquidazione Controllata di

[REDACTED]

a carico: [REDACTED]

Beni immobili gravati così censiti:

Comune di **Bovezzo** Gravati per quota 1/3 proprietà

- **C.F. Fg. 7/NCT**, via Piave n.30/A, particella:
349/2 P.T. Cat. C/6 mq 29

Comune di **Bovezzo** Gravati per quota 1/1 proprietà

- **C.F. Fg. 7/NCT**, via Piave n.30/A, particelle:
21/6-22/2-349/1 (*graffati*) P.2. Cat. A/3 vani 5,5

N.B. Grava anche su immobili della coobbligata omissis



Grassi geom. Vincenzo – consulenze immobiliari –
Via del Carso n.47 - 25124 Brescia (BS)
Codice Fiscale GRS VCN 71M10 B1570 – Partita Iva 03605140981 –
Tel 338-9195924 – mail: vinceg108@tiscali.it

3

Si precisa che nell'intestazione della sentenza il signor [REDACTED] viene indicato erroneamente con il cognome di [REDACTED] ma che nel dispositivo della stessa il cognome è indicato correttamente [REDACTED]

Elenco delle formalità consultate.

- Trasc. del 02/08/2001 - Registro Particolare 19513 Registro Generale 29993
- Iscr. del 03/08/2001 - Registro Particolare 7235 Registro Generale 30547

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 3259 del 08/05/2008 di estinzione totale l'obbligazione avvenuta in data 17/12/2007; Cancellazione totale eseguita in data 26/06/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- Iscr. del 19/12/2007 - Registro Particolare 17169 Registro Generale 70565
- Trasc. del 26/02/2025 - Registro Particolare 5591 Registro Generale 8213

Comunicazioni di servizio:

Si precisa che l'ispezione ipotecaria è stata eseguita consultando le note di trascrizione a causa delle limitazioni conseguenti all'emergenza dovuta al Covid 19.