

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione IV Civile

fallimentare – procedure concorsuali - esecuzioni

Liquidazione del Patrimonio n. 104/2021

OMISSIS

residente in *omissis* via *omissis*

c.f. *OMISSIS*

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pernigotto

Liquidatore: Dott.ssa Roberta Tegoletti

Perito estimatore: arch. Chiara Acchiappati



RELAZIONE DI STIMA

DEGLI IMMOBILI DI PERTINENZA DELLA LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

DI *OMISSIS*

Premesso che gli immobili di pertinenza della Liquidazione del Patrimonio in epigrafe sono situati nei comuni di Rezzato e di Castenedolo, si è proceduto alle relazioni di stima distintamente per i singoli immobili.

terreno in Castenedolo (BS)

sommario

premessa e quesito	pag. 2
1. individuazione catastale	pag. 4
2. coerenze	pag. 5
3. provenienza e relazione storica ventennale	pag. 5
4. carichi pregiudizievoli	pag. 8
5. inquadramento urbanistico	pag. 8
6. sintetica descrizione degli immobili	pag. 9
7. consistenza	pag. 10
8. stima del valore di mercato	pag. 10
conclusioni	pag. 12

premessa e quesito

La Dott.ssa Roberta Tegoletti, libera professionista con studio in Brescia in via S. Giovanni Bosco 1/e, nominata Liquidatore nella Procedura di Liquidazione del Patrimonio in epigrafe dalla Sezione IV Civile fallimentare – procedure concorsuali – esecuzioni del Tribunale di Brescia, accertata l'esistenza di beni immobili intestati alla debitrice siti in Provincia di Brescia nei comuni di Rezzato e Castenedolo, chiedeva al G.D. Dott. Alessandro Pernigotto di essere autorizzata a conferire alla sottoscritta architetto Chiara Acchiappati, libera professionista con studio in Brescia in via F. Carini 4, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della provincia di Brescia al n. 2219 e all'albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 1053 categorie edilizia e costruzioni civili (ex II categoria industriale) l'incarico di perito estimatore al fine di verificare il valore dei beni immobili di proprietà della debitrice.

Il G.D. autorizzava quanto richiesto in data 17.04.2025.

In data 24.04.u.s. il Liquidatore inviava alla sottoscritta a mezzo di posta elettronica l'istanza di nomina, nella quale è riportato il seguente quesito:

- a) accertare ed individuare i beni immobili di proprietà di OMISSIS, acquisendo i dati catastali ed i titoli di provenienza;*
- b) determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare;*
- c) descrivere in ordine di successione cronologico tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili di proprietà della procedura in epigrafe;*
- d) accertare lo stato dei beni immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente;*
- e) verificare lo stato dei beni immobili;*
- f) procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, coerenze);*
- g) ricostruire storicamente, con estensione nel ventennio precedente la data di inizio della procedura, la situazione catastale e la provenienza;*
- h) iscrivere presso i pubblici registri immobiliari la sentenza dichiarativa di liquidazione controllata.*

La sottoscritta, in esecuzione dell'incarico, ricercava e acquisiva la documentazione di tipo ipotecario – catastale presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio di Brescia tramite il sistema telematico Sister, quella urbanistica dal portale del Comune di Castenedolo; per le provenienze presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare ispezionava gli

immobili e attingeva alle fonti documentali per la stima dei beni.

Procedeva anche alla Trascrizione presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia del Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio.

Completate tutte le operazioni preliminari si è ora in grado di relazionare quanto segue in esecuzione dell'incarico assegnato dal Liquidatore.

La debitrice *omissis*, a seguito degli accertamenti ipocatastali svolti con accesso ai Pubblici Uffici, risulta essere proprietaria della quota indivisa di 1/2 di un terreno agricolo in Comune di Castenedolo.

1. individuazione catastale

L'immobile oggetto di relazione risulta ad oggi catastalmente individuato come segue:

Comune di Castenedolo – Codice C293 – Provincia di Brescia

Catasto Terreni - foglio 21

- **particella 27** _ qualità seminativo irriguo arborato classe 2 – superficie mq. 1.330 – R.D. €. 12,16 R.A. 13,05

dati di classamento da Frazionamento n. 209584 in atti dal 30.08.1990; precedentemente con gli stessi dati identificativi dall'impianto meccanografico del 18.08.1993.

Intestazione:

OMISSIS, nata a omissis il omissis, c.f. OMISSIS proprietà per 1/2;

omissis, nata a omissis il omissis, c.f. OMISSIS, proprietà per 1/2;

Dati identificativi e censuari anteriori al ventennio.

2. coerenze

- **terreno mapp. 27**

a Nord: terreni mapp. 26 e 23;

a Est: terreni mapp. 23-28;

a Sud: terreni mapp. 103-28;

a Ovest: terreni mapp. 103-26.

3. provenienza e relazione storica ventennale

titoli di proprietà e provenienza

L'immobile oggetto di relazione, intestato per la quota indivisa di 1/2 di proprietà alla debitrice signora *omissis*, è ad essa pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- **Trascrizione R.G. 30024 R.P. 20032 del 22.06.2021**

Certificato di denunciata **successione** in morte di *omissis*, che era nata a *omissis* il *omissis*, deceduta in data *omissis*; denuncia presentata per via telematica presso l'Agenzia delle Entrate Atti Pubblici, Successioni, Rimborsi IVA di Brescia il 18.06.2021 e registrata al n. 2758326 Vol. 88888, devoluta per legge a favore del coniuge *omissis* e delle due figlie *omissis* e *omissis* per la quota indivisa di 1/3 ciascuno.

L'immobile di interesse è distinto nella nota di Trascrizione come *unità negoziale n. 3 immobile n. 1.*

- **Trascrizione R.G. 35339 R.P. 24872 del 31.07.2024**

Certificato di denunciata **successione** in morte di *omissis*, che era nato a *omissis* l'*omissis*, deceduto in data *omissis*; denuncia presentata per via telematica presso l'Agenzia delle Entrate Atti Pubblici, Successioni, Rimborsi IVA di Brescia il 29.07.2024 e registrata al n. 315586 Vol. 88888, devoluta per legge a favore delle due figlie *omissis* e *omissis* per la quota indivisa di 1/2 ciascuna (della quota di 1/3 spettante al de cuius). L'immobile di interesse è distinto nella nota di Trascrizione come *unità negoziale n. 1 immobile n. 1*.

La debitrice *omissis*, già proprietaria della quota di 1/3 in forza della successione in morte della madre *omissis*, con l'ulteriore quota di 1/6 per successione in morte del padre, diviene proprietaria della quota indivisa di 1/2 dell'immobile oggetto di relazione.

relazione storica ventennale

Anteriormente al ventennio l'immobile oggetto di relazione era di proprietà di:

omissis, come sopra generalizzata, e *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *OMISSIS*, ad esse pervenuto in forza del seguente titolo:

- **Trascrizione R.G. 26098 R.P. 17847 del 01.12.1986**

Certificato di denunciata **successione** in morte di *omissis*, che era nato a *omissis* il *omissis*, deceduto in data *omissis*; denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Brescia il 24.02.1984 e registrata al n. 35 Vol. 1861, devoluta per legge a favore delle due figlie *omissis* ed *omissis* per la quota indivisa di 1/2 ciascuna.

- **Trascrizione R.G. 1674 R.P. 1296 del 23.01.1985**

Atto del Notaio Luigi Lombardi in data 03.01.1985 rep. 65841 racc. 15962, registrato a Brescia il 10.01.1985 al n. 472, **divisione**, con il quale le sorelle *omissis* ed *omissis* volendo addivenire alla divisione della sostanza comune, vi addivenivano alla maniera seguente:

Al piede 1° di omissis che accettava, l'altra convivente omissis assegnava in CASTENEDOLO la porzione di terreno distinta con il mapp. 27 (ex 27A) di Ha .0.13.30 gravate in lato sud-est e per una striscia lunga ml. 4 da servitù di transito pedonale e carraio a favore del mapp. 27B (def. 103).

...

Attribuivano le parti a questo piede il valore di £. 3.500.000.= pari alla competenza.

Al piede 2° di omissis che accettava, l'altra convivente omissis assegnava in CASTENEDOLO con il diritto di transito in lato sud-est del mapp. 27 per striscia lunga ml.4 destinata al passaggio di pedoni e carri e automezzi.

...

Attribuivano le parti a questo piede il valore di £. 3.500.000.= pari alla competenza.

Il terreno oggetto di relazione, distinto dal mapp. 27, divenuto di proprietà, per la quota intera della signora *omissis* in forza in forza del titolo che precede, è pervenuto alla debitrice signora *omissis*, per la quota di 1/2 di proprietà, per le successioni in morte della madre e poi del padre, citate in

apertura di capitolo.

Per la cronistoria delle proprietà di cui sopra si rinvia anche alle Note di Trascrizione che si allegano; sulla scorta di tali documenti risultano riscontrati come regolari i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio anteriore alla data della Sentenza dichiarativa di apertura della Liquidazione del Patrimonio; si precisa che non risultano trascritte le accettazioni dell'eredità ai fini della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.

4. carichi pregiudizievoli

Il terreno oggetto di relazione, distinto dal mappale 27 del foglio 21 NCTR, risulta intestato per la quota indivisa di 1/2 di proprietà alla debitrice *omissis*, libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per la seguente formalità

- **Trascrizione R.G. 4425375 R.P. 30291 del 29.09.2025**

Tribunale di Brescia – Atto giudiziario rep. 104/2021 del 26.10.2022

Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio

a favore: Massa dei Creditori della Liquidazione del Patrimonio di *omissis*

contro: *omissis*

Bene immobile gravato in comune di Castenedolo censito nel Catasto Terreni al foglio 21 con il mappale 27, per la quota di 1/2 di proprietà.

Grava anche su altri immobili in Rezzato.

5. inquadramento urbanistico

Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Castenedolo, terza variante al PGT approvata con delibera di C.C. n. 3 del 20.03.2024, pubblicata su Burl serie Avvisi e Concorsi n. 73 dell'11.09.2024, in vigore dalla medesima data, il terreno oggetto di relazione fa parte del tessuto agricolo, in particolare è classificato fra le *Colture agricole esistenti di tutela del tessuto urbanizzato* ex art. 52 delle NTA del Piano delle Regole.

Per i dettagli si rimanda alle norme di piano e alla tavola grafica allegate in stralcio alla presente relazione.

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del DPR 380/2001, sarà obbligatorio allegare all'atto di trasferimento del terreno il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), da acquisire presso l'ufficio urbanistica del comune di Castenedolo.

6. sintetica descrizione degli immobili

Si tratta di un appezzamento di terreno agricolo ubicato nella campagna a Sud-Est di Castenedolo, comune a Sud-Est del capoluogo di provincia, da cui dista circa 10 Km; l'accesso avviene all'altezza del civico 5 della via Cristoforo Colombo, strada che si dirama in direzione Nord dalla Strada Provinciale SP236 che collega la città di Brescia con Montichiari e che in quel tratto assume la toponomastica di via Giacomo Matteotti. Il terreno non è accessibile direttamente dalla strada ma transitando prima su lotto edificato distinto dal mapp. 30 e poi su appezzamenti di terreno di altra proprietà, mapp. 28 e 29, gravati da servitù di passaggio pedonale e carraio lungo il confine Nord. Lo stesso terreno mapp. 27 è gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio per una striscia lunga ml. 4 in lato

Sud-Est a favore del confinante terreno mapp. 103 (come riportato nell'atto di divisione del Notaio Lombardi di cui sopra).

Il terreno di cui trattasi è pianeggiante e di forma planimetrica rettangolare, lungo il lato Nord corre un canale di irrigazione.

La coltura catastale è seminativo irriguo arborato, attualmente incolto e tenuto a prato, come si evince dalle riprese aeree in allegato e come accertato in sede di sopralluogo del 25.09.u.s.

7. consistenza

La superficie riportata nella tabella che segue deriva dai dati desumibili dalla documentazione catastale, visura storica per immobile ed estratto di mappa.

terreno foglio 21		
mappale	qualità	superficie (mq.)
27	seminativo irriguo arborato	1.330

8. stima del valore di mercato

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, con particolare riferimento alle seguenti fonti:

- listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Brescia c/o C.C.I.A. di Brescia, rilevazione maggio 2025 anno MMXXV; con riferimento ai dati estimativi relativi ai Terreni Agricoli della Provincia di Brescia, Regione Agraria 14 Pianura bresciana orientale e Regione Agraria 14 A per il comune di

Castenedolo;

- Valori Agricoli Medi della provincia di Brescia a cura della Commissione Provinciale – Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Brescia – annualità 2023 – Regione Agraria n. 14, pubblicazione su Burl n. 6 del 08.02.2023;
- fonti dirette in loco;
- annunci di vendita di immobili comparabili.

Il listino immobiliare riporta per i terreni a seminativo irriguo valori pari a un minimo di €/Ha 85.000 (€/mq. 8,50) ed un massimo di €/Ha 130.000 (€/mq. 13,00) per la Regione Agraria 14A.

Il valore agricolo per i terreni a seminativo irriguo arborato per la Regione Agraria 14 riportato nella pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate è in ragione di €/Ha 71.400 (€/mq. 7,14).

Si sono reperiti sui portali di agenzie immobiliari n. 4 annunci di vendita di terreni agricoli in Castenedolo, con caratteristiche analoghe per coltura, morfologia, accessi ecc; i prezzi unitari richiesti per i terreni in offerta, riportati negli annunci, vanno da un minimo di €/mq. 6,00 a un massimo di €/mq. 9,00.

Tutto ciò premesso, in relazione ai dati delle fonti citate e al reale stato di fatto dei bene oggetto di relazione, come descritto al capitolo precedente, situazione urbanistica e caratteristiche oggettive, fra cui l'ubicazione, l'accesso dalla strada, servitù, dimensioni, forma, giacitura, ecc., il valore di mercato ad oggi corrente è stimabile in ragione di €/mq.

7,00; il terreno di cui trassi, come da informazioni assunte dalla proprietà è libero da affittuari e titolari di contratti agrari, l'ordinaria manutenzione è a cura di un conoscente senza alcun compenso o vincolo di periodicità fissa. Il prezzo unitario così individuato riferito alla consistenza più sopra determinata, ricavata dalle fonti catastali, porta alla seguente valutazione, da ritenersi comunque a corpo:

terreno foglio 21				
mappale	qualità	superficie (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore di stima (€.)
27	emin irr arb	1.330	7,00	9.310,00

Considerando però la condizione di una vendita nell'ambito di una procedura giudiziaria, con caratteristiche e procedure ben diverse da quelle del libero mercato o delle ordinarie contrattazioni, si reputa congrua una riduzione del valore sopra stimato in ragione del 15% circa, da cui ne deriva un valore pari ad **€. 7.910,00 (settemilanovecentodieci/00)**.

Il valore della quota di 1/2 di proprietà in capo alla debitrice signora Sberna Ornella, è valutabile a corpo, applicando un deprezzamento del 10% circa in quanto trattasi di quota indivisa, meno appetibile sul mercato immobiliare e quindi con maggiore difficoltà di vendita, **in ragione di €.**
3.560,00 (tremilacinquecentosessanta/00).

conclusioni

Si rimette la presente relazione nelle mani del Liquidatore Dott.ssa Roberta Tegoletti e del G.D. Dott. A. Pernigotto, sperando che possa essere di valido aiuto alla procedura in corso.

Brescia, 30 settembre 2025

In fede il perito arch. Chiara Acchiappati



Allegati:

- visura storica per immobile mapp. 27 in Catasto Terreni
- estratto mappa foglio 21 – scala 1:1000
- nota di Trascrizione R.G. 30024 R.P. 20032 del 22.06.2021 – certificato di denunciata successione, provenienza
- nota di Trascrizione R.G. 35339 R.P. 24872 del 30.07.2024 – certificato di denunciata successione, provenienza
- nota di Trascrizione R.G. 1674 R.P. 1296 del 22.01.1985 – divisione
- nota di Trascrizione R.G. 26098 R.P. 17847 del 01.12.1986 - certificato di denunciata successione
- nota di Trascrizione R.G. 44253 R.P. 30291 del 29.09.2025 – decreto di apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio
- stralcio PGT vigente tavola 8.2 stampa non in scala + NTA art. 52
- ortofoto
- documentazione fotografica