

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 203/2024



GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

LIQUIDATORE: DOTT.SSA ALESSANDRA FRIGO

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN
BRANDICO

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

L.C. N. 203/2024:



GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

LIQUIDATORE: DOTT.SSA ALESSANDRA FRIGO

PREMESSE

Il sottoscritto ing. Stefano Bertoglio di Brescia è stato nominato dal Liquidatore dott.ssa Alessandra Frigo, previa autorizzazione del Giudice Delegato, esperto per la stima dei beni immobili pervenuti alla massa della liquidazione controllata.

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

RELAZIONE

**DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ IN QUOTA INDIVISA DI 1/2 DI
VILLETTA A SCHIERA CON GIARDINO E AUTORIMESSA IN VIA
BREDALTA 8 A BRANDICO (BS)**

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Brandico

Foglio 4

mapp.426/3 via Breda Alta, P.S1, cat. C/6, cl. 2, mq 33, RC€ 39,20

mapp.426/7 via Breda Alta, P.T.-1-S1, cat. A/2, cl. 3, vani 7,0, RC€ 310,91

CONFINI

L'abitazione (mapp. 426/7) confina:

- piano terra - a nord con altra unità immobiliare (mapp. 426/6), a est con il mappale 425, a sud con altra unità immobiliare (mapp. 426/8), a ovest con via Breda Alta;

- piano interrato - a nord con altra unità immobiliare (mapp. 426/6), a est con l'autorimessa (mapp. 426/3), a sud con altra unità immobiliare (mapp. 426/8), a ovest con muro perimetrale contro terra.

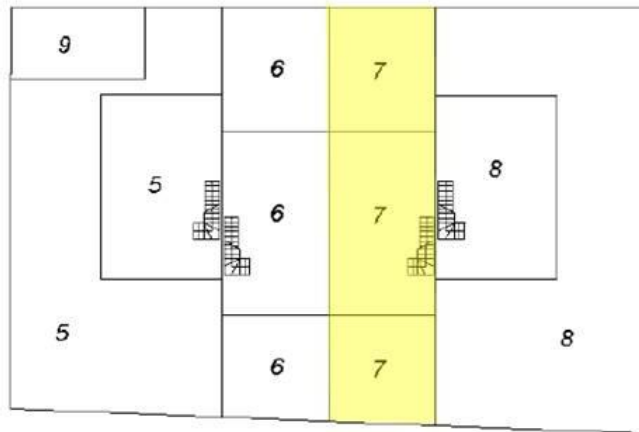
L'autorimessa (mapp. 426/3) confina a nord con altra unità immobiliare (mapp. 426/2), a est con il corsello comune (mapp. 426/9), a sud con altra unità immobiliare (mapp. 426/4), a ovest con l'abitazione (mapp. 426/7).

Di seguito si riportano gli estratti mappa e dell'elaborato planimetrico.

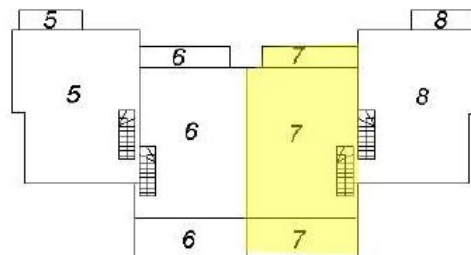


estratto mappa 426

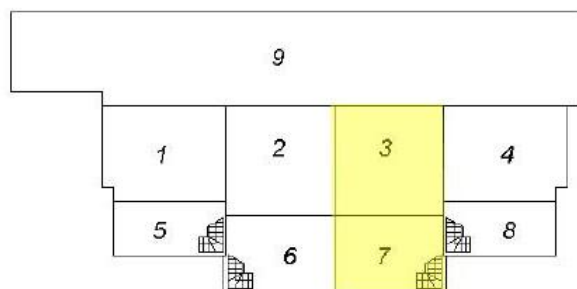
PIANTA PIANO TERRA



via Breda Alta



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA INTERRATO

estratto elaborato planimetrico

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalla visura ipocatastale allegata, a cui si rimanda integralmente, emerge che la proprietà degli immobili (abitazione mapp. 426/7 e autorimessa mapp. 426/3) è così suddivisa:

- piena proprietà in quota indivisa di $\frac{1}{2}$ [REDACTED]
- piena proprietà in quota indivisa di $\frac{1}{2}$ [REDACTED].

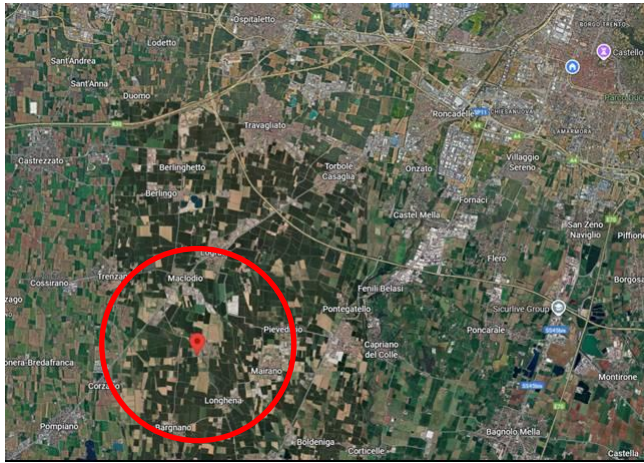
Gli immobili sono pervenuti con atto di compravendita Notaio Gianluigi Cisotto rep. 109596/13250 del 12.12.2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 21.12.2005 ai nn. 74085/45344, riportato in allegato.

Per parti comuni, gravami, servitù si rimanda all'atto di provenienza (allegato 5) e alla convenzione urbanistica trascritta del 17.11.2003 rep 34612/56987 notaio Salomoni Mariateresa rep 172 del 30.10.2003 (allegato 4).

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche degli immobili emerse durante il sopralluogo del 29.01.2026. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di piena proprietà in quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di un'abitazione che si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo) e n. 1 piano interrato, facente parte di un edificio residenziale sito in via Breda Alta 8 del Comune di Brandico (BS).



orotofoto (fonte google.maps)

L'edificio, di cui sono facenti parte gli immobili in oggetto, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra e n. 1 piano interrato ed è costituito da n. 4 unità immobiliari residenziali.

L'abitazione (mapp. 426/7) è di tipologia villetta a schiera centrale.

L'ingresso pedonale, civico 8 di via Breda Alta, conduce al corte esclusiva in lato ovest dell'edificio su cui si affaccia il portico.

Dal portico si accede all'abitazione che al piano terra si sviluppa in soggiorno con camino, cucina, disimpegno e bagno. Dalla cucina si accede al giardino posto in lato est parzialmente pavimentato.

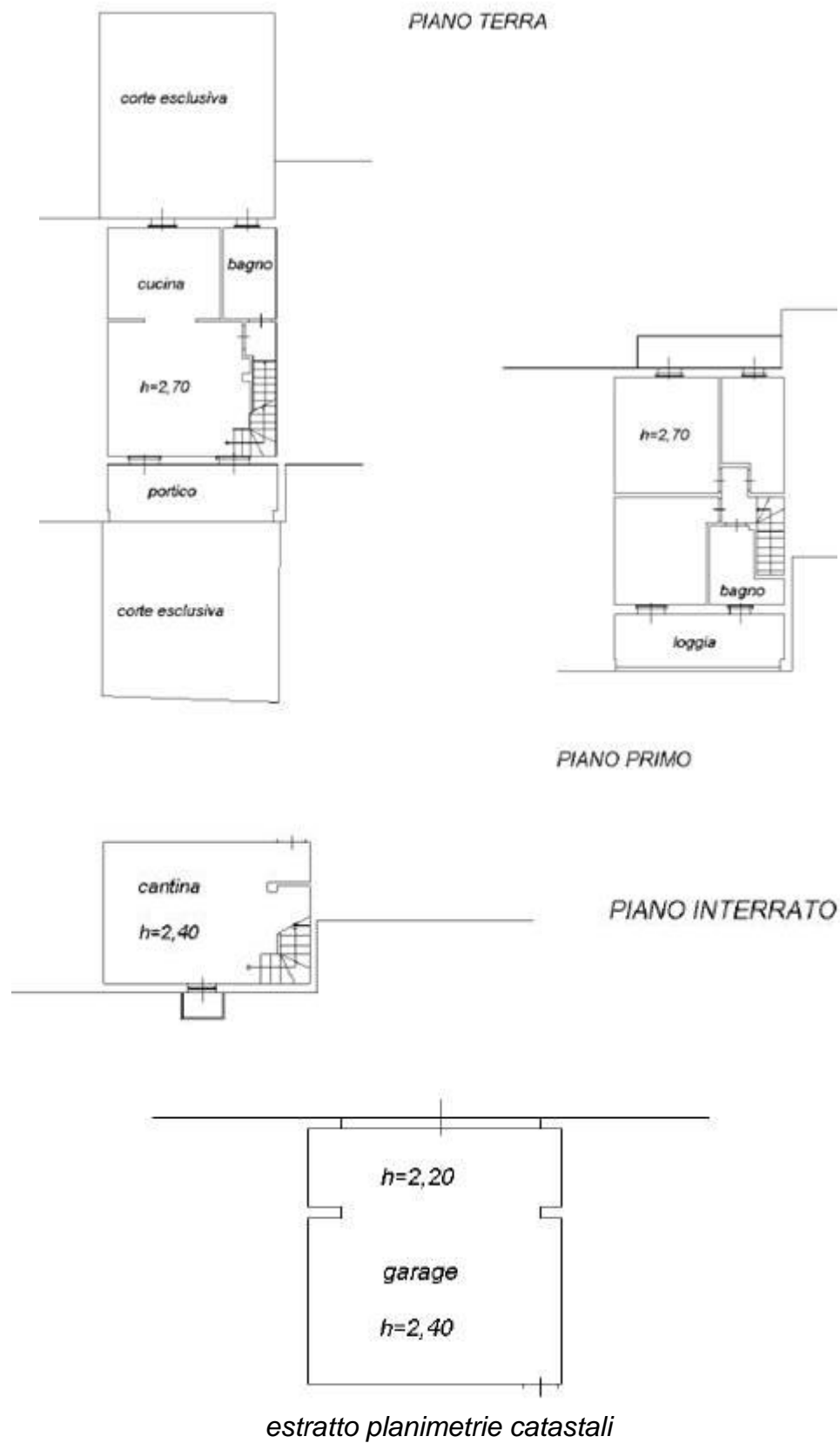
Nel soggiorno è presente la rampa di scale che conduce al piano superiore ove sono ricavate n. 2 camere, n. 1 studio, n. 1 disimpegno e n. 1 bagno.

Dal disimpegno del piano terra si accede invece alla rampa scale che conduce alla cantina del piano interrato, direttamente comunicante con l'autorimessa.

L'accesso carraio avviene invece da via Breda Alta, senza numero civico, con cancello automatico e corsello comune coperto.

L'abitazione è completata da una loggia in lato ovest e da un balcone in lato est.

Di seguito si riporta l'estratto delle planimetrie catastali per una migliore comprensione della disposizione degli ambienti.

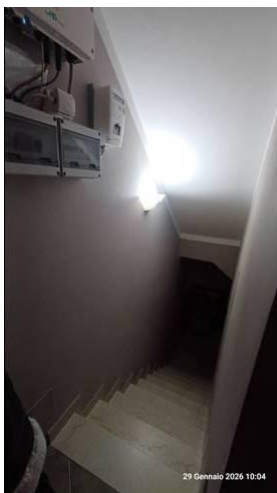


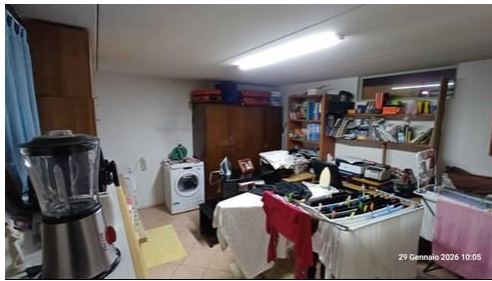
Le finiture interne dell'abitazione sono caratterizzate da pavimenti in ceramica, pareti interne intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in legno e vetro camera con zanzariera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano con caloriferi, impianto di raffrescamento con n. 1 unità esterna. L'autorimessa doppia è dotata di basculante in lamiera e pavimentazione in piastrelle.

In alcuni ambiente sono presenti tracce di umidità e muffa.

Di seguito si riporta la documentazione fotografica degli immobili in oggetto.









Mediante lettura in scala delle planimetria catastale si sono ricavate le seguenti misure:

- abitazione piano terra: circa mq 49,00;
- abitazione piano primo: circa mq 49,00;
- cantina piano interrato: circa mq 24;
- portico piano terra: circa mq 11;
- loggia piano primo: circa mq 11;
- balcone piano primo: circa mq 5;
- corte esclusiva lato est: circa mq 42;
- corte esclusiva lato ovest: circa mq 36;
- autorimessa: circa mq 33.

Durante il sopralluogo si è accertato che gli immobili sono occupati dal titolare del diritto di proprietà dell'altra quota indivisa di 1/2.

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 sono emerse le seguenti difformità:

- nel soggiorno al piano terra è presente un camino;
- sulla parete della cantina confinante con l'autorimessa è presente un'apertura vetrata (luce).

Si evidenzia che per una puntuale verifica delle difformità catastali individuate ed altre eventuali è necessario procedere mediante rilievo strumentale.

SITUAZIONE URBANISTICA

In data 22.12.2025 è stata depositata la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Brandico, che in data 05.02.2026 ha evaso la richiesta.

Dalla documentazione recuperata presso gli uffici comunali emerge che gli immobili in oggetto sono stati edificati in forza di:

- convenzione urbanistica Notaio Mariateresa Salomoni rep. 172/11 del 30.10.2003 per l'attuazione del Piano di Lottizzazione dell'area sita in Brandico, via Breda Alta, con concessione gratuita di aree al Comune;
- Permesso di Costruire n. 707 del 12.11.2004 prot. 3556 rilasciato a Barucco F.lli Impresa Edile snc per la realizzazione di un edificio quadrifamiliare lotto 5 (P.L. Vecchi”;
- DIA prto. 3481 del 21.09.2005 presentata da Barucco F.lli Impresa Edile snc in variante al Permesso di Costruire n. 707 del 12.11.2004 prot. 3556;
- dichiarazione di agibilità costituitasi in data 04.06.2008 per silenzio assenso resa dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale in data

25.06.2008 prot. 2374.

Dal confronto visivo tra lo stato di fatto e le tavole di progetto allegate alle pratiche edilizie consultate, emergono le seguenti difformità:

- nel soggiorno al piano terra è presente un camino;
- sulla parete della cantina confinante con l'autorimessa è presente un'apertura vetrata (luce).

Si evidenzia che:

- in merito alla convenzione urbanistica, il Comune di Brandico non ha fornito al sottoscritto le pratiche edilizie inerenti alle opere di urbanizzazione e al relativo collaudo; dato che nella convenzione (art. 2) si stabilisce che "l'abitabilità delle costruzioni insistenti sui lotti compresi nel comparto verrà rilasciata dopo il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione", sembrerebbe che le stesse siano state eseguite e cedute al Comune, vista la dichiarazione di agibilità costituitasi per silenzio assenso rilasciata dal Comune stesso in data 04.06.2008; per aver certezza che in campo ai lottizzanti non vi siano obblighi o oneri, potrebbe essere opportuno presentare in Comune una specifica richiesta;

- per una puntuale verifica delle difformità urbanistiche individuate ed altre eventuali è necessario procedere mediante rilievo strumentale.

STIMA

Il listino immobiliare Probrixia espone per immobili residenziali nella in Comune di Brandico i seguenti valori unitari:

Probrixia	minimo	massimo	medio
nuovo	1.680,00	1.850,00	1.765,00
recente	1.180,00	1.515,00	1.347,50
agibile 1	510,00	845,00	677,50
agibile 2	375,00	440,00	407,50
da ristrutturare	240,00	310,00	275,00

Dall'analisi del mercato immobiliare in Comune di Brandico è emerso che nel mese di gennaio 2026 per gli immobili residenziali sono stati richiesti in media €/mq 1.450 circa (fonte immobiliare.it).

In particolare si sono rinvenuti n. 3 comparabili:

annunci		mq	€	€/mq
1	villa a schiera su 2 piani, box esterno fuori terra, giardino	137,00	239.000,00	1.744,53
2	villa bifamiliare su 2 piani + box giardino	162,00	250.000,00	1.543,21
3	villa singola su 2 piani + interrato con giardino portico box doppio	280,00	236.000,00	842,86
media				1.376,86

Considerando che:

- si tratta di una villetta a schiera centrale di un edificio quadrifamiliare;

- l'unità residenziale è in buone condizioni d'uso e manutenzione con finiture normali;

e viste le dimensioni, la destinazione d'uso, l'ubicazione, il grado di finiture, vetustà,

si ritiene congruo valutare le unità immobiliari in oggetto in ragione di

1.300 €/mq da applicare alle superfici come da seguente conteggio:

foglio	particella	sub	descrizione	mq	%	mq	mq	€/mq	€
4	426	7	appartamento PT	48,8748	100%	48,87	139,61	1.300,00	181.498,75
			appartamento P1	49,5356	100%	49,54			
			portico	11,3108	35%	3,96			
			loggia	11,008	35%	3,85			

foglio	particella	sub	descrizione	mq	%	mq	mq	€/mq	€
			balcone	5,39052	35%	1,89			
			cantina	24,0556	30%	7,22			
			corte esclusiva est	41,9688	10%	4,20			
			corte esclusiva ovest	35,922	10%	3,59			
		3	autorimessa	33,000	50%	16,50			

La stima attribuibile alla piena proprietà in quota indivisa di 1/2, pervenuta alla massa della liquidazione giudiziale, viene determinata in condizioni di libero mercato come segue: € 181.498,75 x 1/2 = € 90.749,37.

A tale valore viene applicata una percentuale riduttiva del 25% considerando che:

- la vendita ha per oggetto una quota indivisa di piena proprietà;
- la vendita avverrà nell'ambito di una procedura concorsuale senza garanzia del venduto;

e pertanto il valore di stima attribuito alla piena proprietà in quota indivisa di 1/2 degli immobili in oggetto è pari a:

€ 90.749,37 x 75% = € 68.062,03 arrotondato a

**VALORE DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ IN QUOTA INDIVISA DI
1/2 DI VILLETTA A SCHIERA CON GIARDINO E AUTORIMESSA IN
VIA BREDALTA 8 A BRANDICO (BS) € 68.000,00**

(diconsi euro sessantottomila)

Si evidenzia che:

- 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;

- 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 verifiche della conformità catastale e urbanistica sono state eseguite mediante confronto visivo tra lo stato di fatto e la documentazione reperita, pertanto devono essere assunte come indicative e dovranno eventualmente essere confermate, integrate, approfondite mediante rilievo strumentale (anche topografico) di dettaglio.

SITUAZIONE IPOCATASTALE

Mediante visure ipocatastali eseguite presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia aggiornate al 12.03.2026, a cui si rimanda integralmente, risulta che gli immobili in oggetto sono gravati da:

1. **ipoteca volontaria** atto notaio Cisotto Gianluigi del 13.12.2005 rep. 109597/13251, concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 21.12.2005 ai nn. 74086/16955; a favore di [REDACTED] società per azioni, a carico di [REDACTED] e [REDACTED]; somma capitale € 145.000,00, somma iscritta € 290.000,00;

durata anni 25; grava sugli immobili in oggetto; si segnala che detta iscrizione è stata rinnovata con ipoteca in rinnovazione del 25.11.2025 Rep 10950/55352;

2. **ipoteca in rinnovazione** atto notaio Cisotto Gianluigi del 13.12.2005 rep. 109597/13251, concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 25.11.2025 ai nn. 55352/10950; a favore di [REDACTED] società per azioni, a carico di [REDACTED] e [REDACTED]; somma capitale € 145.000,00, somma iscritta € 290.000,00; durata anni 25; grava sugli immobili in oggetto; si segnala che detta iscrizione è stata presentata in rinnovazione della iscrizione del 21.12.2005 rep. 16955;

3. **sentenza di apertura di Liquidazione Controllata** atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 21.11.2024 rep. 398/2024, trascritta il 12.03.2026 ai nn. 11149/7608; a favore della massa dei creditori della Liquidazione Controllata di [REDACTED]; a carico di [REDACTED]; grava per la quota di spettanza di ½ sugli immobili in oggetto.

Inoltre al momento del trasferimento (atto notaio Cisotto rep. 109596/13250 del 13.12.2005 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Brescia il 21.12.2005 ai nn. 74085/45344), gli immobili erano gravati da:

- iscrizione del 30.07.2004 rep. 9745/40040 dalla quale gli immobili in oggetto sono stati svincolati e resi liberi con annotazione di

restrizione dei beni a rogito notaio Cisotto rep 109593 del
13.12.2005, trascritta il 20.01.2006 ai nn. 849/3406;

- convenzione edilizia trascritta il 17.11.2003 rep 34612/56987 notaio
Salomoni Mariateresa rep 172 del 30.10.2003.

Brescia, 17.03.2026

ing. Stefano Bertoglio

allegati:

- allegato 1 estratto mappa
- allegato 2 schede catastali
- allegato 3 planimetrie catastali
- allegato 4 pratiche edilizie e convenzione urbanistica
- allegato 5 atto di provenienza
- allegato 6 visura ipocatastale



The image shows a circular blue professional stamp of the Order of Engineers of Brescia, number 3556, for Stefano Bertoglio. The stamp is partially overlaid by a handwritten signature in black ink.