

Tribunale di Brescia
Sezione Procedure Concorsuali
Liquidazione Giudiziale n. 177/2025

GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA SIMONETTA BRUNO

CURATORE: DOTT. COSTANZO TITA SANVITALE SIMONETTA

Tribunale di Brescia
Sezione Procedure Concorsuali
Liquidazione Giudiziale n. 177/2025

GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA SIMONETTA BRUNO

CURATORE: DOTT. COSTANZO TITA SANVITALE SIMONETTA

* * * * *

La sottoscritta ing. Maria Grazia Cerchia, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 5109, e nell'elenco dei periti del tribunale di Brescia al n. 499, nominata esperto dal curatore della procedura in epigrafe, è stata incaricata di provvedere alla stima dei beni della procedura in oggetto.

* * * * *

La presente relazione riguarderà gli immobili caduti in procedura in epigrafe, avendo trattato gli altri beni in specifica altra relazione.

Gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del comune di Orzinuovi al foglio 10 particella 37 subalterno 17 (graffato alle particelle 955 sub 2 e 956 sub 2), cat. A/2, classe 2, cons. 11,5 vani r.c. 890,89 €, come meglio deducibile dalla visura catastale **allegato 1**.

Attualmente catastalmente in ditta a:

Per quota 1/1 proprietà

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI E SOMMARIA DESCRIZIONE

L'immobile si trova in Orzinuovi, via Cascina Arciprebenda n.6/A, in zona nord rispetto al centro del comune in zona agricola confinante con la zona industriale come da foto aerea ed estratto di mappa catastale seguenti:



Come visibile da estratto di elaborato planimetrico seguente, l'immobile in oggetto, evidenziato in rosso, è costituito da una porzione di cascina ai piani terra, primo e secondo con corti identificate dalle particelle graffate 955/2 e 956/2:



La scala interna conduce al primo piano dove trovano posto 4 vani e un servizio per circa 110 mq e un balcone di circa 10 mq. Al secondo piano vi è una zona sottotetto di circa 90 mq con altezza variabile dai 0,6 ai 3 mt utilizzata come camere da letto, studio e servizio. La planimetria catastale non corrisponde a quanto fisicamente rilevato, come meglio si dirà al paragrafo rispettivo.

Il tetto è spiovente e una parte della copertura e tettoia è in eternit. L'immobile nel complesso presenta buone finiture e appare essere stato ristrutturato in tempi recenti sebbene versi in stato di abbandono.

Si precisa che la descrizione fatta e le metrature indicate sono da ritenersi esemplificative e non vincolanti rispetto alle caratteristiche dell'immobile e al valore della stima che deriva da considerazioni intrinseche ed estrinseche non necessariamente completamente esplicitate.

CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

I confini dell'immobile in corpo unico, deducibili dall'estratto di mappa catastale (**allegato 2**) e dall'elaborato planimetrico catastale (**allegato 3**), sono i seguenti da nord in senso orario: particella 928, particella 886 sub 3, 886 sub 2, via per cascina Arciprebenda, particella 956 sub 3, 37 sub 26, 955 sub 3.

CONFORMITA' CATASTALE

In base alle risultanze del sopralluogo la planimetria catastale (**allegato 4**) non corrisponde assolutamente alla situazione fisica riscontrata. Si evidenzia in particolare quanto segue:

- al piano terra risulta presente sul lato sud-ovest una scala che conduce al primo piano, non rappresentata, ed è rappresentata una scala sul lato nord che non risulta fisicamente presente, la distribuzione dei locali è differente ed è fisicamente presente una tettoia non rappresentata.

Al primo piano la posizione delle due scale è differente, è presente un balcone non rappresentato oltre al locale caldaia - lavanderia non rappresentati e gli spazi sono suddivisi in maniera differente.

- al secondo piano la distribuzione dei locali è differente e la zona in planimetria indicata come sottotetto presenta altezza minima maggiore ed è presente un servizio non rappresentato.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Trattandosi di una vecchia cascina, gli immobili in oggetto sono stati edificati sicuramente in epoca antecedente al 1967. Dall'accesso agli atti al comune di Orzinuovi sono risultati i seguenti titoli abilitativi per modifiche, frazionamenti e ristrutturazioni:

- Connessione edilizia 123 del 1977 per riattamento di fabbricato rurale
- Connessione edilizia 62 del 1978 per ampliamento
- Condono edilizio n. 676 del 1985 rilasciato nel 1993
- DIA n. 172 del 10/09/2012 per manutenzione straordinaria di fabbricato ad uso residenziale

Non è stata rinvenuta agibilità

Le opere realizzate non corrispondono a quelle autorizzate in quanto:

- La distribuzione degli spazi interni è differente;
- Al piano terra è presente una tettoia, in parte facente volume, non autorizzata

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia per detta unità immobiliare non risulta presente alcuna certificazione APE.

ESISTENZA DI FORMALITÀ

In base all'ispezione ipotecaria ricevuta (**allegato 5**) risulta la seguente formalità:

ISCR. VOLONTARIA N. 3832 del 2/07/2012 Scad. 20A

A favore di:

S.isc E. 255.000,00 S.cap E. 150.000,00

ISCR. GIUDIZIALE N. 4907 del 9/06/2025

A favore di:

S.isc E. 75.000,00 S.cap E. 49.832,14

Si evidenzia la già citata servitù di fatto di passaggio sulla particella 955 sub 2.

VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe, ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della posizione, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire.

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi comprensivi di tutte le pertinenze e parti comuni ove presenti.

Sono state effettuate delle ricerche traendo informazioni da:

- listino del mercato immobiliare della provincia di Brescia edito da PROBRIXIA
- listino del Borsino Immobiliare;
- annunci di vendita di immobili sulla piazza;
- informazioni presso Agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

Le ricerche effettuate si riportano nella seguente tabella.

Fonte	MINIMO	MEDIO	MASSIMO
Borsino Fascia Media	816,00 €	911,50 €	1.007,00 €
Probrixia	1.190,00 €	1.355,00 €	1.520,00 €
valore identificato €/mq		1.030,00 €	

Il valore di libero mercato è stato dedotto adattando i valori desunti dalle ricerche effettuate a quanto verificato in fase di sopralluogo e alle caratteristiche intrinseche e gravami.

Tale valore poi andrà rettificato tendo conto che l'immobile in oggetto, come già detto, presenta buone finiture ma condizioni di abbandono, dotazione impiantistica non completa (manca il riscaldamento in alcune zone), una zona con danni da infiltrazioni, una parte di copertura in eternit e necessità di rettifiche catastali e sanatoria edilizia e richiesta di agibilità.

Identificativi	Descrizione	Consistenza mq	Coefficiente di ragguaglio %	Superficie Comm.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
Fg. 10 part 34 sub 17	Abitazione P.T.	120	100,00%	120	€ 1.030,00	€ 123.600,00
	Portico	70	35,00%	24,5	€ 1.030,00	€ 25.235,00
	Abitazione P.1.	110	100,00%	110	€ 1.030,00	€ 113.300,00
	Balcone P.1.	10	35,00%	3,5	€ 1.030,00	€ 3.605,00
	Sottotetto	90	75,00%	67,5	€ 1.030,00	€ 69.525,00
Fg. 10 part. 956 sub 2	Corte anteriore	350	10,00%	35	€ 1.030,00	€ 36.050,00
Fg. 10 part. 955 sub 2	Corte posteriore	200	5,00%	10	€ 1.030,00	€ 10.300,00

	sub totale	€ 381.615,00
	abbattimento valore per rettifiche catastali e urbanistiche	-€ 20.000,00
	abbattimento valore per condizioni immobile, dotazioni incomplete, smaltimento eternit e rifiuti	-€ 20.000,00
	stima libero mercato	€ 341.615,00
	Stima per liquidazione	€ 273.292,00
	Stima per liquidazione arrotondata	€ 273.000,00

Dal valore così ottenuto vanno detratte le spese per le rettifiche catastali ed edilizie per le non conformità (o in alternativa le demolizioni per ripristino) nonché i costi per le sistemazioni interne e lo smaltimento oneroso oltre poi al deprezzamento per gli impianti incompleti. Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20% per tener conto della vendita forzata e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un valore per vendita forzata di € 273.000,00 dell'immobile nel complesso.

Ritenendo di aver fornito risposta ai quesiti ricevuti la sottoscritta rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia, 09.07.2026

Il perito



Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia

Maria Grazia Cerchia

ALLEGATI

- 1.** Visura Catastale
- 2.** Estratto di mappa
- 3.** Elaborato planimetrico
- 4.** Planimetria catastale
- 5.** Ispezioni ipotecarie
- 6.** Concessioni
- 7.** fotografie