



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 139/2025 [REDACTED]



GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUIGI CANALI

CURATORE: DOTT. FAUSTO ERNESTO SALA



Stima dei BENI IMMOBILI





TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 139/2025 [REDACTED]



GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUIGI CANALI

CURATORE: DOTT. FAUSTO ERNESTO SALA



* * * * *



Il sottoscritto ing. Ignazio Biserni, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5677 ed all'elenco dei CTU del tribunale di Brescia al n. 795, incaricato in qualità di perito dal curatore del fallimento in epigrafe con nomina del 18/08/2025 con l'incarico di accertare il valore dell'azienda nonché dei beni immobili e delle partecipazioni. La presente perizia di stima risponde al quesito posto solo in relazione ai beni immobili



* * * * *

BENI IMMOBILI

I beni immobili oggetto della presente relazione sono due distinte unità contigue a destinazione artigianale ubicate a Caino in via Follo.



Un'unità è di proprietà della società oggetto della liquidazione giudiziale, mentre l'altra è di proprietà del leasing, e la società in liquidazione ne risulta conduttrice.



1 - Identificazione e dati catastali

Le informazioni di seguito descritte sono sintetizzate nella tabella riassuntiva allegata (All. 1). Dalle visure catastali (All. 2) sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Caino gli immobili indicati nella tabella a seguire.

La proprietà catastale e quella secondo il Servizio di Pubblicità Immobiliare sono coincidenti. In allegato sono anche visibili le planimetrie catastali delle varie unità (All. 3) ed alcune immagini fotografiche (All. 4).

Raggruppamento	Comune	foglio	part	sub	Categoria	Classe	Consistenza	superfici e Catastale	Rendita	indirizzo	Descrizione /note	Proprietà catastale	Proprietà effettiva come da conservatoria
immobili in proprietà	Caino (BS)	15/NCT	102	3	C/3	U	mq 285	319	588,76	via Follo snc			
immobili in leasing	Caino (BS)	15/NCT	102	4	C/3	U	mq 482	489	995,73	via Follo snc			

2 – Descrizione

A – porzione di capannone in Caino, foglio 15, particella 102, subalterno 3

L'immobile in oggetto è una porzione di capannone di circa 320 mq con una zona adibita ad ufficio/spogliatoio a piano terra ed un soppalco soprastante entrambe di circa 25 mq (soppalco che è stato tamponato mediante strutture leggere ed adibito ad ufficio anch'esso – a tal proposito non risulta ne catastalmente né presso l'ufficio tecnico comunale tale utilizzo; la superficie



del soppalco sulla base dei documenti analizzati non dovrebbe essere tamponata).

La costruzione originale risale a fine anni '90 inizio anni 2000.

L'immobile si presenta in buone condizioni generali e per il taglio dimensionale si presta a piccole attività artigianali.

L'unità risulta collegata alla rete elettrica, idrica e fognaria.

Si segnala che in lato nord è presente sulle planimetrie catastali ed autorizzative una corte esclusiva che in realtà è stata coperta con tettoia e tamponata lateralmente. Tale volume non risulta autorizzato.

B – porzione di capannone in Caino, foglio 15, particella 102, subalterno 4

L'immobile in oggetto è una porzione di capannone di circa 490 mq con una zona adibita ad ufficio/spogliatoio a piano terra ed al primo piano entrambe di circa 75 mq.

All'interno dell'unità sono presenti divisorie varie difformi dalle planimetrie catastali e dalle pratiche edilizie autorizzative ed in particolare:

- In angolo sud/est è presente un magazzino soppalcato
- In direzione nord/est-sud/ovest è presente una divisoria che separa la zona ingresso/uffici dall'officina.
- Perpendicolarmente a questa è presente una divisoria integrata a soppalco che collega si diparte dal blocco uffici per raggiungere la parete esterna est in corrispondenza del pilastro.

La costruzione originale risale a fine anni '90 inizio anni 2000.



L'immobile si presenta in buone condizioni generali e per il taglio dimensionale si presta a piccole attività artigianali.

L'unità risulta collegata alla rete elettrica, idrica e fognaria.

Si segnala che in lato nord è presente sulle planimetrie catastali ed autorizzative una corte esclusiva che in realtà è stata coperta con tettoia e tamponata lateralmente. Tale volume non risulta autorizzato.



3 - Stato di possesso



A – porzione di capannone in Caino, foglio 15, particella 102, subalterno 3

È stata effettuata una visura presso l'Agenzia del Territorio su tutti gli uffici di pubblicità immobiliare italiani. Appurato che la sola conservatoria che riportavano trascrizioni riferibili al nominativo richiesto era quella di Brescia, sono state effettuate visure specifiche sulle conservatorie di Brescia, dalle quali risulta che l'immobile identificato catastalmente come:



C.F. Fg. 15/NCT, sezione censuaria NCT, via Follo snc, particella 102/ 3 P.T.
Cat. C/3 Cl. U mq 285 RC. € 588,76



è in piena proprietà per l'intero alla

[REDACTED]

[REDACTED]



In forza del seguente titolo

- Atto del Notaio [REDACTED] Repertorio 84643/24663 del 10/04/2008, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate S.P.I. di Brescia in data 17/04/2008 - Registro Particolare 10704 Registro Generale 17583.



B – porzione di capannone in Caino, foglio 15, particella 102, subalterno 4

In base alla ricerca effettuata sulla Conservatoria dei RR. II. di Brescia risulta che l'immobile identificato come

C.F. Fg. 15/NCT, sezione censuaria NCT, via Follo snc, particella 102/ 4

P.T.1 Cat. C/3 Cl. U mq 482 RC. € 995,73

È in piena proprietà per l'intero alla

[REDACTED]
[REDACTED]

In forza dei seguenti titoli

- Atto del Notaio [REDACTED] Repertorio 82446/23260 del 20/10/2008, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate S.P.I. di Brescia in data 28/10/2008 - Registro Particolare 30079 Registro Generale 49866.

COPRAVENDITA con cui la società [REDACTED]

[REDACTED] acquistava l'immobile in oggetto dalla società [REDACTED].

- Atto del Notaio [REDACTED] Repertorio 10620/5453 del 27/12/2013, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate S.P.I. di Brescia in data 16/04/2014 - Registro Particolare 8435 Registro Generale 12371.

- ATTO DI RICOGNIZIONE BENI con cui la società [REDACTED] [REDACTED] trasferisce, fra l'altro, l'immobile in oggetto alla società [REDACTED]

- Atto del Notaio [REDACTED] Repertorio 15340/8221 del 22/11/2019, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate S.P.I. di Brescia in data 12/12/2019 - Registro Particolare 34482 Registro Generale 55334
- ATTO RICOGNITIVO AD ATTO DI FUSIONE con cui la società [REDACTED]
[REDACTED] trasferisce, fra l'altro, l'immobile in oggetto alla società [REDACTED].

4 – Formalità, vincoli, oneri non cancellabili

Dalle visure presso l'Agenzia del Territorio di Brescia risultano le seguenti formalità:

- Per il sub 4 si segnala che il primo atto di cessione riportava:” le parti venditrice, acquirente ed utilizzatrice si sono date reciprocamente atto:
 - della servitù industriale a favore dell'ENEL costituita sul fabbricato adibito a cabina di cui al mappale 102 sub 7 del Fog. 15 del catasto fabbricati e su parte dell'area di cui al Fog. 15 mapp. 102, di cui all'atto notaio [REDACTED] del 10 aprile 2000 n. 107812 di Rep., trascritto a Brescia il 4 maggio 2000 ai numeri 18546/10468; nonché della convenzione urbanistica per attuazione piano di lottizzazione stipulata dalla società [REDACTED], ulteriore dante causa dell'attuale parte venditrice, con il comune di Caino con atto del notaio [REDACTED]

del 16 ottobre 1997 n. 68423/28015 di rep., trascritto a Brescia il giorno 11 novembre 1997 ai numeri 34140/23059 (durata anni 7) precisandosi che i lottizzanti si obbligavano a cedere al comune a titolo gratuito le aree ed opere di urbanizzazione, cessione che è già avvenuta con atto del notaio [REDACTED] del 23 marzo 1999 n. 73326/29976 di rep., trascritto a Brescia il 19 aprile 1999 ai numeri 12597/8612.

5 - Formalità, vincoli e oneri cancellabili

È stata effettuata una visura presso l'Agenzia del Territorio su tutti gli uffici di pubblicità immobiliare italiani. Appurato che la sola conservatoria che riportavano trascrizioni riferibili al nominativo richiesto era quella di Brescia, sono state effettuate visure specifiche sulle conservatorie di Brescia, dalle quali risultano i seguenti gravami:

A – porzione di capannone in Caino, foglio 15, particella 102, subalterno 3

- Iscr. 1313/176 del 14.01.2025 Atto giudiziario del Tribunale di Brescia data 10.01.2025 Rep.93 Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo - a favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a carico: [REDACTED]

[REDACTED] Somma Capitale: €

107.075,96.= Somma Iscritta: € 140.000,00.= Beni immobili gravati così censiti: Comune di Caino: Quota 1/1 proprietà - C.F. Fg. 15/NCT, sezione censuaria NCT, via Follo snc, particella: 102/ 3 P.T. Cat. C/3 mq 285 N.B.

Grava anche su immobili della coobbligata omissis.

- Iscr. 2751/397 del 23.01.2025 Atto giudiziario del Tribunale di Brescia data 21.01.2025 Rep.222/2025 Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo - a favore:

[REDACTED]

[REDACTED] a carico: [REDACTED]

[REDACTED] Somma Capitale: € 330.752,41.= Somma Iscritta: € 330.752,41.= Per la complessiva ed iscritta somma di € 330.752,41. Beni immobili gravati così censiti: Comune di Caino: Quota 1/1 proprietà - C.F. Fg. 15/NCT, sezione censuaria NCT, via Follo snc, particella: 102/ 3 P.T. Cat. C/3 mq 285

N.B. Grava anche su immobili della coobbligata omissis. Si precisa che la presente ipoteca viene iscritta sull'importo capitale di euro 330.752,41 a garanzia del contratto di conto corrente n. 2979/33 aperto in data 21/01/2014.

Si chiede che la presente ipoteca venga iscritta in parigrado con l'ipoteca che in forza dello stesso titolo di n. 222/2025, è iscritta in data odierna a garanzia del contratto di finanziamento n. 1371969 del 14/04/2021 assistito da garanzia del fondo pubblico ex L.662/96 il quale, ai sensi degli artt. 15 e 17 DPR 601/73 è esente dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative. L'esenzione si applica anche alle ipoteche iscritte in base a decreto ingiuntivo emesso per il recupero di un finanziamento concesso ai sensi degli artt. 15 e 17 del D.P.R. 601/73 in virtu' della inerenza ad una operazione agevolata.



- Iscr. 2751/398 del 23.01.2025 Atto giudiziario del Tribunale di Brescia data 21.01.2025 Rep.222/2025 Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo -

a favore:



a carico:



Somma Capitale: € 205.963,13.=

Somma Iscritta: € 205.963,13.= Per la complessiva ed iscritta somma di € 205.963,13. Beni immobili gravati così censiti: Comune di Caino: Quota 1/1 proprietà - C.F. Fg. 15/NCT, sezione censuaria NCT, via Follo snc, particella: 102/ 3 P.T. Cat. C/3 mq 285 N.B. Grava anche su immobili della coobbligata omissis. Si precisa che la presente ipoteca viene iscritta sull'importo capitale di euro 205.963,13 a garanzia del contratto di finanziamento n.1371969 del 14/04/2021, assistito da garanzia del fondo pubblico ex L. 662/96 il quale, ai sensi degli artt. 15 e 17 DPR 601/73 è esente dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative. L'esenzione si applica anche alle ipoteche iscritte in base a decreto ingiuntivo emesso per il recupero di un finanziamento concesso ai sensi degli artt. 15 e 17 del D.P.R. 601/73 in virtù della inerenza ad una operazione agevolata. Infatti il rapporto tra atto giudiziario e garanzia ipotecaria ha carattere meramente formale e non esclude la sostanziale inerenza dell'iscrizione ipotecaria all'operazione agevolata e la conseguente attrazione nel regime sostitutivo (direzione dell'agenzia circolare n. 12 del 27.12.02 - prot. n 96362). Si chiede che la presente ipoteca venga iscritta in



parigrado con l'ipoteca che in forza dello stesso titolo di n. 222/2025, è iscritta in data odierna a garanzia del conto corrente n. 2979/33 aperto in data 21/01/2014.

- Trasc. 20161/13685 del 07.05.2025 Atto giudiziario Ufficiali Giudiziari di Brescia in data 24.04.2025 Rep.3269 Verbale di pignoramento immobili - a favore: [REDACTED]

[REDACTED] a carico: [REDACTED]

[REDACTED] Beni immobili gravati così censiti: Comune di Caino: Quota 1/1 proprietà - C.F. Fg. 15/NCT, sezione censuaria NCT, via Follo snc, particella: 102/ 3 P.T. Cat. C/3 mq 285

6 - Regolarità edilizia e urbanistica

In seguito all'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caino è emerso quanto segue:

Regolarità edilizia

Gli immobili in oggetto risultano costruiti ed utilizzati in forza delle seguenti pratiche autorizzative:

- concessione edilizia 1348/9/98 prot. N. 3697/97 costruzione di nuovo opificio industriale
- concessione edilizia 1361/22/98
- concessione edilizia 1425/01/2000 prot. 3915/99 frazionamento con costituzione di 11 unità produttive minori

Come già esposto al capitolo descrizione entrambi gli immobili presentano

alcune difformità.

Entrambi presentano su lato nord una tettoia tamponata che costituisce un volume non autorizzato né evidenziato sulle planimetrie autorizzative né su quelle catastali. Il sub 3 inoltre presenta un soppalco che è stato tamponato mediante strutture leggere ed adibito ad ufficio – non risulta né catastalmente né presso l'ufficio tecnico comunale tale utilizzo; la superficie del soppalco sulla base dei documenti analizzati non dovrebbe essere tamponata.

Per quanto riguarda il sub 4, all'interno dell'unità sono presenti divisorie varie difformi dalle planimetrie catastali e dalle pratiche edilizie autorizzative ed in particolare:

- In angolo sud/est è presente un magazzino soppalcato
- In direzione nord/est-sud/ovest è presente una divisoria che separa la zona ingresso/uffici dall'officina.
- Perpendicolarmente a questa è presente una divisoria integrata a soppalco che collega si diparte dal blocco uffici per raggiungere la parete esterna est in corrispondenza del pilastro.

In generale le divisorie interne non autorizzate costituiscono abuso minore, mentre gli aumenti di volume e di slp costituiscono abusi consistenti.

Si segnala che gli immobili in oggetto, che nel database catastale e sulle planimetrie catastali vengono individuati in particella 102, in mappa, erroneamente, vengono individuati in particella 103. In allegato mappe e planimetrie.

Si segnala che è stata a suo tempo presentata richiesta di agibilità, ma l'ufficio tecnico del comune di Caino ha dichiarato allo scrivente di non essere in grado di recuperarla in quanto smarrita probabilmente a seguito di allagamento.

7 - Valutazione

La valutazione tiene conto di quanto sopra esposto circa natura e consistenza delle unità immobiliari, della tipologia edilizia, della qualità di finiture e impianti, dello stato di conservazione, della posizione rispetto al Comune/Città e del contesto, oltre che delle informazioni ricevute da operatori del settore, previo confronto anche con i valori ed i parametri delle pubblicazioni ufficiali. Va inoltre tenuto conto della situazione del mercato immobiliare in perdurante stasi, soprattutto per immobili produttivi in zone non ben collegate alla viabilità autostradale e che la vendita degli immobili dovrà avvenire mediante procedura competitiva. In generale per vendita forzata è stato utilizzato un abbattimento del 20%. I valori ricavati sono esposti nella tabella di seguito.

Raggruppamento	Comune	foglio	part	sub	Categoria	Classe	Consistenza	superficie e Catastale	Rendita	indirizzo	Proprietà catastale	Proprietà effettiva come da conservatoria	superficie commerciale	valore al metro quadro	valore dell'intero e della piena proprietà	Valore di competenza a del fallimento	Valore deprezzato per vendita forzata
immobili in proprietà	Caino (BS)	15/NCT	102	3	C/3	U	mq 285	319	588,76	via Follo snc			320,00	400,00	128.000,00	128.000,00	102.400,00
immobili in leasing	Caino (BS)	15/NCT	102	4	C/3	U	mq 482	489	995,73	via Follo snc			514,00	425,00	218.450,00	218.450,00	174.760,00

Via D. Brentana n°2 - 25123 Brescia - CF. BSR GNZ 74B 08B 157K - P.I.: 03491390989



Si rimanda a tabella allegata per i valori associati ai dati di dettaglio dei singoli immobili (All. 1).

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto, il sottoscritto rimane a disposizione per i chiarimenti eventualmente necessari.



Brescia 20/02/2026



Il perito

Dott. Ing. Ignazio Biserni

Elenco allegati:

1. Tabella riassuntiva
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali, mappe catastali e vedute aeree
4. Immagini fotografiche
5. Relazioni visure conservatoria
6. Atti di provenienza (ove disponibili)
7. Pratiche autorizzative da accesso agli atti

