

dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
Ordine Ingegneri Provincia di Brescia n. 3556
Albo CTU Tribunale di Brescia n. 774

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 157/2025: [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO:

DOTT. GIANLUIGI CANALI

CURATORE:

DOTT.SSA PATRIZIA TABARRI

**STIMA DI MASSIMA BENI IMMOBILI IN VIA LEVANTE A
MONTICHIARI (BS)**

Brescia 02.12.2025

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 157/25: [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUIGI CANALI

CURATORE: DOTT.SSA PATRIZIA TABARRI

PREMESSE

Il sottoscritto ing. Stefano Bertoglio è stato incaricato dal Curatore dott.ssa Patrizia Tabarri previa autorizzazione del Giudice Delegato, esperto per la stima di massima da attribuire agli immobili di proprietà di terzi ove la società in liquidazione giudiziale svolgeva la propria attività nel settore del recupero, stoccaggio e commercio di scarti ferrosi e metalli.

Si precisa che la stima di massima si basa sulle informazioni desunte dalla documentazione fornita e dal sopralluogo eseguito in data 09.10.2025, senza aver svolto indagini di natura ambientale e verifiche inerenti alla conformità catastale e urbanistica-edile degli immobili.

DATI CATASTALI

Gli immobili in oggetto sono ubicati in via Levante nella frazione Vighizzolo del Comune di Montichiari (BS) e sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Montichiari

Foglio 23

mapp.350 via Levante, P.T-1, cat. D/7, RC€ 7.650,00

e al catasto terreni

Comune di Montichiari

Foglio 23

mapp.349

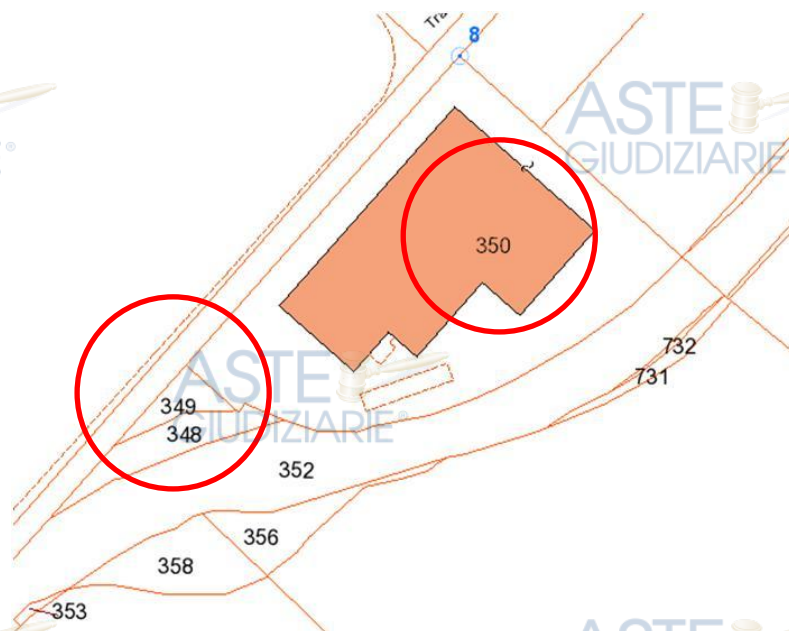
seminativo, cl. 3, mq 106, RD€ 0,44, RA€ 0,55

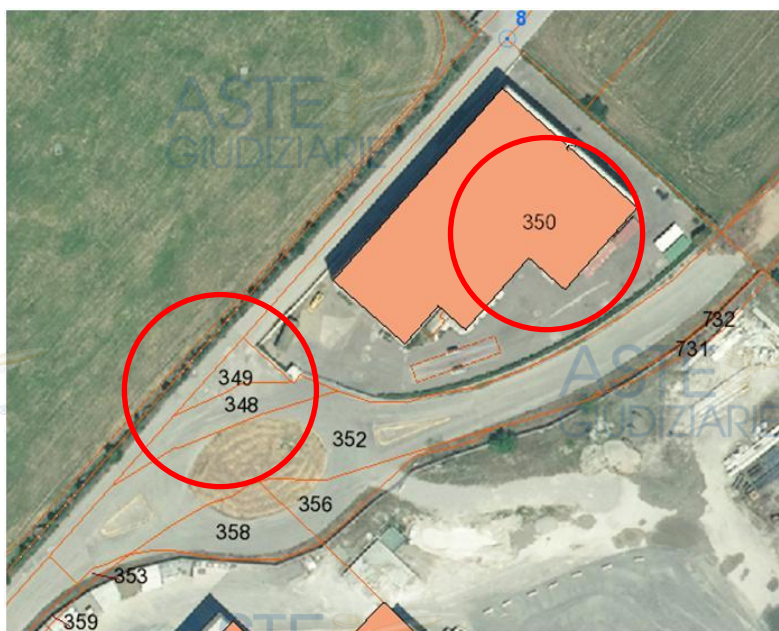
CONFINI

Il mappale 350 confina a nord-est con i mappali 728, 730, a sud-est con il mappale 352 (adibito a strada), a sud-ovest con i mappali 348 e 349 (adibiti a strada), a nord-ovest con via Levante.

Il mappale 349 confina a nord-est con il mappale 350, a sud-est e sud-ovest con il mappale 348, a nord-ovest con via Levante.

Per una migliore individuazione dei confini di seguito si riporta l'estratto mappa e la sovrapposizione tra l'estratto mappa e l'ortofoto desunti dal sito Geoportale della Provincia di Brescia.





Si evidenzia che la porzione nord ovest del mappale 350 sembrerebbe essere esterna alla recinzione dello stabilito ed essere interessata dalla via Levante.

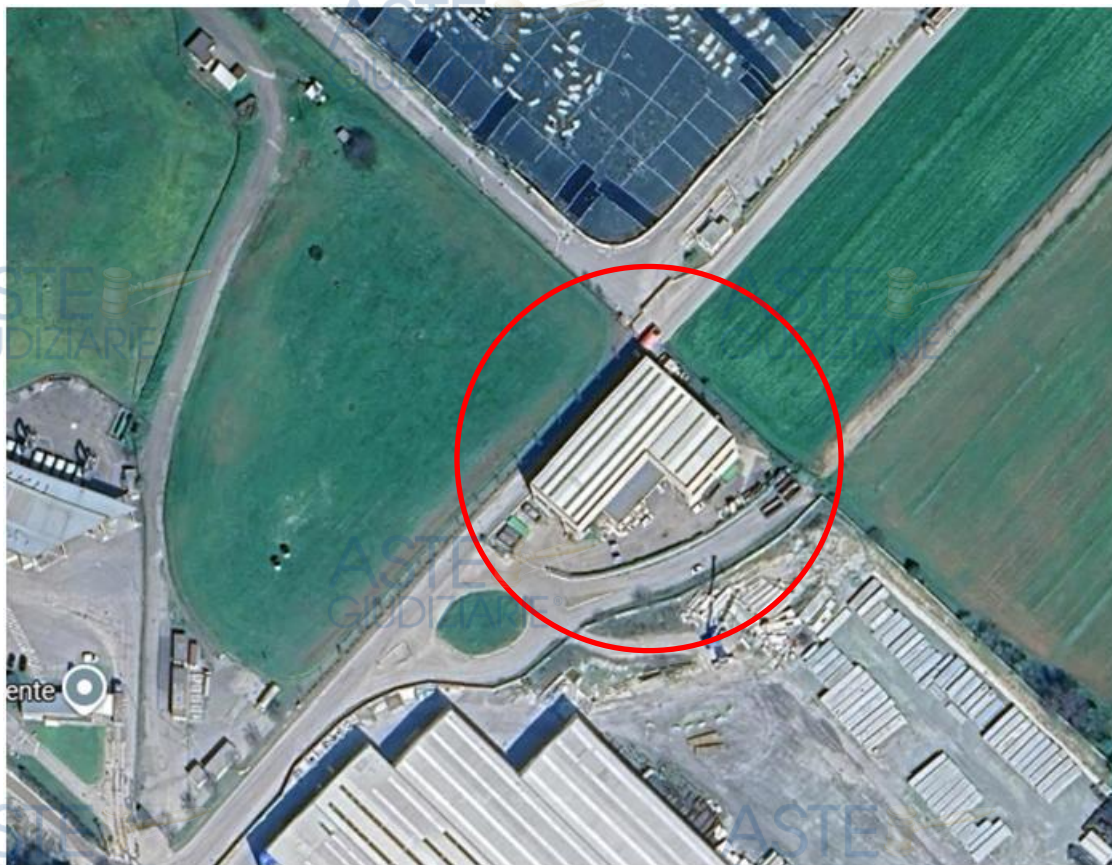


DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche del compendio immobiliare. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Si tratta di un capannone prefabbricato di forma a L che si sviluppa al piano terra e di una contigua palazzina uffici che si sviluppa su due piani fuori terra e accesso al piano primo mediante scala esterna. Il fabbricato è ubicato in via Levante nella frazione Vighizzolo del Comune di Montichiari in una zona caratterizzata da edifici produttivi e da attività di discarica rifiuti.





Il capannone è caratterizzato da una pavimentazione in cemento armato, da impianto elettrico a vista e n. 2 portoni carrai d'accesso.

La palazzina uffici è caratterizzata da pavimenti in ceramica, controsoffitti, serramenti esterni in alluminio e vetro camera, impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi.

Il sito è completato da un'area esterna con recinzione, cancello carraio automatico con sbarre (non oggetto di stima poiché di proprietà della L.G.), serbatoio interrato di gpl (non oggetto di stima poiché di proprietà della L.G.), un carroponte (non oggetto di stima poiché di proprietà della L.G.), una pesa interrata e una tettoia in lato sud-est con struttura prefabbricata.

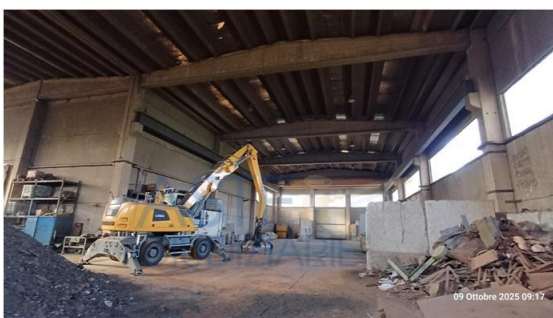
Gli edifici hanno le seguenti superfici desunte dalla documentazione fornita

(allegato 1):

foglio	mappale	subalterno	descrizione	mq
23	350	-	capannone	1.440,00
			uffici Pt	75,00
			uffici P1	80,00
			tettoia	65,00
			piazzale	1.300,00
			area esterna alla recinzione	320,00
23	349	-	area esterna	106,00

Il capannone presenta pavimentazione interna molto deteriorata e lesioni ai pannelli di tamponamento perimetrali, che sono stati ancorati alla struttura portante con elementi angolari in carpenteria metallica e sono stati protetti con elementi prefabbricati in cemento.







Dal punto di vista urbanistico il fabbricato è classificato in zona P ambiti produttivi artigianali industriali.





VG - Ville con giardino (art.45 NTA)



P - Ambiti produttivi artigianali industriali (art.46 NTA)



TC - Ambiti terziari e-commerciali (art.47 NTA)

L'art. 46 delle Norme Tecniche Attuative per tali zone prevede:

- indice di edificabilità: 1,00 mq/mq
- indice di copertura: 0,65 mq/mq
- indice di permeabilità: 0,10 mq/mq
- altezza edificio: 14 mt massimo 15,5 mt con carroponete

Il mappale 350 all'urbano ha una superficie catastale pari a mq 3.760.

La superficie coperta realizzata è pari a mq 1.585 a cui, considerando il rapporto di copertura pari a 0,65 mq/mq, corrispondono circa mq 2.438 di terreno del mappale 350 ($\text{mq } 1.585 \times (100\% - 65\%) = \text{mq } 2.438,46$).

Ne deriva che, rispetto all'indice di copertura, si ha una superficie di mq 1.332 ($\text{mq } 3.760 - \text{mq } 2.438$) del mappale 350 eccedente il necessario per la realizzazione del fabbricato.

Una porzione pari a mq 320 di tale superficie del mappale 350 è ubicata oltre la recinzione ed è interessata dalla presenza della strada.

Pertanto l'immobile è caratterizzato da una superficie di circa mq 1.000 ($\text{mq } 1.322 - \text{mq } 320$) in più rispetto a quanto previsto dalle NTA del PGT del Comune di Montichiari.

STIMA

Dall'analisi di mercato svolta mediante individuazione di annunci di vendita di beni analoghi e consultazione del listino immobiliare Probrixia, è emerso che per capannoni ubicati nel Comune di Montichiari mediamente vengono riportati i seguenti valori unitari:

- annunci di vendita: minimo €/mq 330 circa, massimo €/mq 840 circa;
- Probrixia (Vighizzolo): nuovo minimo €/mq 675 massimo €/mq 770, recente minimo €/mq 490 massimo €/mq 580, agibile 1 minimo €/mq 300 massimo €/mq 395, agibile 2 minimo €/mq 255 massimo €/mq 275, da ristrutturare minimo €/mq 185 massimo €/mq 230.

Considerando la tipologia costruttiva degli edifici, la destinazione d'uso, l'ubicazione, il grado di finiture e vetustà (costruzione risalente al 2002), le condizioni della pavimentazione interna e dei pannelli di tamponamento perimetrali del capannone, si ritiene congruo valutare gli immobili in condizioni di libero mercato, come segue, senza valorizzare il mappale 349 adibito a strada.

Viceversa si ritiene opportuno valorizzare la superficie del piazzale (mq 1.000) eccedente rispetto al rapporto di copertura in ragione di €/mq 50.

Infatti il valore unitario, applicato alla superficie coperta del capannone, include anche la corrispondente superficie di piazzale esterna "utilizzata" dal punto di vista urbanistico, per realizzare il fabbricato stesso (in ragione del rapporto di copertura 0,65 mq/mq ad ogni mq di superficie coperta corrispondono 1,53 mq di terreno, di cui 0,53 di piazzale esterno).

foglio	mappale	subalterno	descrizione	mq	€/mq	€
23	350	-	capannone	1.440,00	550,00	792.000,00
			uffici Pt	75,00	800,00	60.000,00
			uffici P1	80,00	800,00	64.000,00
			tettoia	65,00	200,00	13.000,00
			piazzale eccedente il rapporto di copertura	1.000,00	50,00	50.000,00
			area esterna	320,00	0,00	0,00
23	349	-	area esterna	160,00	0,00	0,00
totale						979.000,00

arrotondato a

CAPANNONE CON PALAZZINA UFFICI E TERRENO IN VIA LEVANTE

FRAZIONE VIGHIZZOLO COMUNE DI MONTICHIARI (BS) € 980.000,00

diconsi euro novecentoottantamila

Si evidenzia che:

- il valore di realizzo potrebbe ragionevolmente essere compreso in un range di circa +/- 10% rispetto al valore di stima esposto (€ 930.000) e quindi tra € 840.000 e € 1.020.000 circa;
- la stima esposta si basa sull'ipotesi che gli immobili vengano utilizzati per la medesima attività svolta dalla società in liquidazione giudiziale e quindi senza la necessità di apportare modifiche e/o adeguamenti;
- la stima deve intendersi a corpo e omnicomprensiva; 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 della documentazione fornita 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; così come non sono state eseguite indagini di natura ambientale;
- non è stata eseguita la verifica della conformità urbanistica - edile e catastale;
- non sono oggetto di valutazione i beni connessi con i fabbricati di proprietà della Liquidazione Giudiziale 157/2025.

CONGRUO CANONE LOCATIVO

La determinazione del congruo canone locativo può essere determinata considerando:

- 1 - il valore attribuito all'immobile applicando una percentuale di rendimento;
- 2 - la superficie commerciale ragguagliata applicando un valore unitario a mq per ogni mese di locazione.

1 - calcolo del canone locativo in relazione al valore dell'immobile.

In questo caso si fa riferimento al listino immobiliare **Probrixia** che per capannoni a Montichiari espone un rendimento locativo annuo minimo del 3,58% e massimo del 4,62%.

Pertanto:

rendimento locativo annuo		valore immobile	canone annuo	canone mensile
minimo	3,58%	980.000,00	35.084,00	2.923,67
massimo	4,62%	980.000,00	45.276,00	3.773,00

2 - calcolo del canone locativo in relazione alla superficie dell'immobile.

Con questo criterio si fa riferimento al listino immobiliare **OMI** che per capannoni a Montichiari espone un valore minimo locativo di 2,40 €/mq mese e massimo di 3,20 €/mq mese. Tali valori vengono applicati alla superficie ragguagliata dell'immobile ottenuta come segue:

	mq	rilevanza	mq commerciali
capannone	1.440,00	100%	1.440,00
uffici	155,00	100%	155,00
tettoia	65,00	20%	13,00
area esterna (*)	1.620,00	10%	162,00
totale			1.770,00

(*) superficie desunta dal docfa del 30.04.2002

Pertanto

valore locativo €/mq mese		superficie ragguagliata immobile mq	canone mensile
minimo	2,40	1.770,00	4.248,00
massimo	3,20	1.770,00	5.664,00

In conclusione si ritiene che il **congruo canone locativo mensile** dell'immobile in oggetto, in relazione anche all'utilizzo da parte della curatela, possa essere pari a **€/mese 4.300,00** poco superiore rispetto al valore minimo determinato con OMI e pari a circa la metà tra il minimo Probrisia e il massimo OMI.

Brescia, 02.12.2025

ing. Stefano Bertoglio

allegati

1 - documentazione edile urbanistica fornita



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