

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Sezione IV Civile
Procedure concorsuali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N° 171 / 2025

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ANGELINA BALDISSERA

ALLEGATO 1

PERIZIA DI STIMA

LOTTO A

***Complesso industriale
sito a Lograto in via IV Novembre n° 58***

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: "OMISSIS"

CURATORE:

DOTT.SSA CALOGERA LICATA
Via L. Einaudi 26, 25121 Brescia (BS)

TECNICO INCARICATO:

ING. MASSIMILIANO GORLANI - STUDIOARTEC
Via A. Diaz 13, 25010 San Zeno Naviglio (BS)
Mail: gorlani@e-artec.it
Pec: massimiliano.gorlani2@ingpec.eu



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani con studio in San Zeno Naviglio (BS) in Via A. Diaz n.13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n°3510 Sezione A e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.758, in data 07.08.2025 è stato nominato perito estimatore nella procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°171 per la valutazione economica dei beni immobili di proprietà della società:

“OMISSIS”

con sede in “OMISSIS”, società in liquidazione giudiziale come disposto con sentenza n° 294/2025 del Tribunale di Brescia in data 25.07.2025.

La presente perizia è da considerarsi integrativa alla Perizia di stima del compendio immobiliare con riferimento alle verifiche e indagini già eseguite in data 30.08.2024 dal sottoscritto per le società in CONCORDATO PREVENTIVO N°486/2023.

La presente perizia è da considerarsi sostitutiva alla Perizia di stima del compendio immobiliare realizzata in data 30.08.2024 limitatamente alle valutazioni per la determinazione del valore immobiliare complessivo.

RIEPILOGO SINTETICO

Descrizione sintetica

Palazzina uffici

1) Uffici con locali accessori

Ubicazione: Lograto, Via IV Novembre n°58
Identificativi catastali: Fg.2, **part. 80 sub. 4** P. S1-T. Cat. A/10
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

2) Appartamento custode

Ubicazione: Lograto, Via IV Novembre n°58
Identificativi catastali: Fg.2, **part. 80 sub. 5** P.1 Cat. A/2
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

3) Autorimessa interrata

Ubicazione: Lograto, Via IV Novembre n°58
Identificativi catastali: Fg.2, **part. 80 sub. 3** P. S1 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

Capannoni industriali

4) Capannone (porzione)

Ubicazione: Lograto, Via IV Novembre n°58
Identificativi catastali: Fg.2, **part. 123 sub. 11** P. T. Cat. D/1
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

5) Capannone (porzione)

Ubicazione: Lograto, Via IV Novembre n°58
Identificativi catastali: Fg.2, **part. 123 sub. 14** P. T. Cat. D/7
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

6) Lastrico solare

Ubicazione: Lograto, Via IV Novembre n°58
Identificativi catastali: Fg.2, **part. 123 sub. 13** P. T. Cat. D/1
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

7) Capannone con uffici

Ubicazione: Lograto, Via IV Novembre n°58
Identificativi catastali: Fg.2, **part. 123 sub. 15** P. T. Cat. D/1
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

Cabine elettriche

8) Cabina elettrica

Ubicazione:

Lograto, Via IV Novembre n°58

Identificativi catastali:

Fg.2, **part. 123 sub. 3** P. T. Cat. D/1

Quota e Diritto di Proprietà:

PIENA PROPRIETA' quota 1/1

9) Cabina elettrica

Ubicazione:

Lograto, Via IV Novembre n°58

Identificativi catastali:

Fg.2, **part. 123 sub. 5** P. T. Cat. D/1

Quota e Diritto di Proprietà:

PIENA PROPRIETA' quota 1/1

10) Cabina elettrica

Ubicazione:

Lograto, Via IV Novembre n°58

Identificativi catastali:

Fg.2, **part. 123 sub. 8** P. T. Cat. D/1

Quota e Diritto di Proprietà:

PIENA PROPRIETA' quota 1/1

11) Cabina elettrica

Ubicazione:

Lograto, Via IV Novembre n°58

Identificativi catastali:

Fg.2, **part. 123 sub. 9** P. T. Cat. D/1

Quota e Diritto di Proprietà:

PIENA PROPRIETA' quota 1/1

Aree esterne

12) Strada

Ubicazione:

Lograto, Via IV Novembre

Identificativi catastali:

Fg.2, **part. 94**. Cat. Semin. Irrig.

Quota e Diritto di Proprietà:

PIENA PROPRIETA' quota 1/1

13) Strada

Ubicazione:

Lograto, Via IV Novembre

Identificativi catastali:

Fg.2, **part. 95**. Cat. Semin. Irrig.

Quota e Diritto di Proprietà:

PIENA PROPRIETA' quota 1/1

14) Strada

Ubicazione:

Lograto, Via IV Novembre n°58

Identificativi catastali:

Fg.2, **part. 117** P. T. Cat. F/1

Quota e Diritto di Proprietà:

PIENA PROPRIETA' quota 1/1

15) Strada

Ubicazione:

Lograto, Via IV Novembre n°58

Identificativi catastali:

Fg.2, **part. 123/6** P. T. Cat. F/1

Quota e Diritto di Proprietà:

PIENA PROPRIETA' quota 1/1

Verifiche di conformità

Palazzina uffici

1) Locali ufficio e accessori piano terra e seminterrato – particella 80 sub. 4

Conformità edilizia:	NO
Conformità catastale:	NO
Conformità titolarità:	SI

2) Appartamento piano primo – particella 80 sub. 5

Conformità edilizia:	NO
Conformità catastale:	NO
Conformità titolarità:	SI

3) Autorimessa e cantina piano seminterrato – particella 80 sub. 3

Conformità edilizia:	SI
Conformità catastale:	NO
Conformità titolarità:	SI

Capannoni industriali

4) Capannone Piano terra - particella 123 sub. 11

Conformità urbanistica:	SI
Conformità edilizia:	NO
Conformità catastale:	NO
Conformità titolarità:	SI

5) Capannone Piano terra - particella 123 sub. 14

Conformità urbanistica:	SI
Conformità edilizia:	NO
Conformità catastale:	NO
Conformità titolarità:	SI

6) Lastrico solare - particella 123 sub. 13

Conformità urbanistica:	SI
Conformità edilizia:	SI
Conformità catastale:	SI
Conformità titolarità:	SI

7) Capannone e locali ufficio Piano terra e primo - particella 123 sub. 15

Conformità urbanistica:	SI
-------------------------	----



Conformità edilizia:
Conformità catastale:
Conformità titolarità:



NO
NO
SI

Formalità e vincoli rilevanti



Immobile in uso: SI (alla proprietà ed in parte locato a terzi)
Oneri di natura condominiale: NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI



Limitazioni

Assunzioni limitative: SI
Condizioni limitative: SI



Valori di stima

Del Complesso industriale sito a Lograto in Via 4 Novembre 58 – LOTTO A



<u>Valore di liquidazione</u>	€ 5.865.000,00 (euro cinquemilioniottocentosessantacinquemila /00)
--------------------------------------	---



INDICE

RIEPILOGO SINTETICO	3
INDICE	7
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - aggiornamento	8
Intestazione catastale	10
2. CAPANNONI INDUSTRIALI – dotazioni impiantistiche aggiornamento	11
Descrizione sintetica	11
Impianto fotovoltaico Viba srl	13
Impianto fotovoltaico F.Ili Dall'Era srl	15
Carriponte	17
Stato di manutenzione e finitura - aggiornamento	27
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE- aggiornamento	29
3.1 LEGITTIMITA' URBANISTICA - aggiornamento	29
3.2 LEGITTIMITA' EDILIZIA - aggiornamento	30
3.3 RISPONDENZA CATASTALE - aggiornamento	30
3.4 VERIFICA DELLA TITOLARITA'- aggiornamento	30
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE - aggiornamento	32
Indagini ambientali	32
Rifiuti e /o scarti di produzione	32
5. SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente - aggiornamento	33
6. ANALISI ESTIMATIVA - aggiornamento	36
Utilizzo della valutazione	36
Assunzioni e condizioni limitative	36
Analisi mercato locale	37
Criterio di stima adottato	38
7. VALORI DI STIMA - aggiornamento	39
Calcolo valori di stima unitari ponderati	39
Valore di stima	40
Valore di liquidazione - valore di stima in condizioni di vendita forzata	44
Riepilogo valori di stima	44
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	47
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	48

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - aggiornamento

In data 25.09.2025 è stata eseguita indagine catastale al fine di verificare l'eventuale aggiornamento degli identificativi catastali degli immobili ovvero eventuali variazioni delle schede planimetriche. Non risulta in banca dati catastale alcuna variazione delle stesse. In allegato si riportano le visure catastali storiche con aggiornamento alla data del 25.09.2025. Si riporta pertanto l'elenco completo delle unità immobiliari in oggetto.

Palazzina uffici

1) Uffici con locali accessori

Catasto Fabbricati del Comune di Lograto

Sez. Urb. NCT Foglio 2 - particella 80 sub. 4

Via IV Novembre n. 58, Piano S1-T,

Categoria A/10, Classe 1 Cons. 13,5 vani, Sup. Cat. tot. 302 mq, Rendita € 1.708,18

2) Appartamento custode

Catasto Fabbricati del Comune di Lograto

Sez. Urb. NCT Foglio 2 - particella 80 sub. 5

Via IV Novembre n. 58, Piano 1,

Categoria A/2, Classe 5, Cons. 8 vani, Sup. cat. tot. 137 mq, Rendita € 619,75

3) Autorimessa seminterrata

Catasto Fabbricati del Comune di Lograto

Sez. Urb. NCT Foglio 2 - particella 80 sub. 3

Via IV Novembre n. 58, Piano S1,

Categoria C/6, Classe 2, cons. 95mq, Sup. cat. tot. 108mq, Rendita € 132,47

Capannoni

4) Capannone (porzione)

Catasto Fabbricati del Comune di Lograto

Sez. Urb. NCT Foglio 2 - particella 123 sub. 11

Via IV Novembre n. 58, Piano T,

Categoria D/1, Rendita € 52.120,00

5) Capannone (porzione)

Catasto Fabbricati del Comune di Lograto

Sez. Urb. NCT Foglio 2 - particella 123 sub. 14

Via IV Novembre n. 58, Piano T,
Categoria D/7, Rendita € 53.430,00

6) Lastrico solare

Catasto Fabbricati del Comune di Lograto

Sez. Urb. NCT Foglio 2 - particella 123 sub. 13

Via IV Novembre n. 58, Piano 1,
Categoria D/1, Rendita € 1.300,00

7) Capannone con uffici

Catasto Fabbricati del Comune di Lograto

Sez. Urb. NCT Foglio 2 - particella 123 sub. 15

Via IV Novembre n. 58, Piano T,
Categoria D/7, Rendita € 7.350,00

Cabine elettriche

8) Cabina elettrica

Catasto Fabbricati del Comune di Lograto

Sez. Urb. NCT Foglio 2 - particella 123 sub. 3

Via IV Novembre n. 58, Piano T,
Categoria D/1, Rendita € 154,00

9) Cabina elettrica

Catasto Fabbricati del Comune di Lograto

Sez. Urb. NCT Foglio 2 - particella 123 sub. 5

Via IV Novembre n. 58, Piano T,
Categoria D/1, Rendita € 126,00

10) Cabina elettrica

Catasto Fabbricati del Comune di Lograto

Sez. Urb. NCT Foglio 2 - particella 123 sub. 8

Via IV Novembre n. 58, Piano T,
Categoria D/1, Rendita € 90,00

11) Cabina elettrica

Catasto Fabbricati del Comune di Lograto

Sez. Urb. NCT Foglio 2 - particella 123 sub. 9

Via IV Novembre n. 58, Piano T,
Categoria D/1, Rendita € 18,00

Aree esterne

12) Strada - Area urbana

Catasto Terreni

Foglio 2 - particella 94

Seminat. Irr. Classe 2, Sup.570 mq, R.D. €4,56 R.A. €5,59

13) Strada - Area urbana

Catasto Terreni

Foglio 2 - particella 95

Seminat. Irr. Classe 2, Sup.250 mq, R.D. €2,00 R.A. €2,45

14) Strada - Area urbana

Catasto Fabbricati del Comune di Lograto

Sez. Urb. NCT Foglio 2 - particella 117

Via IV Novembre n. 58, Piano T,

Categoria F/1, Cons. 922 mq

15) Strada - Area urbana

Catasto Fabbricati del Comune di Lograto

Sez. Urb. NCT Foglio 2 - particella 123 sub. 6

Via IV Novembre, Piano T,

Categoria F/1, Cons. 2.280 mq

Intestazione catastale

Gli immobili indicati ai precedenti punti 12) e 13) sono catastalmente intestati a:

“OMISSIS”

Quota 1/1 proprietà

Tutti i rimanenti immobili indicati ai precedenti punti da 1) a 11) e da 14) a 15) sono invece catastalmente intestati a:

“OMISSIS”

Quota 1/1 proprietà

Si riportano in **Allegato 01** le visure catastali storiche aggiornate al 25.09.2025.

2. CAPANNONI INDUSTRIALI – dotazioni impiantistiche aggiornamento

Descrizione sintetica

I capannoni includono le unità immobiliari identificate catastalmente con i subalterni 11-14-13 e 15 della particella 123 fg.2 Catasto Fabbricati.

I capannoni già in uso alla società "OMISSIS" corrispondono ai subalterni 11 e 14. Nel loro insieme pur essendo due subalterni catastali distinti corrispondono ad un unico ambiente ad uso industriale in uso alla società. Il sub.15 corrisponde ad altro capannone in locazione ad altra società.

Tutti i capannoni sono dotati di carriponte. La copertura dei capannoni risulta parzialmente coperta da due distinti impianti fotovoltaici di diversa proprietà.

Nelle immagini a seguire, tratte dall'elaborato planimetrico catastale ultimo in atti, sono presenti tutti gli immobili e loro pertinenze, oggetto del presente lotto di stima.

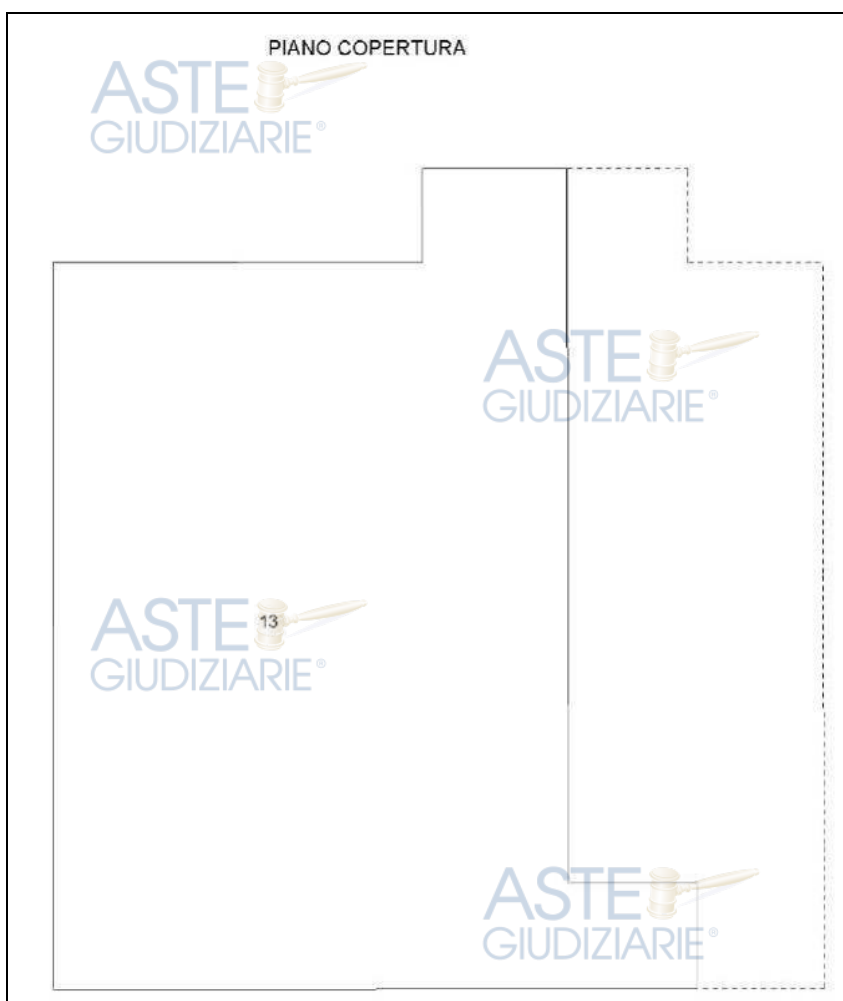


Figura 05: Estratto elaborato planimetrico catastale – PIANO COPERTURA

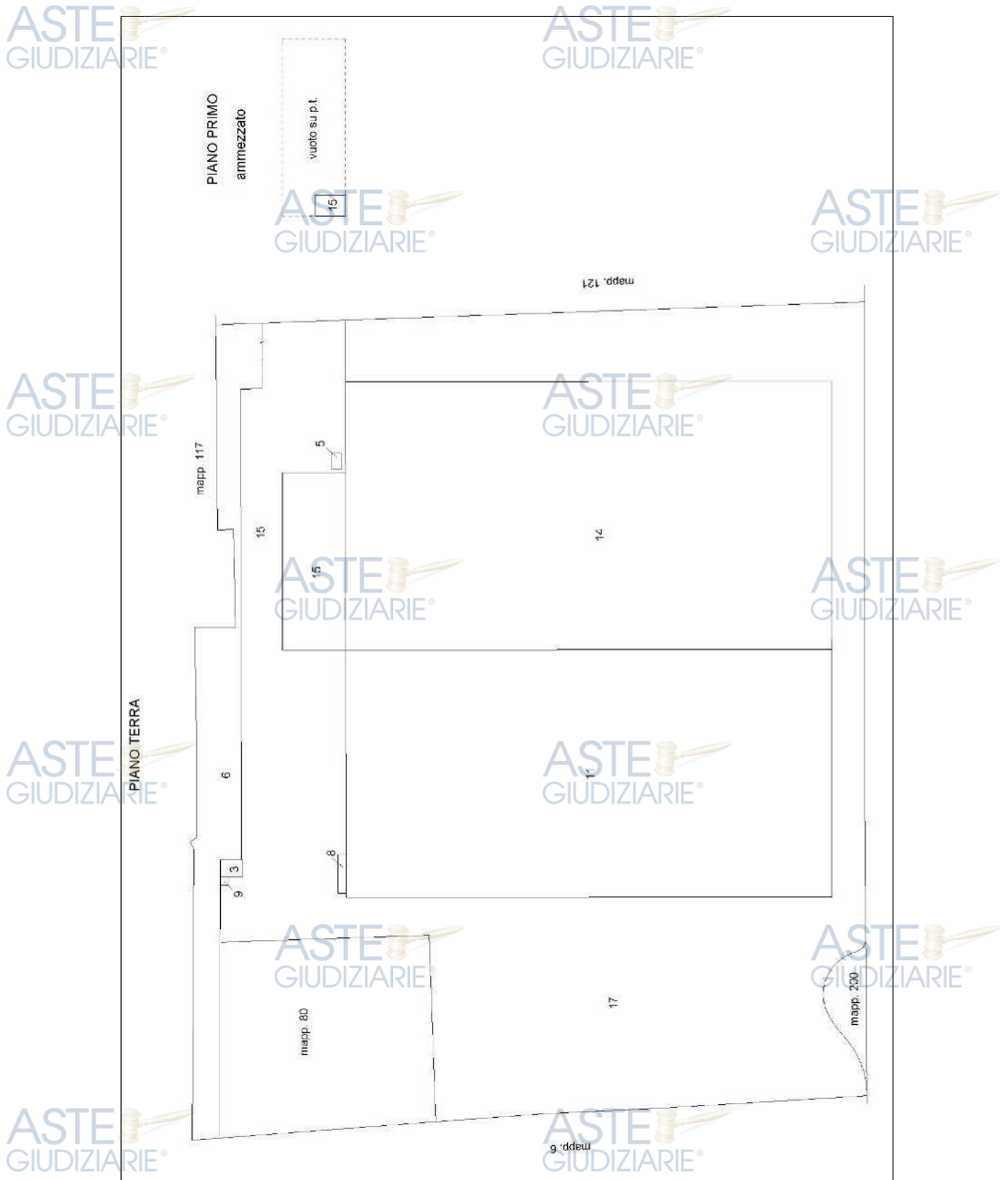


Figura 05: Estratto elaborato planimetrico catastale – PIANO TERRA

Impianto fotovoltaico Viba srl

Parte della copertura dei capannoni sopra descritti risulta identificata catastalmente con il subalterno 13 della particella 123 fg.2 Catasto Fabbricati. Tale subalterno catastale occupa quasi interamente la copertura del sottostante capannone corrispondente al subalterno 11 e una parte della copertura dei sottostanti capannoni identificati con i subalterni 14 e 15. L'intero subalterno 13 del mappale 123 fg.2 risulta concesso in locazione alla società "OMISSIS" la quale ha provveduto alla installazione di un impianto fotovoltaico.

Si evidenzia pertanto che l'impianto fotovoltaico installato sul lastrico solare identificato alla particella 123 sub.13 non è di proprietà della società "OMISSIS" ma è di proprietà della società "OMISSIS" che ha stipulato contratto di locazione con la società proprietaria del lastrico solare con durata di tale locazione sino al 2032.

Tale impianto fotovoltaico NON risulta incluso nella valorizzazione dell'immobile con la seguente perizia.

Si rimanda per i dettagli del contratto di locazione a quanto già indicato nella perizia di stima del 30.08.2024.



Figura 01: Copertura capannone: individuazione sommaria perimetro sub. 13

Data: 24/07/2024 - n. T267230 - Richiedente: GRLMSM73H21B157E

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0103637 del 24/05/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lograto

Via Iv Novembre

civ. 58

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 2

Particella: 123

Subalterno: 13

Compilata da:

Turati Paolo Giovanni

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Brescia

N. 04684

Scheda n. 1

Scala 1:1000

PIANO PRIMO Copertura

PANNELLI
FOTOVOLTAICI

Ultima planimetria in atti

Data: 24/07/2024 - n. T267230 - Richiedente: GRLMSM73H21B157E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2024 - Comune di LOGRATO(E654) - < Sez. urbana NCT - Foglio 2 - Particella 123 - Subalterno 13 >
VIA IV NOVEMBRE n. 58 Piano 1

Fig.02: Part. 123 sub. 13

Impianto fotovoltaico "OMISSIS"

È presente inoltre su parte della copertura del capannone di cui al mappale 123 sub. 14 e parte del sub.15 un impianto fotovoltaico con potenza installata pari a 200 Kw di proprietà della società "OMISSIS".

Tale impianto fotovoltaico pertanto RISULTA incluso nella valorizzazione dell'immobile nella presente revisione della perizia di stima inizialmente redatta in data 30.08.2024.

Si rimanda per i dettagli a quanto già indicato nella perizia di stima del 30.08.2024.

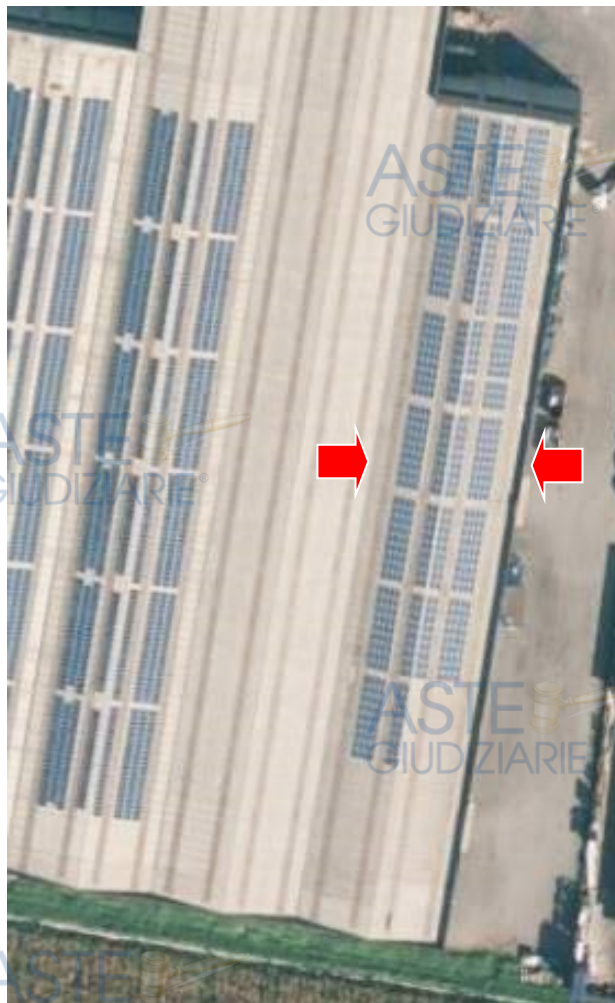


Figura 03: Impianto fotovoltaico su copertura capannone sub. 14 e parte sub.15

Data: 24/07/2024 - n. T267231 - Richiedente: GRLMSM73H21B157E

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0152776 del 01/10/2019

Comune di Lograto

Via Iv Novembre

civ. 58

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 2

Particella: 123

Subalterno: 14

Compilata da:

Turati Paolo Giovanni

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Brescia

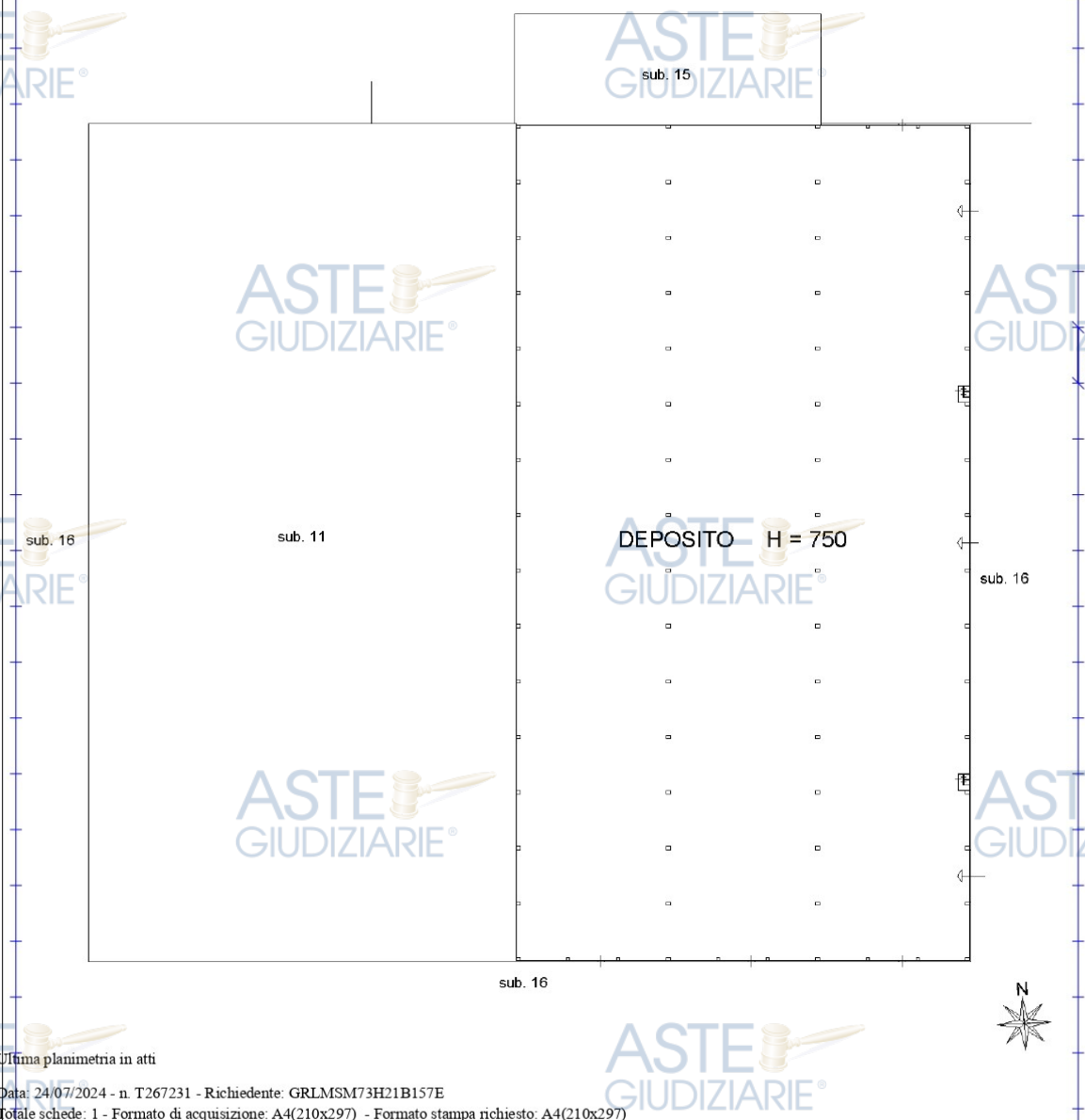
N. 04684

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:1000

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 24/07/2024 - n. T267231 - Richiedente: GRLMSM73H21B157E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Fig.04: Part. 123 sub. 14

Carriponte

All'interno dei capannoni in uso alla società F.lli Dallera srl e in quello locato sono installati complessivamente n° 17 carriponte di seguito elencati:

- | | |
|---|---------------|
| 1. Carroponete BONFANTI - 20t – CO.n.5852 | (vedi Fig.05) |
| 2. Carroponete CARPMETAL - 30t – Matr. 3374 | (vedi Fig.06) |
| 3. Carroponete BONFANTI - 20t – CO. n.5853 | (vedi Fig.07) |
| 4. Carroponete BONFANTI - 10t – CO.n.6248 | (vedi Fig.08) |
| 5. Carroponete CARPMETAL - 7,5+7,5t – Matr.3428 (| (vedi Fig.09) |
| 6. Carroponete COSMET - 5+5 t - matricola 1001 | (vedi Fig.10) |
| 7. Carroponete CARPMETAL - 7,5+7,5 t -Matr.3429 | (vedi Fig.11) |
| 8. Carroponete COSMET - 12,5+12,5 t - matricola 1002 | (vedi Fig.12) |
| 9. Carroponete COSMET - 12,5+12,5 t - matricola 1003 | (vedi Fig.13) |
| 10. Carroponete COSMET - 5+5 t - matricola 1005 | (vedi Fig.14) |
| 11. Carroponete BONFANTI - 5+5 t - CO. N. 6079 | (vedi Fig.15) |
| 12. Carroponete BONFANTI - 5+5 t - CO. N. 6085 | (vedi Fig.16) |
| 13. Carroponete BONFANTI - 5+5 t - CO. N. 6249 | (vedi Fig.17) |
| 14. Carroponete COSMET - 12,5+12,5 t - matricola 1004 | (vedi Fig.18) |
| 15. Carroponete BONFANTI - 10 t - CO. N. 6015 | (vedi Fig.19) |
| 16. Carroponete PRIM - 5t - N.O4138 | (vedi Fig.20) |
| 17. Carroponete PRIM - 5t - N.O4480 | (vedi Fig.21) |

Si evidenzia che con la presente revisione della perizia di stima l'intera dotazione di carriponte viene ricompresa nella valorizzazione complessiva degli immobili in cui risultano installati per una migliore valorizzazione commerciale del compendio immobiliare.

Pertanto al lotto di beni immobili così come originariamente indicato nella perizia del 30.08.2024 viene aggiunta l'intera dotazione di carriponte sopra descritta.

La valorizzazione complessiva derivante è pertanto sostitutiva di quanto indicato nella relazione del 30.08.2024.

Si evidenzia altresì che non è stato possibile verificare la completezza della documentazione relativa alle verifiche periodiche obbligatorie; ogni obbligo inerente alla manutenzione ordinaria e straordinaria nonché alle verifiche periodiche necessarie per l'utilizzo degli stessi potrebbe rimanere pertanto in carico alla parte acquirente qualora la curatela non provvedesse nel periodo antecedente alla cessione del complesso immobiliare.

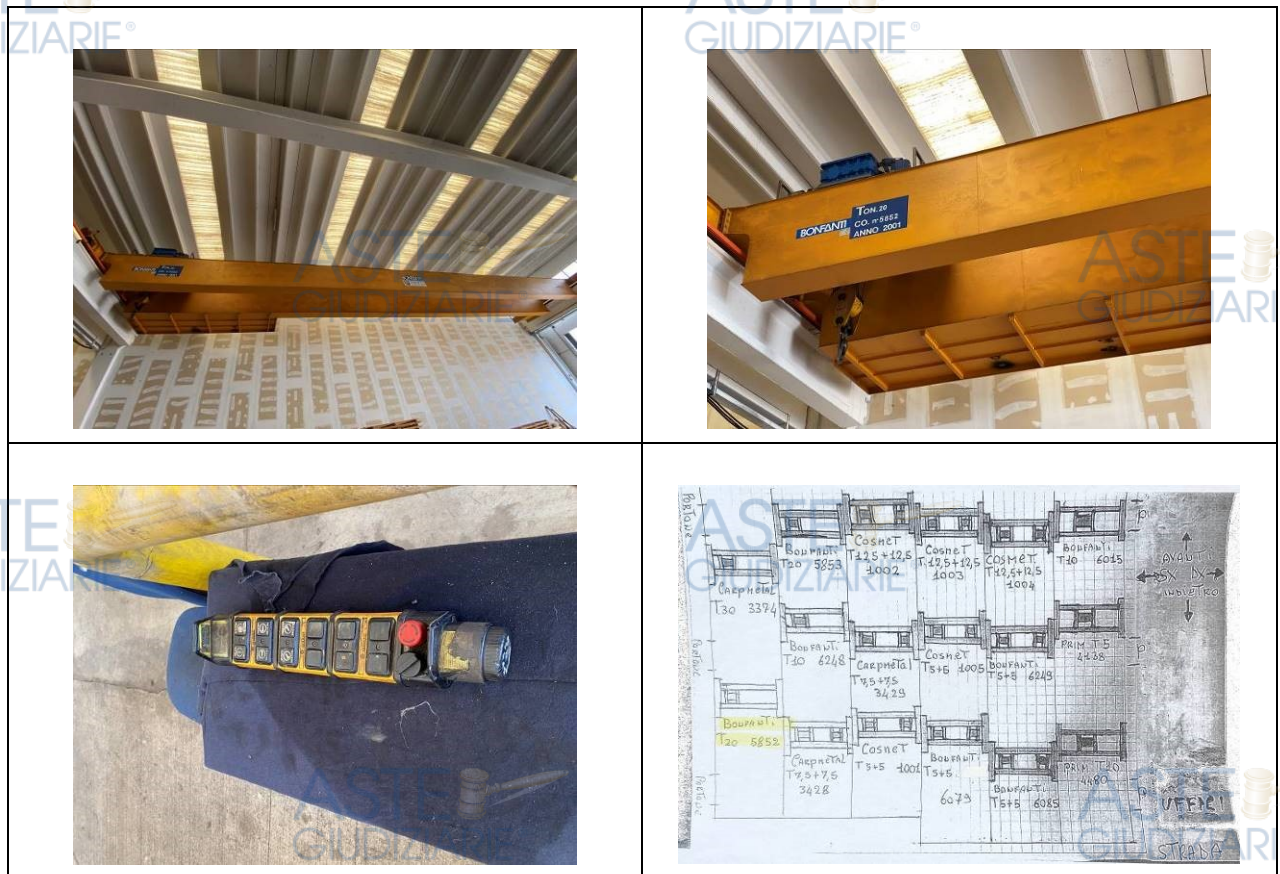


Fig.05: Carroponte BONFANTI - 20t - CO.n.5852 (12)

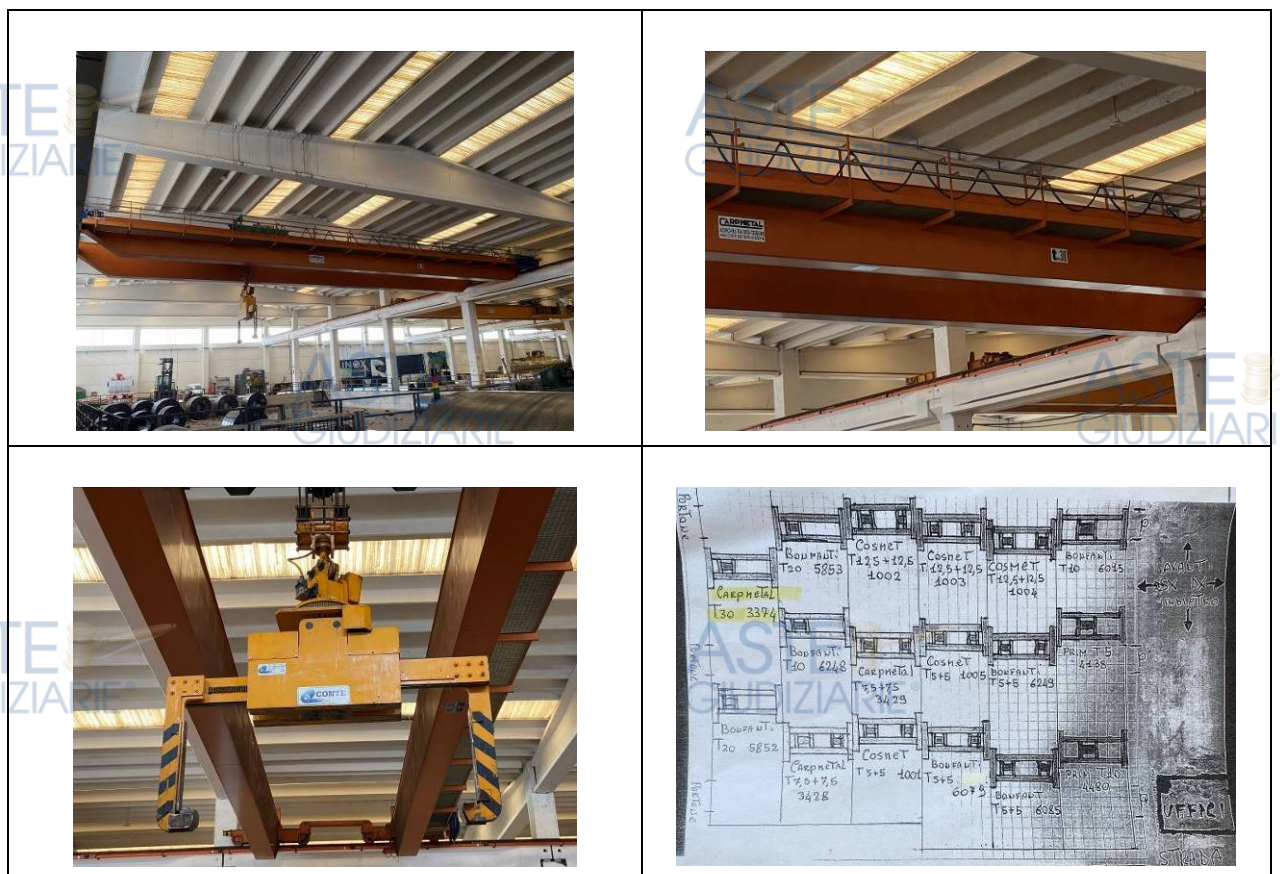


Fig.06: Carroponte CARPMETAL - 30t - Matr. 3374 (13)



Fig.07: Carroponte BONFANTI - 20t – CO. n.5853 (14)



Fig.08: Carroponte BONFANTI - 10t – CO.n.6248 (15)

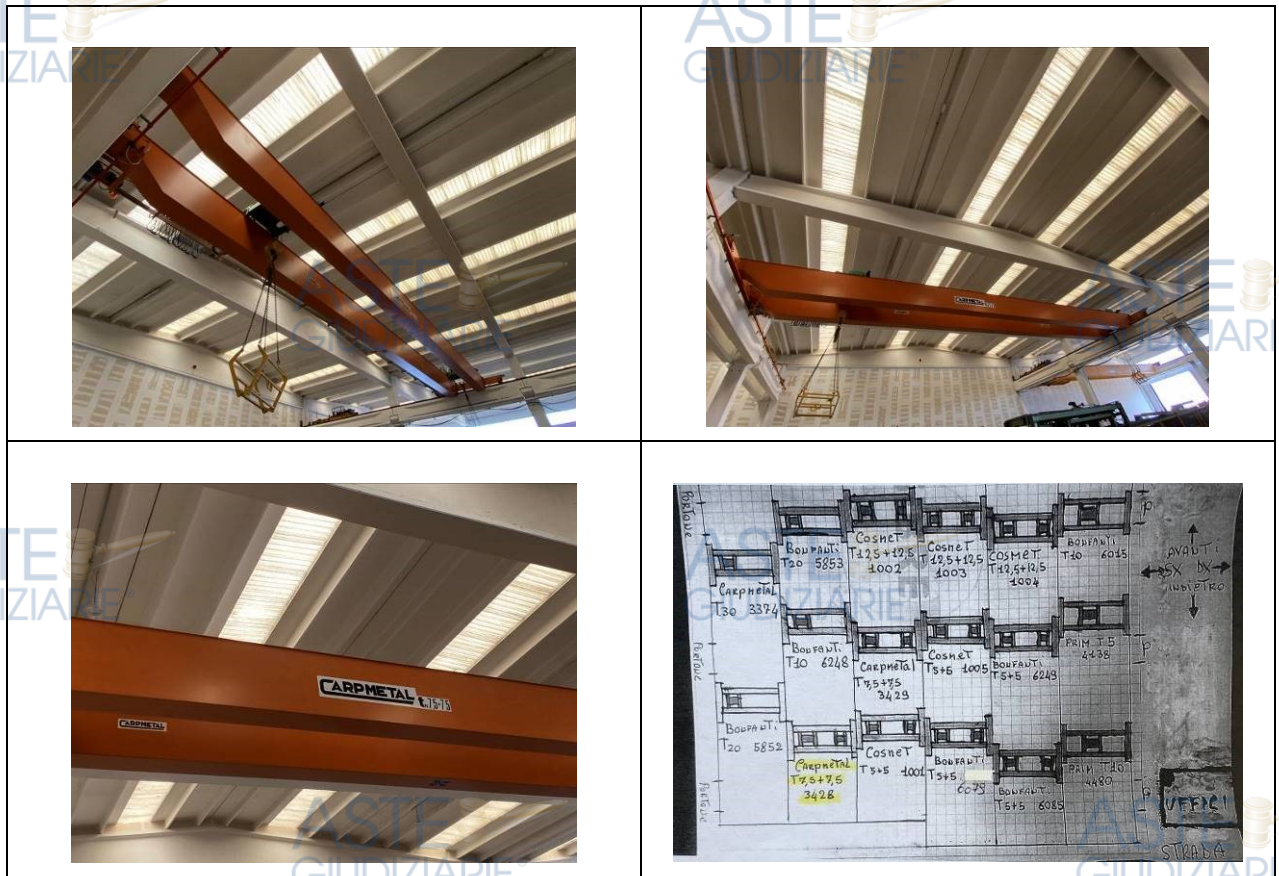


Fig.09: Carroponte CARPMETAL - 7,5+7,5t - Matr.3428 (16)



Fig.10: Carroponte COSMET - 5+5 t - matricola 1001 (17)



Fig.11: Carroponte CARPMETAL - 7,5+7,5 t - Matr.3429 (18)

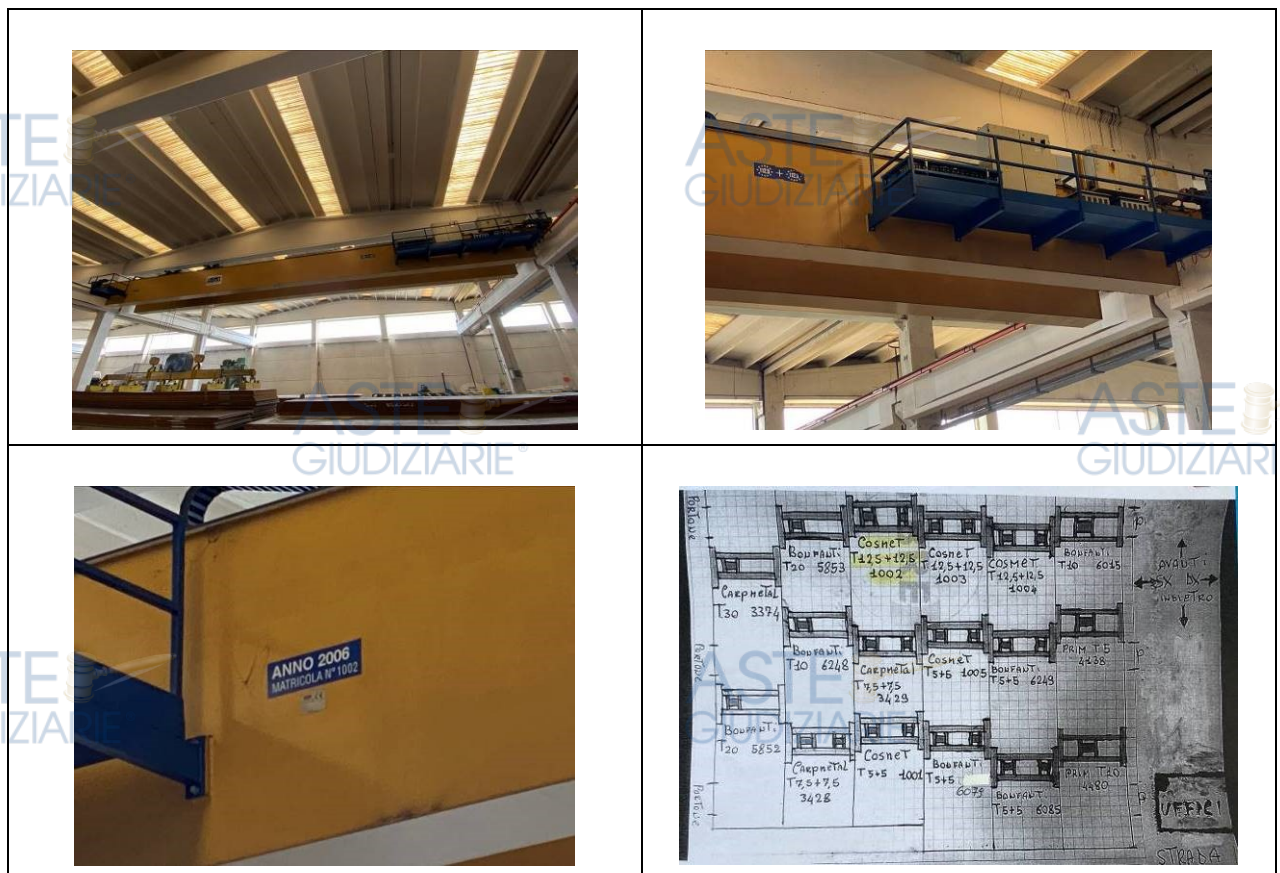
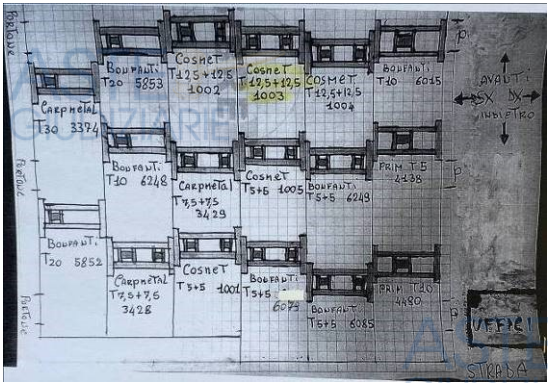


Fig.12: Carroponte COSMET - 12,5+12,5 t - matricola 1002 (19)



ASTE
GIUDIZIARIE

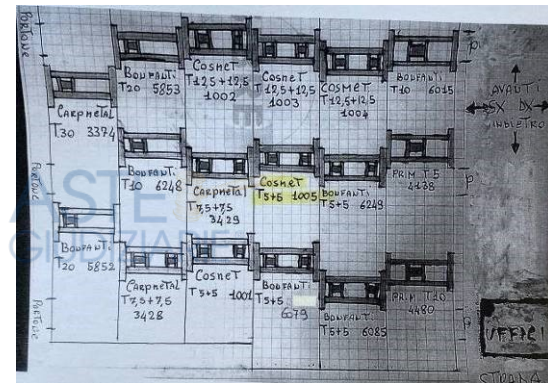
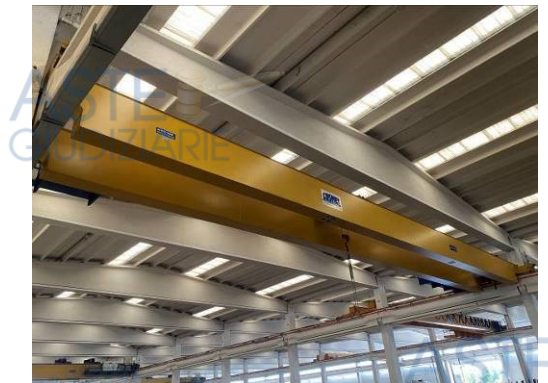




Fig.15: Carroponte BONFANTI - 5+5 t - CO. N. 6079 (22)

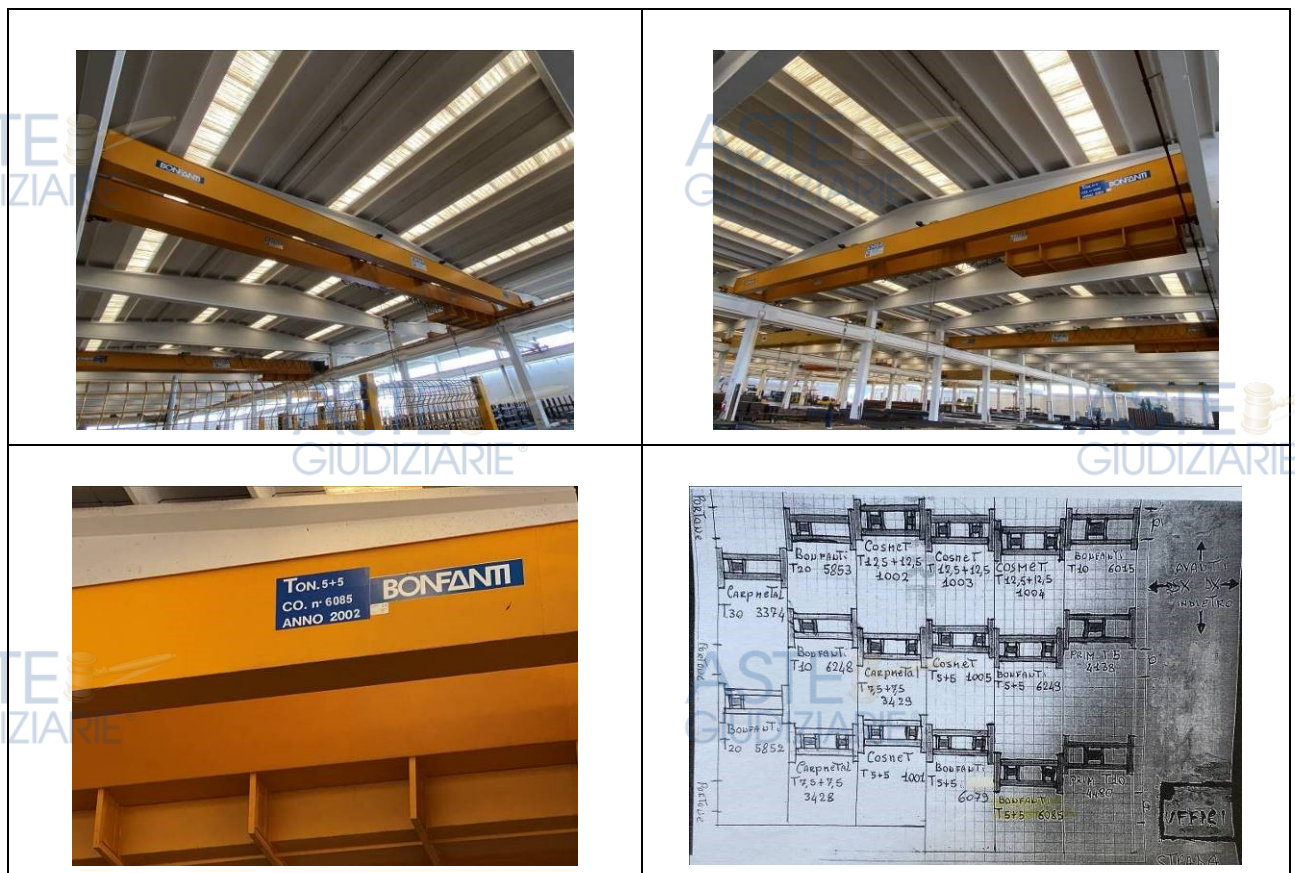


Fig.16: Carroponte BONFANTI - 5+5 t - CO. N. 6085 (23)



Fig.17: Carroponte BONFANTI - 5+5 t - CO. N. 6249 (24)



Fig.18: Carroponte COSMET - 12,5+12,5 t - matricola 1004 (25)



Fig.19: Carroponte BONFANTI - 10 t - CO. N. 6015 (25)

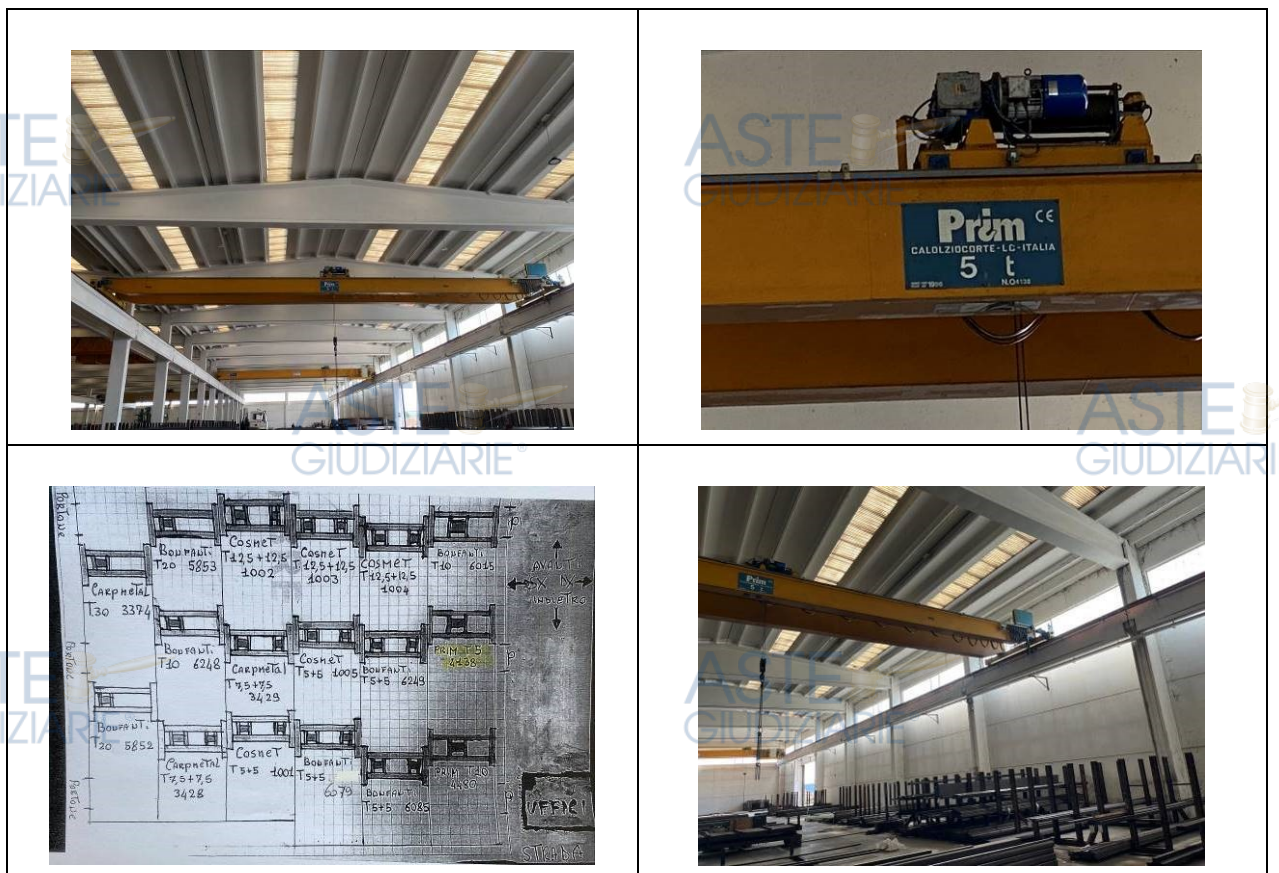


Fig.20: Carroponte PRIM - 5t - N.04138 (27)

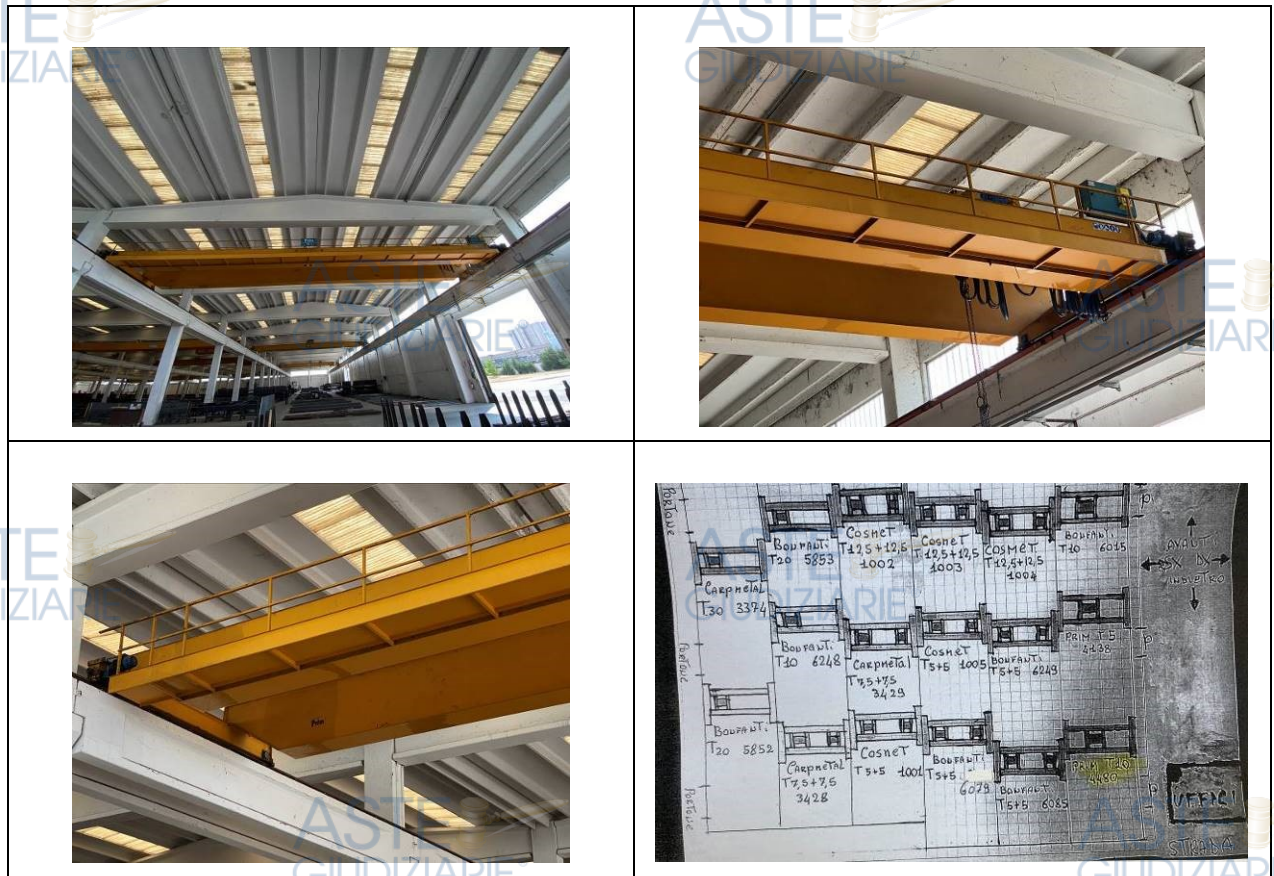


Fig.21: Carroponte PRIM - 5t - N.O4480 (28)

Stato di manutenzione e finitura - aggiornamento

Si segnala la presenza, rilevata a seguito di recente sopralluogo, della rottura di una trave di corsa del carroponete che determina il temporaneo stato di inutilizzo dello stesso.

La proprietà è intervenuta posizionando una travatura in acciaio a sostegno e a presidio di sicurezza.

È in corso la valutazione della possibilità di sostituzione della trave prefabbricata.

Allo stato attuale è stato preventivamente e cautelativamente interdetto l'utilizzo del carroponete.

Nell'allegato grafico si riporta indicazione del punto di rottura.

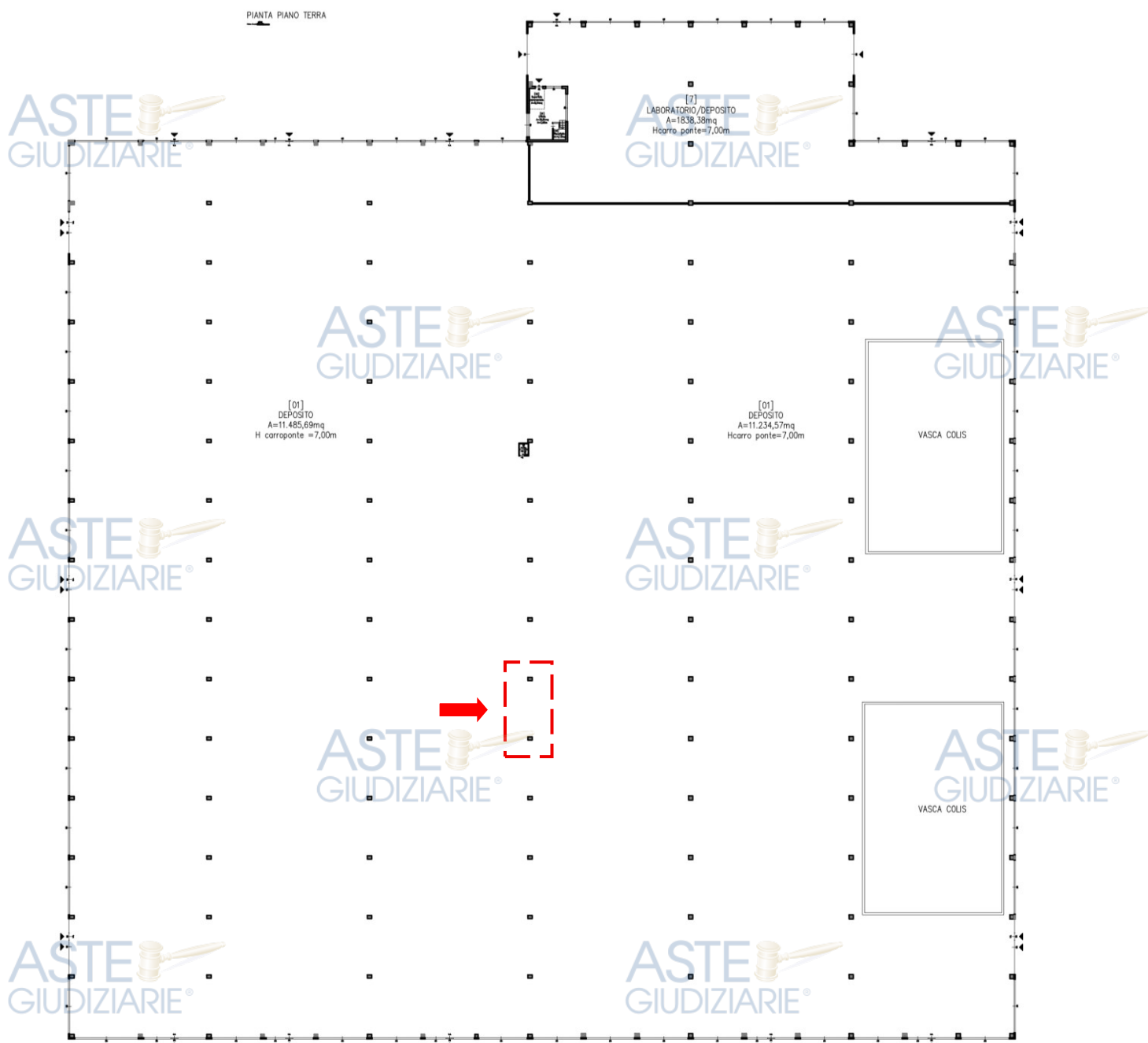


Figura 22: Pianta piano terra sub. 11, 14 e 15

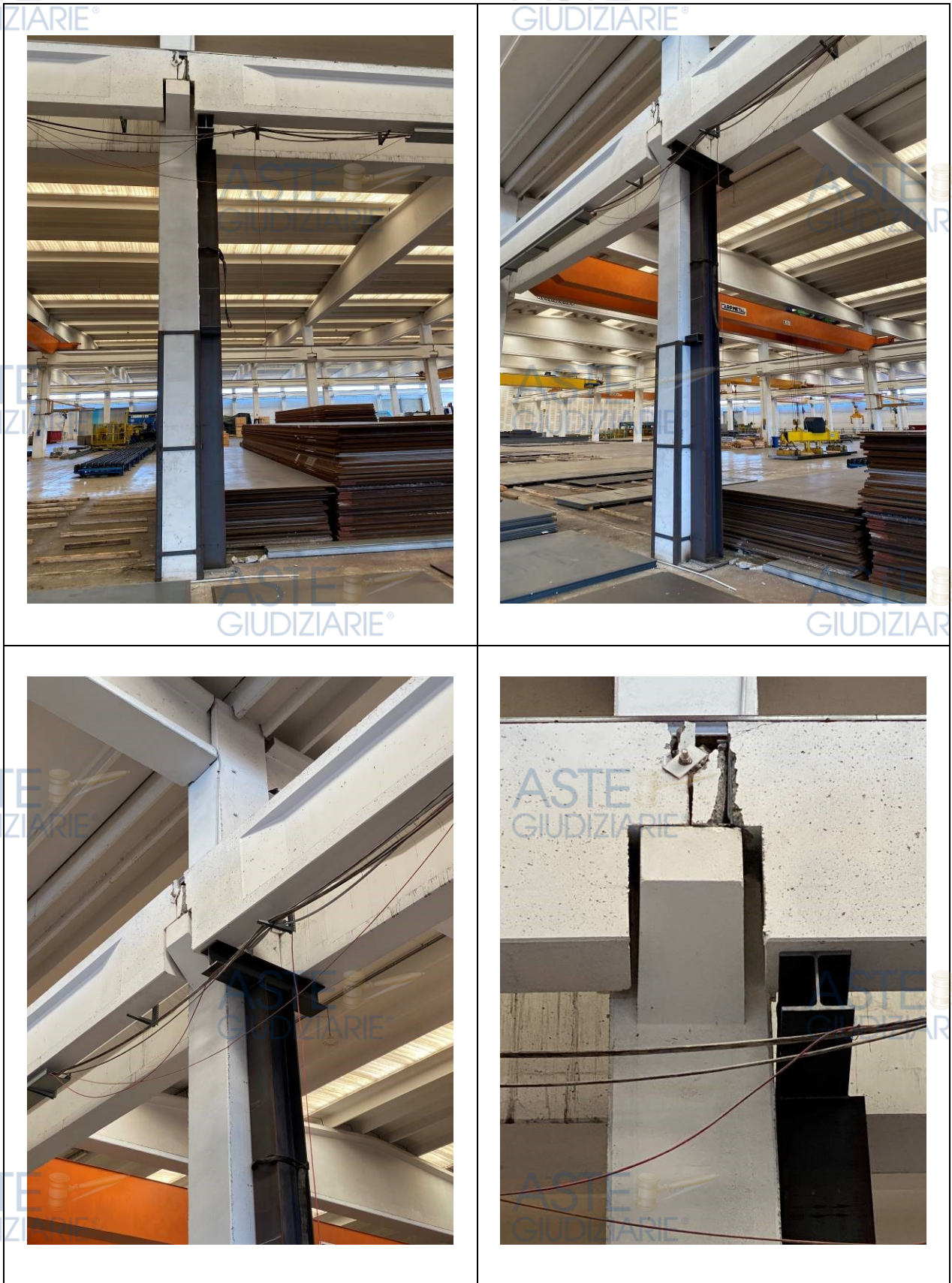


Fig.23: Trave di corsa del carro ponte danneggiata

3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE- aggiornamento

3.1 LEGITTIMITA' URBANISTICA - aggiornamento

È stato eseguito un aggiornamento delle indagini urbanistiche riportate nella perizia del 30.08.2024.

Risulta agli atti un aggiornamento del Piano di Governo del Territorio che modifica alcuni documenti di piano ma non coinvolge il complesso immobiliare in oggetto.

Strumento urbanistico: ☒ Vigente: Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 6 del 15.04.2025

Il mappale 80, il mappale 123 ed il mappale 123 del fg. 2 Censuario di Lograto all'intero dei quali sono identificati gli immobili oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in ambito: "Zona D1 – Zona produttiva consolidata e di completamento (art. 27 NTA). Tali destinazioni urbanistiche sono visibili negli estratti del P.G.T. vigente.

Rimangono pertanto valide le verifiche di conformità già eseguite nella perizia del 30.08.2024

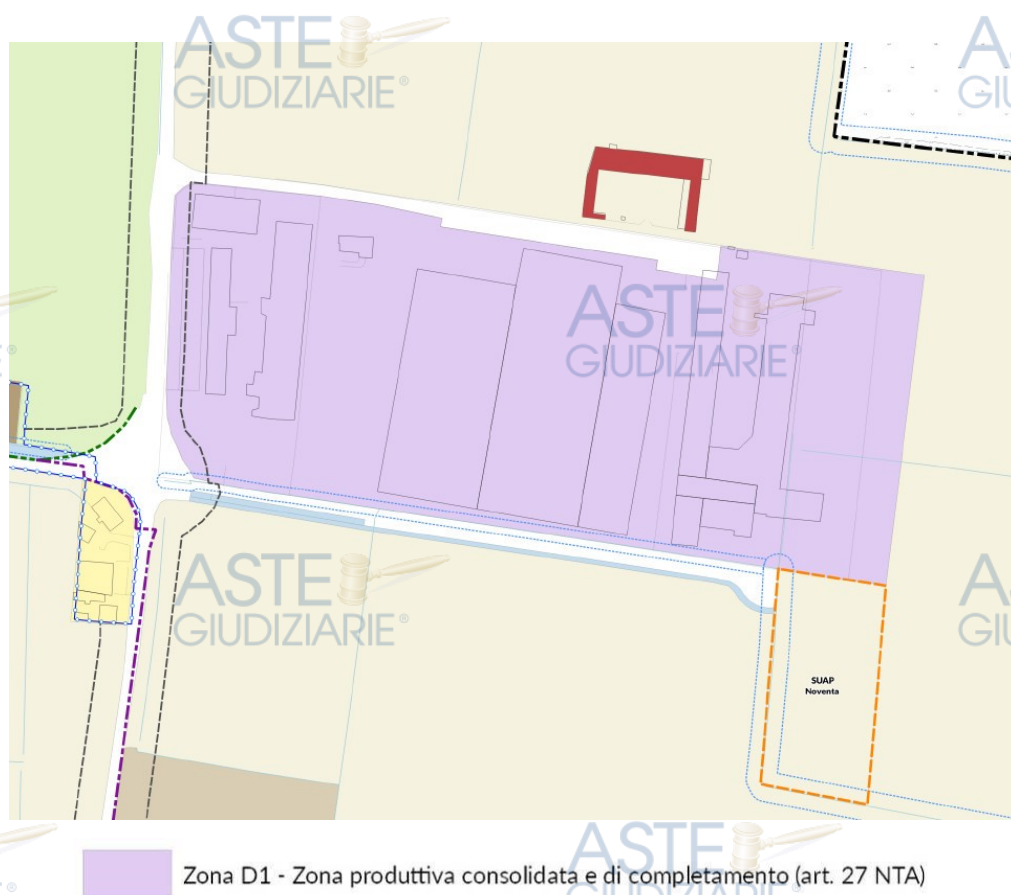


Figura 88: Estratto tavola PGT PR_02a_Uso del suolo

3.2 LEGITTIMITA' EDILIZIA - aggiornamento

La verifica della conformità edilizia era stata eseguita con riferimento alle pratiche edilizie reperite con accesso atti presso il Comune di Lograto in data 16.07.2024 con Prot. 7967 e oggetto di disanima nell'elaborato peritale redatto dal sottoscritto in data 30.08.2024.

In data 11.08.2025 il sottoscritto ha presentato nuova istanza di accesso atti con Prot. n.8067 al fine di richiedere eventuali nuove pratiche edilizie inerenti al complesso immobiliare presentate dalla proprietà o dai soggetti locatari nel periodo intercorrente tra il precedente accesso atti e l'attuale.

In data 29.08.2025 con Prot. 8461 il Comune di Lograto ha prodotto dichiarazione in merito alla assenza di ulteriori pratiche edilizie rispetto a quelle già riscontrate con accesso atti del 16.07.2024.

Rimangono pertanto valide le verifiche di conformità già eseguite nella perizia del 30.08.2024

Si riporta in Allegato tale dichiarazione. (**Allegato 02**)

3.3 RISPONDENZA CATASTALE - aggiornamento

In data 25.09.2025 è stata eseguita indagine catastale al fine di verificare l'eventuale aggiornamento degli identificativi catastali degli immobili ovvero eventuali variazioni delle schede planimetriche. Non risulta in banca dati catastale alcuna variazione delle stesse.

Rimangono pertanto valide le verifiche di conformità già eseguite nella perizia del 30.08.2024

Si riportano in **Allegato 01** le visure catastali storiche aggiornate al 25.09.2025.

3.4 VERIFICA DELLA TITOLARITA' - aggiornamento

In data 24.09.2025 è stata eseguita indagine ipocatastale al fine di verificare eventuali aggiornamenti. Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati alla Società "Fratelli Dall'Era S.R.L. – In Liquidazione" con sede Lograto. Rimangono pertanto valide le indagini già eseguite nella perizia del 30.08.2024.

Alla data del 24.09.2025 i beni risultano intestati a:

"OMISSIS"

Quota 1/1 proprietà

ad essa pervenuti in forza dei seguenti titoli:

***** Trasc. 2737/1945 del 22.01.2001 - compravendita.**

Atto Notaio Bruno Barzellotti Rep. 69.820/18.057 del 18.01.2001, registrato a Brescia il 25.01.2001 al n. 363 S.1V

***** Trasc. 12065/7626 del 19.03.2002 - identificazione catastale.**

Atto notaio Bruno Barzellotti in data 06.03.2002 Rep. 73466,

***** Trasc. 7866/5079 del 21.02.2002 - trasferimento di sede sociale**

Atto notaio Sergio Senini in data 07.11.2001 Rep. 110.513, trasferimento di sede sociale della società "OMISSIS" da Villa Carcina a Lograto.

Dall'analisi dei quali si segnalano inoltre le seguenti formalità già descritte nella perizia del 30.08.2024:

***** Trasc. 49144/29042 del 23.12.2000 – convenzione urbanistica**

Atto notaio Franco Bossoni in data 06.12.2000, Rep. 62.975/14.686, registrato a Brescia il 22.12.2000 al n. 7495.

***** Trasc. 35767/22585 del 01.10.2001 – costituzione diritti reali a T.O.**

Scrittura privata autenticata dal notaio Antonella Rebuffoni in data 19.09.2001, Rep. 6649, servitù industriale a favore della società "Enel Distribuzione – Società per Azioni" con sede in Roma – codice fiscale 05779711000, contro "OMISSIS" con sede in Villa Carcina.

***** Trasc. 4682/3058 del 07.02.2012 – locazione ultranovennale**

Scrittura privata autenticata dal notaio Gianluigi Cisotto in data 24.01.2012, Rep. 128854/21935, locazione ultranovennale a favore della società "OMISSIS" con sede in Milano, contro "OMISSIS." con sede in Lograto.

***** Trasc. 46056/30642 del 30.09.2021 – locazione ultranovennale**

Scrittura privata autenticata dal notaio Luigi Zampaglione in data 29.09.2021, Rep. 112886/41492, locazione ultranovennale a favore della società "OMISSIS." con sede in Lograto, contro "OMISSIS." con sede in Lograto, relativa agli immobili ubicati in Comune di Lograto censiti nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/2 con i mappali 80 sub 3-4-5, mappale 117, mappali 123 sub. n.ri 3-5-6-8-9-11-14, oltre ai terreni censiti con i mappali 94 e 95 del foglio 2.

***** Trasc. 46289/31966 del 19.10.2023 – convenzione deroga distanze legali**

Scrittura privata autenticata dal notaio Gianni Tufano in data 11.10.2023 Rep. n.ri 158405/22319, **convenzione edilizia per la costruzione in deroga alle distanze legali** fra "OMISSIS." con sede Lograto, "OMISSIS." con sede Milano, e "OMISSIS." con sede in Lograto.

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE - aggiornamento

Con riferimento ad eventuali oneri di natura condominiale, oneri inerenti alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale, alla presenza di contratti di locazione, si rimanda alle indagini eseguite nella perizia del 30.08.2024.

Indagini ambientali

Si evidenzia che l'intero sito produttivo non è stato oggetto di indagini ambientali necessarie a determinare lo stato ambientale dei luoghi in quanto non richieste al sottoscritto CTU né in fase di redazione di perizia in data 30.08.2024 per la società in Concordato Preventivo n°486/2023 né in occasione di redazione della perizia in data attuale per la fase di Liquidazione Giudiziale n°171/2025.

Rifiuti e /o scarti di produzione

Si evidenzia che all'interno del sito produttivo, a seguito dell'interruzione della produzione conseguente alla liquidazione giudiziale della società, si sono rilevati materiali di scarto di lavorazione (solidi e liquidi), attrezzature e macchinari obsoleti anche in ambiente esterno ai fabbricati.

Anche tale situazione dovrà essere oggetto di indagine ambientale, non oggetto di incarico al sottoscritto CTU.

5. SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente - aggiornamento

In data 24.09.2025 è stata eseguita indagine ipocatastale al fine di verificare l'eventuale aggiornamento dei gravami (**Allegato 03**). Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati alla Società "OMISSIS" con sede Lograto, liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

*** Iscr. 37369/6479 del 21.11.2014

Atto Notaio Gianluigi Cisotto Rep. 132635/23589 del 20.11.2014,

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario
a favore: Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni –
con sede in Sondrio - codice fiscale 00053810149

a carico: OMISSIS

Somma Capitale: € 4.500.000,00.=

Somma Iscritta: € 7.650.000,00.=

Durata anni 10

Grava il mappale 123/12 del foglio NCT/2 del Catasto Fabbricati di Lograto (*attualmente identificato a seguito di variazione per divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni n. 36899.1/2019 del 30.09.2019 con i mappali 123/14 e 123/15*).

N.B. a margine della nota di iscrizione si rileva la seguente annotazione:

- Annot. 27660/4087 del 22.06.2023 – restrizione di beni

Scrittura privata autenticata dal notaio Gianni Tufano in data 05.06.2023 Rep. n.ri 158169/22191, restrizione di beni, con la quale viene svincolato il mappale 200 del foglio NCT/2 del Catasto Fabbricati di Lograto, non di interesse.

*** Iscr. 24480/4248 del 17.07.2015

Atto Notaio Gianluigi Cisotto Rep. 133322/23875 del 16.07.2015,

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario
a favore: Intesa Sanpaolo - con sede in Torino - codice fiscale 00799960158

a carico: OMISSIS

Somma Capitale: € 3.000.000,00.=

Somma Iscritta: € 6.000.000,00.=

Durata anni 10

Grava i mappali 80/3, 80/4, 80/5, 123/11, 123/3, 123/8, 123/9 e 123/6 del foglio NCT/2 del Catasto Fabbricati di Lograto.

N.B. a margine della nota di iscrizione si rileva la seguente annotazione:

- Annot. 19246/2960 del 04.05.2023 – restrizione di beni

Scrittura privata autenticata dal notaio Gianni Tufano in data 19.04.2023 Rep. n.ri 158071/22127, restrizione di beni, con la quale viene svincolato il mappale 200 del foglio NCT/2 del Catasto Fabbricati di Lograto, non di interesse.

***** Iscr. 57680/9303 del 27.12.2017**

Atto Notaio Gianluigi Cisotto Rep. 135349/24768 del 19.12.2017,

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore: Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni –

con sede in Sondrio - codice fiscale 00053810149

a carico: OMISSIS

Somma Capitale: € 1.100.000,00.=

Somma Iscritta: € 1.870.000,00.=

Durata anni 10

Grava il mappale 123/12 del foglio NCT/2 del Catasto Fabbricati di Lograto (*attualmente identificato con i mappali 123/14 e 123/15*).

N.B. a margine della nota di iscrizione si rileva la seguente annotazione:

- Annot. 27661/4088 del 22.06.2023 – restrizione di beni

Scrittura privata autenticata dal notaio Gianni Tufano in data 05.06.2023 Rep. n.ri 158169/22191, restrizione di beni, con la quale viene svincolato il mappale 200 del foglio NCT/2 del Catasto Fabbricati di Lograto, non di interesse.

***** Iscr. 46211/8937 del 07.10.2022**

Atto Notaio Luigi Zampaglione Rep. 114656/42692 del 05.10.2022,

Ipoteca Volontaria

a favore: Agenzia delle Entrate – con sede in Roma - codice fiscale 06363391001

a carico: OMISSIS

Somma Capitale: € 9.755.401,00.=

Somma Iscritta: € 9.755.401,00.=

Grava i mappali 123/14 e 123/15 del foglio NCT/2 del Catasto Fabbricati di Lograto.

N.B. a margine della nota di iscrizione si rileva la seguente annotazione:

- Annot. 38825/5672 del 25.08.2023 – restrizione di beni

Scrittura privata autenticata dal notaio Gianni Tufano in data 03.05.2023 Rep. n.ri 158104/22146, restrizione di beni, con la quale viene svincolato il mappale 200 del foglio NCT/2 del Catasto Fabbricati di Lograto, non di interesse.

***** Trasc. 37632/26533 del 08.08.2024**

Tribunale di Brescia – Atto giudiziario del 12.06.2024 Rep. 486/2024

Decreto di ammissione concordato preventivo

A favore della massa dei creditori del concordato preventivo della società "OMISSIS" contro "OMISSIS"

Grava i mappali 94 e 95 del foglio 2 del Catasto Terreni ed i mappali 123/6-8-9-3-13-11-14-15-5, 117, 80/3, 80/4 e 80/5 del foglio NCT/2 del Catasto Fabbricati di Lograto.

Grava inoltre beni in Comune di Sarezzo: Omissis

***** Iscr. 27893/5244 del 17.06.2025**

Agenzia delle Entrate-riscossione Rep. 6776/2225 del 16.06.2025

Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

a favore: Agenzia delle Entrate-riscossione – con sede in Roma - codice fiscale 13756881002

a carico: OMISSIS

Capitale: € 15.216.830,42.=

Totale: € 30.433.660,84.=

Grava i mappali 117,123/6, 80/5, 80/4, 80/3, 123/11,123/14 e 123/15 del foglio NCT/2 del Catasto Fabbricati di Lograto.

Grava inoltre beni in Comune di Sarezzo: Omissis

6. ANALISI ESTIMATIVA - aggiornamento

Utilizzo della valutazione

Il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente relazione di stima è finalizzata alla determinazione del **“più probabile valore in caso di liquidazione giudiziale”** inteso quale il valore del compendio immobiliare in caso di vendita forzata, ovvero: *“Il termine di vendita forzata è spesso usato in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”*

Per determinare il più probabile valore in condizioni di liquidazione giudiziale, come valore derivato dal più probabile valore corrente di mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame di libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura liquidatoria.

Assunzioni e condizioni limitative

La presente relazione di stima è relativa ai beni in proprietà esclusiva della società “OMISSIS” nonché alle parti comuni così come originariamente pervenuti con atto di compravendita Not. Bruno Barzellotti Rep. 69820/18067 del 18.01.2001, successivamente modificati con i titoli edilizi rilasciati e così come rilevati in loco e si basa sulle verifiche eseguite e riportate in perizia del 30.08.2024 nonché aggiornate con la presente perizia revisionata.

Quanto alle verifiche di conformità edilizia, urbanistica e catastale si evidenzia che risultano ad oggi valide quelle eseguite con la perizia del 30.08.2024

In data 25.09.2025 è stato eseguito un aggiornamento della visura ipotecaria ventennale redatta in data 16.08.2024 sulla base delle risultanze evidenziate nei registri del servizio di pubblicità immobiliare – Ufficio Provinciale territorio- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia dalla quale sono emersi i gravami aggiuntivi riportati nella presente relazione integrativa.

La presente perizia di stima è relativa inoltre ai beni considerati perfettamente commerciabili e in assenza di qualsivoglia passività ambientale; la valutazione pertanto è da considerarsi nell'ipotesi di completa assenza di eventuali sostanze inquinanti nel sito, non oggetto di indagini preliminari alla data odierna.

Analisi mercato locale

È stato eseguito un aggiornamento in merito all'analisi del mercato locale con riferimento al periodo corrispondente alla data del **25.09.2025**.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Pubblicazioni specifiche quali i Listini dei Valori degli Immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, redatti da ProBrixia, agenzia speciale della Camera di Commercio di Brescia;
- Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio;
- Pubblicazioni del Borsino Immobiliare;
- Compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

Le fonti utilizzate relative al periodo interessato forniscono la seguente valorizzazione:

LISTINO IMMOBILIARE PROBRIXIA – settembre 2025

Destinazione Residenziale / Direzionale (ufficio):

- Immobili residenziali/direzionali nuovo/ristrutturato (vetustà da 0 a 5 anni) da 1.730,00 a 1.900,00 €/mq
- Immobili residenziali/direzionali recenti (10-20 anni di vetustà) da 1.230,00 a 1.565,00 €/mq
- Immobili residenziali/direzionali agibili tipo 1 (30-40 anni di vetustà) da 565,00 a 900,00 €/mq
- Immobili residenziali/direzionali agibili tipo 2 (50-60 anni di vetustà) da 430,00 a 500,00 €/mq

Destinazione Produttivo:

- Immobili produttivi nuovo/ristrutturato (vetustà da 0 a 5 anni) da 660,00 a 750,00 €/mq
- Immobili produttivi recenti (10-15 anni di vetustà) da 485,00 a 575,00 €/mq
- Immobili produttivi agibili tipo 1 (20-25 anni di vetustà) da 310,00 a 400,00 €/mq
- Immobili produttivi agibili tipo 2 (30-35 anni di vetustà) da 270,00 a 290,00 €/mq

AGENZIA DEL TERRITORIO (O.M.I.) – rilevazione secondo semestre 2024

Fascia Zona centrale, tipologia prevalente abitazioni civili, tipologia analizzata:

Destinazione Residenziale:

- Abitazioni civili (stato conservativo normale) da 940,00 a 1.200,00 €/mq
- Autorimesse (stato conservativo normale) da 580,00 a 670,00 €/mq

Destinazione Terziaria (uffici):

- Uffici (stato conservativo normale) da 910,00 a 1.150,00 €/mq

Destinazione Produttiva:

- Capannoni industriali (stato conservativo normale, oltre 4 anni vetustà) da 380,00 a 520,00 €/mq

- Capannoni tipici (stato conservativo normale, oltre 4 anni vetustà) da 410,00 a 590,00 € /mq
- Laboratori (stato conservativo normale, oltre 4 anni vetustà) da 480,00 a 680,00 € /mq

BORSINO IMMOBILIARE – rilevazione settembre 2025

Zona periferica, tipologia prevalente agricola, tipologia analizzata:

- capannoni industriali (stato conservativo normale, oltre 4 anni vetustà) da 470,00 a 580,00 € /mq

Destinazione Produttiva:

- Magazzini da 229,00 a 406,00 € /mq
- Capannoni tipici da 410,00 a 590,00 € /mq
- Capannoni produttivi da 190,00 a 397,00 € /mq

Destinazione Terziaria (uffici) :

- Uffici (stato conservativo normale) da 870,00 a 1.120,00 € /mq

Destinazione Residenziale:

- Abitazioni in stabili di 1 fascia da 1.080,00 a 1.390,00 € /mq
- Abitazioni in stabili di 2 fascia da 920,00 a 1.190,00 € /mq
- Box auto e Autorimesse da 580,00 a 677,00 € /mq

Compravendite immobili simili

Non risultano individuabili nel mercato locale compravendite di immobili simili per tipologia, destinazione e dimensione.

Criterio di stima adottato

Il criterio di stima utilizzato per la valorizzazione del complesso immobiliare si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con immobili presi a confronto, simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione e oggetto di compravendita sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita, oltre che dall'analisi dei valori desunti dai diversi Listini Immobiliari come sopra riportati.

Il criterio di stima adottato per la valorizzazione del solo lastrico solare identificato al fg.2 mappale 123 subalterno 13 prevede l'utilizzo del metodo di capitalizzazione dei redditi in quanto lo stesso è oggetto di contratto di locazione commerciale a terzi della durata residua di 7 anni con scadenza al 26.10.2032 e prevede il pagamento di un canone mensile pari ad € 2.500,00 per complessivi € 30.000,00 annui.

7. VALORI DI STIMA - aggiornamento

Calcolo valori di stima unitari ponderati

L'analisi del mercato eseguita sulla base delle fonti utilizzate relative al periodo interessato ha permesso di ricavare i valori minimi, medi e massimi per le rispettive tipologie analizzate che vengono riportati nella sottostante tabella.

I prezzi medi indicati tengono conto per le singole unità immobiliari della tipica dotazione impiantistica delle stesse in relazione all'età della costruzione, allo stato di normale conservazione e manutenzione, considerando la corrente tipologia edilizia del fabbricato, per dimensione dello stesso e tipologia delle finiture. Tali valori medi sono stati successivamente utilizzati per determinare, con opportuni coefficienti correttivi, i valori unitari più probabili per le diverse tipologie immobiliari oggetto della presente perizia.

	TIPOLOGIA EDILIZIA		
FONTI:	Capannoni industriali	Ufficio	Residenza
	(min-max) € /mq	(min-max) € /mq	(min-max) € /mq
PRO BRIXIA	310,00 - 400,00	610,00-1.305,00	610,00-1.305,00
AGENZIA TERR. (OMI)	380,00 - 520,00	880-1100	970-1250
BORSINO	190,00 - 400,00	915-1175	965-1250
INDAGINE MERCATO			
VALORI MEDI	365 € /mq	1.000 € /mq	1.060 € /mq
Fattore correttivo	1,125	0,90	0,80
VALORE di stima unitario ponderato	410 € /mq	900 € /mq	850 € /mq

I fattori correttivi dei prezzi medi indicati tengono conto per le singole unità immobiliari degli eventuali specifici scostamenti rispetto a quelli assunti a riferimento, con attenzione alla eventuale dotazione impiantistica aggiuntiva, allo stato di conservazione e manutenzione oltre che alla tipologia edilizia del fabbricato, in relazione alla dimensione e alle finiture dello stesso, all'accessibilità e allo stato di pertinenzialità o autonomia dello stesso rispetto alla attività principale insediata oltre a tutte le evidenze emerse durante le indagini svolte e considerate dal sottoscritto nella presente valutazione.

Quanto alla tipologia edilizia "Capannoni industriali" si ritiene opportuno applicare un fattore correttivo migliorativo rispetto a quelli assunti a riferimento pari a 1,125 tenuto conto dello presenza di dotazioni impiantistiche (impianto antincendio, impianto antifurto, impianto videosorveglianza, ecc.) oltre alla presenza dei carriponte installati sull'intera superficie e alle caratteristiche strutturali dei fabbricati che garantiscono la possibilità di installazione e utilizzo di carri ponte anche con portate fino a 30 ton.

Si evidenzia l'ottima accessibilità garantita all'intero complesso immobiliare.

Si ritiene inoltre opportuna la valorizzazione del manufatto inserito all'interno del capannone sub.14 consistente nelle due vasche interrate per lo stoccaggio dei coils.

Quanto alla tipologia edilizia "Uffici" si ritiene opportuno applicare un fattore correttivo peggiorativo rispetto a quelli assunti a riferimento pari a 0,90 tenuto conto dello stato di stretta pertinenzialità degli stessi anche nelle dotazioni impiantistiche rispetto agli immobili industriali adiacenti che non favoriscono quindi un uso autonomo rispetto all'attività principale.

Quanto alla tipologia edilizia "Residenza" si ritiene opportuno applicare un fattore correttivo peggiorativo rispetto a quelli assunti a riferimento pari a 0,80 tenuto conto dello stato di stretta pertinenzialità degli stessi rispetto agli immobili industriali adiacenti anche nelle dotazioni impiantistiche che non favoriscono quindi un uso autonomo rispetto all'attività principale.

Si ottengono pertanto i seguenti valori di stima unitari ponderati per le superfici commerciali delle seguenti tipologie edilizie:

TIPOLOGIE EDILIZIE	VALORI DI STIMA UNITARI PONDERATI
Capannoni industriali	410,00 € / mq
Ufficio	900,00 € / mq
Residenza	850,00 € / mq

Valore di stima

In base all'analisi estimativa sopra riportata con definizione dei valori di stima ponderati sulla base dei fattori correttivi applicati si procede pertanto alla determinazione del valore di stima in riferimento alle destinazioni, all'utilizzo e alla tipologia della attuale attività insediata.

I valori di stima sono riportati nello schema riassuntivo di seguito riportato.

1) Locali ufficio e accessori piano terra e seminterrato – particella 80 sub. 4

Descrizione	Sup. commerciale	Valore stima unitario ponderato	Valore stima totale
	(mq)	(€/mq)	(€)
Locali ufficio e accessori (ufficio, bussola ingresso, centrale termica, locali accessori, archivio, spogliatoio, mensa)	345,00	900,00	310.500,00

Si ritiene necessario detrarre dal valore di stima delle unità immobiliari sopraesposto:

- una decurtazione del valore connesso al deprezzamento per la mancata conformità edilizia quantificabile in ragione delle difformità rilevate, in un valore percentuale pari al 5% relativo ai costi di sanatoria/messa in pristino, corrispondente a € 15.525,00 e per la mancata conformità catastale in un valore forfettario pari a € 3.000,00.

Si ottiene così il seguente Valore di stima ridotto: € 291.975,00 e pertanto, arrotondando: **€ 292.000,00**

2) Appartamento piano primo – particella 80 sub. 5

Descrizione	Sup. commerciale	Valore stima unitario ponderato	Valore stima totale
	(mq)	(€/mq)	(€)
Appartamento con terrazza e balcone	179,00	850,00	152.150,00

Si ritiene necessario detrarre dal valore di stima delle unità immobiliari sopraesposto:

- una decurtazione del valore connesso al deprezzamento per la mancata conformità edilizia e catastale quantificabile in ragione delle difformità rilevate, in un valore forfettario relativo ai costi di sanatoria e pari a € 6.000,00.

Si ottiene così il seguente Valore di stima ridotto: € 146.150,00 e pertanto, arrotondando: **€ 146.000,00.**

3) Autorimessa interrata – particella 80 sub. 3

Descrizione	Sup. commerciale	Valore stima unitario ponderato	Valore stima totale
	(mq)	(€/mq)	(€)
Autorimessa con cantina	52,00	850,00	44.200,00

Si ritiene necessario detrarre dal valore di stima delle unità immobiliari sopraesposto:

- una decurtazione del valore connesso al deprezzamento per la mancata conformità edilizia e catastale quantificabile in ragione delle difformità rilevate, in un valore forfettario relativo ai costi di sanatoria e pari a € 4.000,00.

Si ottiene così il seguente Valore di stima ridotto: € 40.200,00 e pertanto, arrotondando: **€ 40.000,00**

4) Capannone – particella 123 sub. 11

Descrizione	Sup. commerciale	Valore stima unitario ponderato	Valore stima totale
	(mq)	(€/mq)	(€)
Capannone	11.577,00	410,00	4.746.570,00

Si ritiene necessario detrarre dal valore di stima delle unità immobiliari sopraesposto:

- una decurtazione del valore connesso al deprezzamento per la mancata conformità edilizia e catastale quantificabile in ragione delle difformità rilevate, in un valore forfettario relativo ai costi di sanatoria e pari a € 12.000,00.

Si ottiene così il seguente Valore di stima ridotto: € 4.734.570,00 e pertanto, arrotondando: **€ 4.735.000,00**

5) Capannone – particella 123 sub. 14

Descrizione	Sup. commerciale	Valore stima unitario ponderato	Valore stima totale
	(mq)	(€/mq)	(€)
Capannone	11.313,00	410,00	4.638.330,00
Vasche interrato	1.668,50	72,00	120.132,00

Si ritiene necessario detrarre dal valore di stima delle unità immobiliari sopraesposto:

- una decurtazione del valore connesso al deprezzamento per la mancata conformità edilizia e catastale quantificabile in ragione delle difformità rilevate, in un valore forfettario relativo ai costi di sanatoria e pari a € 17.000,00.

Si ottiene così il seguente Valore di stima ridotto: € 4.741.462,00 e pertanto, arrotondando: **€ 4.740.000,00**

6) Capannone con blocco uffici – particella 123 sub. 15

Descrizione	Sup. commerciale	Valore stima unitario ponderato	Valore stima totale
	(mq)	(€/mq)	(€)
Capannone con blocco uffici p.t. e p.1°	1.881,00	410,00	771.210,00
Blocco uffici p.t. e p.1	127,00	900,00	114.300,00

Si ritiene necessario detrarre dal valore di stima delle unità immobiliari sopraesposto:

- una decurtazione del valore connesso al deprezzamento per la mancata conformità edilizia e catastale quantificabile in ragione delle difformità rilevate, in un valore forfettario relativo ai costi di sanatoria e pari a € 17.000,00.

Si ottiene così il seguente Valore di stima ridotto: € 868.510,00 e pertanto, arrotondando: **€ 870.000,00**

7) Cabine elettriche – particella 123 sub. 3-5-8-9

Descrizione	Sup. commerciale	Valore stima unitario ponderato	Valore stima totale
	(mq)	(€/mq)	(€)
Cabina elettrica sub. 3	/	8.000,00	8.000,00
Cabina elettrica sub. 5	/	5.000,00	5.000,00
Cabina elettrica sub. 8	/	8.000,00	8.000,00
Cabina elettrica sub. 9	/	5.000,00	5.000,00
Sommano			26.000,00

Si ottiene pertanto il seguente valore di stima: **€ 26.000,00**

8) Lastrico solare – particella 123 sub. 13

Il contratto di locazione è stato stipulato con la società "OMISSIS" e ha durata residua di 7 anni con scadenza al 26.10.2032 e prevede il pagamento di un canone mensile pari ad € 2.500,00 per complessivi € 30.000,00 annui.

Si evidenzia che l'importo di tale canone di locazione trova giustificazione unicamente nella possibilità concessa alla parte conduttrice di installare a propria cura e spese su tale lastrico solare un impianto fotovoltaico al fine di stipulare convenzione con il Gestore dei Servizi Elettrici per l'ottenimento delle tariffe incentivanti ai sensi del DM 05.05.20011 e immettere l'energia elettrica prodotta nella rete elettrica.

Si prevede pertanto che al termine del periodo di incentivazione ovvero alla scadenza del contratto di locazione, nullo sia il valore residuo da attribuire al lastrico solare.

Decorso il termine convenuto della durata sarà facoltà per la locatrice optare per una delle seguenti opzioni consistenti nell'acquisire la proprietà dell'impianto insistente sulla porzione di immobile sopra descritta ovvero nel far rimuovere, rimettendo in perfetto pristino il tetto, il suddetto impianto, senza dover sostenere alcun esborso.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte il valore, considerando un tasso di capitalizzazione del 8% e considerando nullo il valore residuo del lastrico solare al termine del contratto di locazione si ottiene, arrotondando, il seguente valore attualizzato: € 138.000,00.

Valore di liquidazione - valore di stima in condizioni di vendita forzata

La presente relazione di stima è finalizzata alla determinazione del **"più probabile valore in caso di liquidazione giudiziale"** inteso quale il valore del compendio immobiliare in caso di vendita forzata.

Il più probabile valore in condizioni di liquidazione giudiziale viene derivato dal più probabile valore corrente di mercato prendendo in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame di libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura liquidatoria.

Si evidenzia che il complesso industriale oggetto di valutazione si estende su un lotto di circa 50.000 mq con capannoni di superficie complessiva pari a circa 25.000 mq oltre a palazzina uffici di circa 700mq di superficie commerciale. La particolarità del complesso immobiliare utilizzato per il deposito e la lavorazione del materiale ferroso con conformazione e disposizione dei fabbricati funzionali a tale specifico utilizzo comporterebbe nel caso di liquidazione una drastica riduzione del valore di stima nell'ordine del 40-50% del valore corrente di mercato come sopra stimato.

È stata eseguita una specifica analisi di valorizzazione delle singole unità immobiliari in caso di liquidazione giudiziale evidenziando le differenti percentuali di decurtazione a seconda della tipologia delle stesse.

Riepilogo valori di stima

I valori di stima del complesso immobiliare (**Allegato 8**) sono riportati nello schema riassuntivo di seguito riportato.

VALORI DI STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE				
Immobili		Valore di stima	Ribasso medio vendita forzata	Valore stima In liquidazione (a base d'asta)
Descrizione	Dati catastali	(€)	%	(€)
Locali ufficio e accessori	particella 80 sub. 4	€ 292.000,00	55,48%	€ 130.000,00
Appartamento con terrazza e balcone	particella 80 sub. 5	€ 146.000,00	55,48%	€ 65.000,00
Autorimessa con cantina	particella 80 sub. 3	€ 40.000,00	62,50%	€ 15.000,00
Capannone	particella 123 sub. 11	€ 4.735.000,00	47,20%	€ 2.500.000,00
Capannone	particella 123 sub. 14	€ 4.740.000,00	46,94%	€ 2.515.000,00
Capannone con blocco uffici	particella 123 sub. 15	€ 870.000,00	36,78%	€ 550.000,00
Cabina elettrica	particella 123 sub. 3	€ 26.000,00	23,08%	€ 20.000,00
Cabina elettrica	particella 123 sub. 5			
Cabina elettrica	particella 123 sub. 8			
Cabina elettrica	particella 123 sub. 9			
Lastrico solare	particella 123 sub. 13	€ 138.000,00	49,28%	€ 70.000,00
Totale		€ 10.987.000,00	46,62%	€ 5.865.000,00

L'intero complesso immobiliare in Lograto di proprietà della società "OMISSIS", alla data del **03.10.2025** viene pertanto stimato dal sottoscritto, arrotondando come segue:

VALORE in LIQUIDAZIONE

€ 5.865.000,00

(diconsi euro cinquemilioniottocentosessantacinquemila/00)

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via A. Diaz 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3510 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia al n° 758, tecnico incaricato dal Curatore Dott.ssa Calogera Licata, con la presente, dichiara:

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, ad eccezione dei propri collaboratori, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

San Zeno Naviglio (BS), 03.10.2025

In fede, Il Tecnico
Ing. Massimiliano Gorlani

