

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Sezione IV Civile

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N° 171 / 2025

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ANGELINA BALDISSERA

ALLEGATO 2

PERIZIA DI STIMA

LOTTE B1 – B2 – B3

***Immobili siti nel Centro Commerciale “Sarezzo Centro”
a Sarezzo in Via della Repubblica***

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 la 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

LOTTO B1

1) Ufficio/studio professionale P.T.

Ubicazione: Sarezzo, via della Repubblica n°193/C-193/D-193/E
Identificativi catastali: Fg.24, **part. 68 sub. 103** P.T. Cat. A/10
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

2) Autorimessa doppia P. 2° interrato

Ubicazione: Sarezzo, via della Repubblica n°193/F
Identificativi catastali: Fg.24, **part. 68 sub. 101** P.S2 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

3) Posto auto coperto P. 2° interrato

Ubicazione: Sarezzo, via della Repubblica n°191
Identificativi catastali: Fg.24, **part. 68 sub. 60** P.S2 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

4) Posto auto coperto P. 2° interrato

Ubicazione: Sarezzo, via della Repubblica n°191
Identificativi catastali: Fg.24, **part. 68 sub. 61** P.S2 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

LOTTO B2

1) Ufficio

Ubicazione: Sarezzo, via della Repubblica n°193/B
Identificativi catastali: Fg.24, **part. 68 sub. 109** P.1 Cat. A/10
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

2) Magazzino

Ubicazione: Sarezzo, via della Repubblica n°195/F
Identificativi catastali: Fg.24, **part. 68 sub. 108** P.1 Cat. D/7
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

LOTTO B3

1) Ufficio P.3°

Ubicazione: Sarezzo, via della Repubblica n°193/B
Identificativi catastali: Fg.24, **part. 68 sub. 115** P.3 Cat. A/10
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

2) Autorimessa doppia P. 2° interrato

Ubicazione: Sarezzo, via della Repubblica n°193/F
Identificativi catastali: Fg.24, **part. 68 sub. 102** P.S2 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

3) Posto auto coperto P. 2° interrato

Ubicazione: Sarezzo, via della Repubblica n°191
Identificativi catastali: Fg.24, **part. 68 sub. 58** P.S2 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

4) Posto auto coperto P. 2° interrato

Ubicazione: Sarezzo, via della Repubblica n°191
Identificativi catastali: Fg.24, **part. 68 sub. 59** P.S2 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

Verifica di conformità

LOTTO B1

1) Ufficio/studio professionale

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

2) Autorimessa doppia

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

3) Posto auto coperto

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

4) Posto auto coperto

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

LOTTO B2

1) Ufficio

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

2) Magazzino

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

LOTTO B3

1) Ufficio

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

2) Autorimessa doppia

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

3) Posto auto coperto

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

4) Posto auto coperto

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

Formalità e vincoli rilevanti

LOTTO B1

Immobile occupato:	SI
Oneri di natura condominiale:	SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici:	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:	SI

LOTTO B2

Immobile occupato:	SI
Oneri di natura condominiale:	SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici:	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:	SI

LOTTO B3

Immobile occupato:	NO
Oneri di natura condominiale:	SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici:	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:	SI

Limitazioni

LOTTO B1

Assunzioni limitative:	SI
Condizioni limitative:	SI

LOTTO B2

Assunzioni limitative:	SI
Condizioni limitative:	SI

LOTTO B3

Assunzioni limitative:	SI
Condizioni limitative:	SI

Valori di stima

<u>Valore di liquidazione</u> <u>LOTTO B1</u>	€ 228.000,00 (euro duecentoventottomila /00)
--	--

<u>Valore di liquidazione</u> <u>LOTTO B2</u>	€ 375.000,00 (euro trecentosettantacinquemila /00)
--	--

<u>Valore di liquidazione</u> <u>LOTTO B3</u>	€ 144.000,00 (euro centoquarantaquattromila /00)
--	--

<u>Valore di liquidazione</u> <u>COMPLESSIVO</u> <u>LOTTO B1-B2-B3</u>	€ 747.000,00 (euro settecentoquarantasettemila /00)
--	---

INDICE

RIEPILOGO SINTETICO	2
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - aggiornamento	9
Intestazione catastale.....	11
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	12
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato.....	12
Tipologia edilizia e descrizione sintetica.....	16
Stato di manutenzione e finitura	16
Consistenza.....	16
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE - aggiornamento	18
3.1 LEGITTIMITA' URBANISTICA- aggiornamento	18
3.2 LEGITTIMITA' EDILIZIA - aggiornamento	18
3.3 RISPONDENZA CATASTALE - aggiornamento	18
3.4 VERIFICA DELLA TITOLARITA' - aggiornamento	18
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE - aggiornamento.....	19
5. SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente	20
6. ANALISI ESTIMATIVA - aggiornamento.....	21
Utilizzo della valutazione	21
Verifica del migliore e più conveniente uso	21
Assunzioni e condizioni limitative	21
Criterio di stima adottato	22
Analisi mercato locale	22
7. VALORI DI STIMA - aggiornamento	25
Calcolo valori di stima unitari ponderati	25
Valore corrente di mercato - valore di stima in condizioni di libero mercato	27
Valore di liquidazione - valore di stima in condizioni di vendita forzata	29
Riepilogo valori di stima	30
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	33
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	34

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 oggetto dei presenti lotti ovvero eventuali variazioni delle schede planimetriche. Non risulta in banca dati catastale alcuna variazione delle stesse se non l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico a seguito della variazione di un subalterno di proprietà di terzi e pertanto non rientrante nella Liquidazione Giudiziale n°171/2025. In allegato si riportano le visure catastali storiche e l'elaborato planimetrico con aggiornamento alla data del 25.09.2025. Si riporta pertanto l'elenco delle unità immobiliari oggetto di perizia.

LOTTO B1

[1] Ufficio / Studio professionale

Catasto Fabbricati del Comune di Sarezzo (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 24 - particella 68 sub. 103**

Via della Repubblica n. 193/C-193/D-193-E, Piano T,
Categoria A/10, Cons. 13 vani, Sup. cat. 188 mq, Classe 2,
Rendita € 2.148,46

[2] Autorimessa

Catasto Fabbricati del Comune di Sarezzo (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 24 - particella 68 sub. 101**

Via della Repubblica n. 193/F, Piano S2,
Categoria C/6, cons. 54mq, Classe 1,
Rendita € 209,17

[3] Posto auto coperto

Catasto Fabbricati del Comune di Sarezzo (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 24 - particella 68 sub. 60**

Via della Repubblica n.191, Piano S2,
Categoria C/6, cons. 14mq, Classe 1,
Rendita € 54,23

[4] Posto auto coperto

Catasto Fabbricati del Comune di Sarezzo (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 24 - particella 68 sub. 61**

Via della Repubblica n.191, Piano S2,

Categoria C/6, cons. 18mq, Classe 1,
Rendita € 65,85

LOTTO B2

[1] Ufficio

Catasto Fabbricati del Comune di Sarezzo (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 24 - particella 68 sub. 109**

Via della Repubblica n. 193/B, Piano 1,

Categoria A/10, Cons. 8 vani, Sup. cat. 175 mq, Classe 2

Rendita € 1.322,13

[2] Magazzino

Catasto Fabbricati del Comune di Sarezzo (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 24 - particella 68 sub. 108**

Via della Repubblica n. 195/F, Piano 1,

Categoria D/7

Rendita € 3.086,40

LOTTO B3

[1] Ufficio

Catasto Fabbricati del Comune di Sarezzo (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 24 - particella 68 sub. 115**

Via della Repubblica n. 193/B, Piano 3,

Categoria A/10, Cons. 6,5 vani, Sup. Cat. 150 mq, Classe 2

Rendita € 1.074,23

[2] Autorimessa

Catasto Fabbricati del Comune di Sarezzo (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 24 - particella 68 sub. 102**

Via della Repubblica n. 193/F, Piano S2,

Categoria C/6, cons. 41mq, Classe 1,

Rendita € 158,81

[3] Posto auto coperto

Catasto Fabbricati del Comune di Sarezzo (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 24 - particella 68 sub. 58**

Via della Repubblica n.191, Piano S2,
Categoria C/6, cons. 15mq, Classe 1,
Rendita € 58,10

[4] Posto auto coperto

Catasto Fabbricati del Comune di Sarezzo (BS)
Sez. Urb. NCT **Foglio 24 - particella 68 sub. 59**

Via della Repubblica n.191, Piano S2,
Categoria C/6, cons. 16mq, Classe 1,
Rendita € 61,97

Intestazione catastale

Tutti gli immobili sono intestati a

“OMISSIS”

Quota 1/1 proprietà

Si riportano in **Allegato 1** l'elaborato planimetrico e le visure catastali storiche aggiornate al 25.09.2025.

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato

Le unità immobiliari in oggetto sono inserite all'interno del centro commerciale/direzionale denominato "Sarezzo Centro" che si sviluppa su tre / quattro piani fuori terra, oltre a due piani interrati.



Figura 01: Indicazione del fabbricato in cui sono inseriti gli immobili

All'interno del fabbricato, composto da svariate unità commerciali, terziarie e artigianali, risultano alcune unità immobiliari di proprietà della società "OMISSIS".

Con la presente revisione della perizia di stima redatta in data 30.08.2024 si conferma il raggruppamento di tutti gli immobili di proprietà della società in oggetto in tre distinti lotti di vendita (LOTTO B1, LOTTO B2 e LOTTO B3), ai fini della determinazione del valore aggiornato di vendita giudiziale.

Nella tabella riassuntiva sono stati raggruppati i beni nei rispettivi lotti come sopra descritti con indicazione della tipologia, dell'ubicazione, dei dati catastali, della quota di proprietà.



ELENCO UNITA' IMMOBILIARI

LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI
B1	[1]	UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE	VIA DELLA REPUBBLICA N°193/C-193/D-193/E	P. T.	FG. 24 PART. 68 SUB.103
	[2]	AUTORIMESSA DOPPIA INTERRATA	VIA DELLA REPUBBLICA N°193/F	P. S2	FG. 24 PART. 68 SUB.101
	[3]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DELLA REPUBBLICA N°191	P. S2	FG. 24 PART. 68 SUB.60
	[4]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DELLA REPUBBLICA N°191	P. S2	FG. 24 PART. 68 SUB.61
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI
B2	[1]	UFFICIO	VIA DELLA REPUBBLICA N°193/B	P. 1	FG. 24 PART. 68 SUB.109
	[2]	MAGAZZINO	VIA DELLA REPUBBLICA N°195/F	P. 1	FG. 24 PART. 68 SUB.108
LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI
B3	[1]	UFFICIO	VIA DELLA REPUBBLICA N°193/B	P. 3	FG. 24 PART. 68 SUB.115
	[2]	AUTORIMESSA DOPPIA INTERRATA	VIA DELLA REPUBBLICA N°193/F	P. S2	FG. 24 PART. 68 SUB.102
	[3]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DELLA REPUBBLICA N°191	P. S2	FG. 24 PART. 68 SUB.58
	[4]	POSTO AUTO COPERTO	VIA DELLA REPUBBLICA N°191	P. S2	FG. 24 PART. 68 SUB.59

Nelle immagini a seguire, tratte dall'elaborato planimetrico catastale ultimo in banca dati, sono evidenziati con colore azzurro le unità immobiliari facenti parte del lotto B1, con colore verde le unità immobiliari facenti parte del lotto B2 e in colore rosa le unità immobiliari facenti parte del lotto B3.





ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE

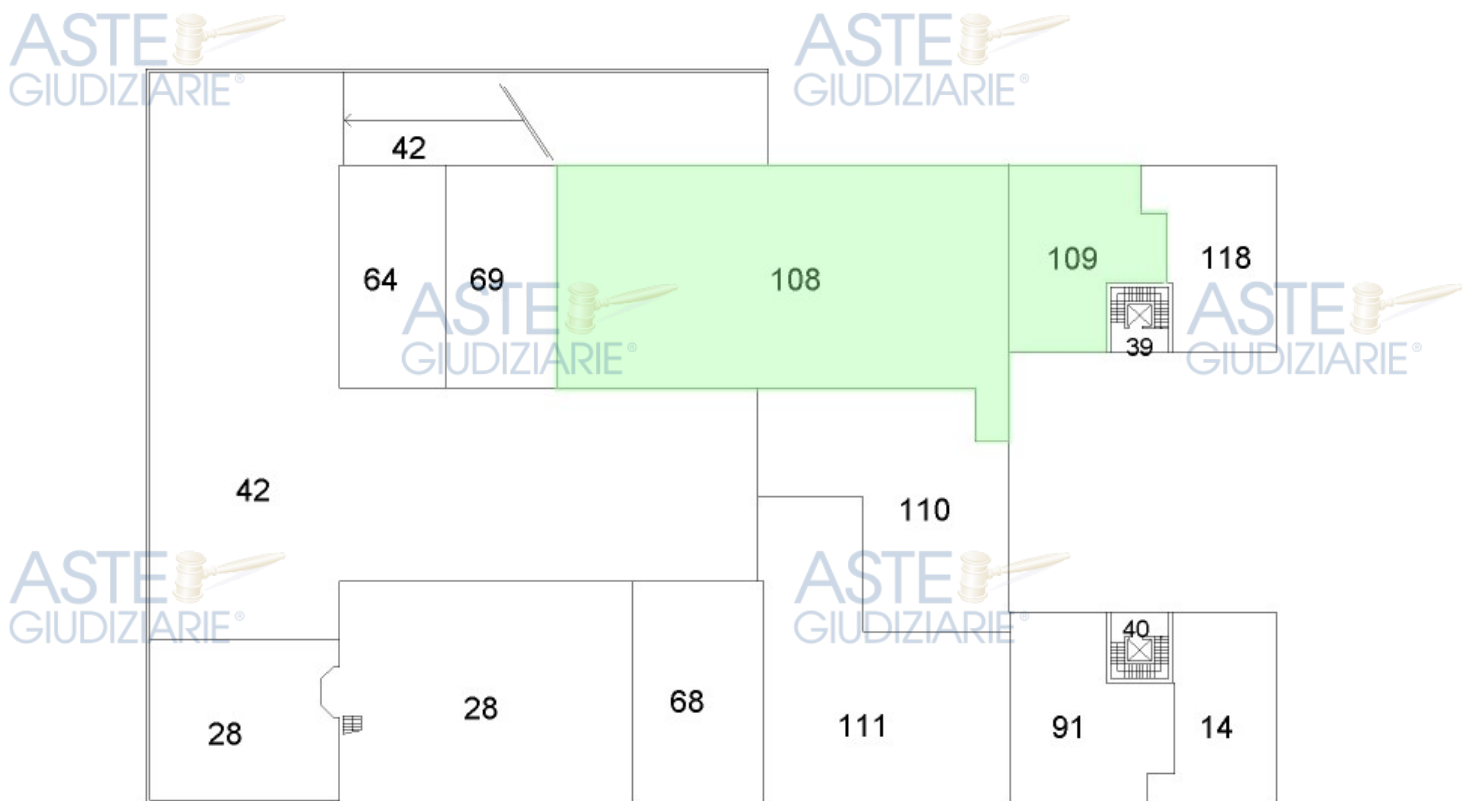


Figura 04: Individuazione unità immobiliari in oggetto su estratto elaborato planimetrico catastale –piano primo

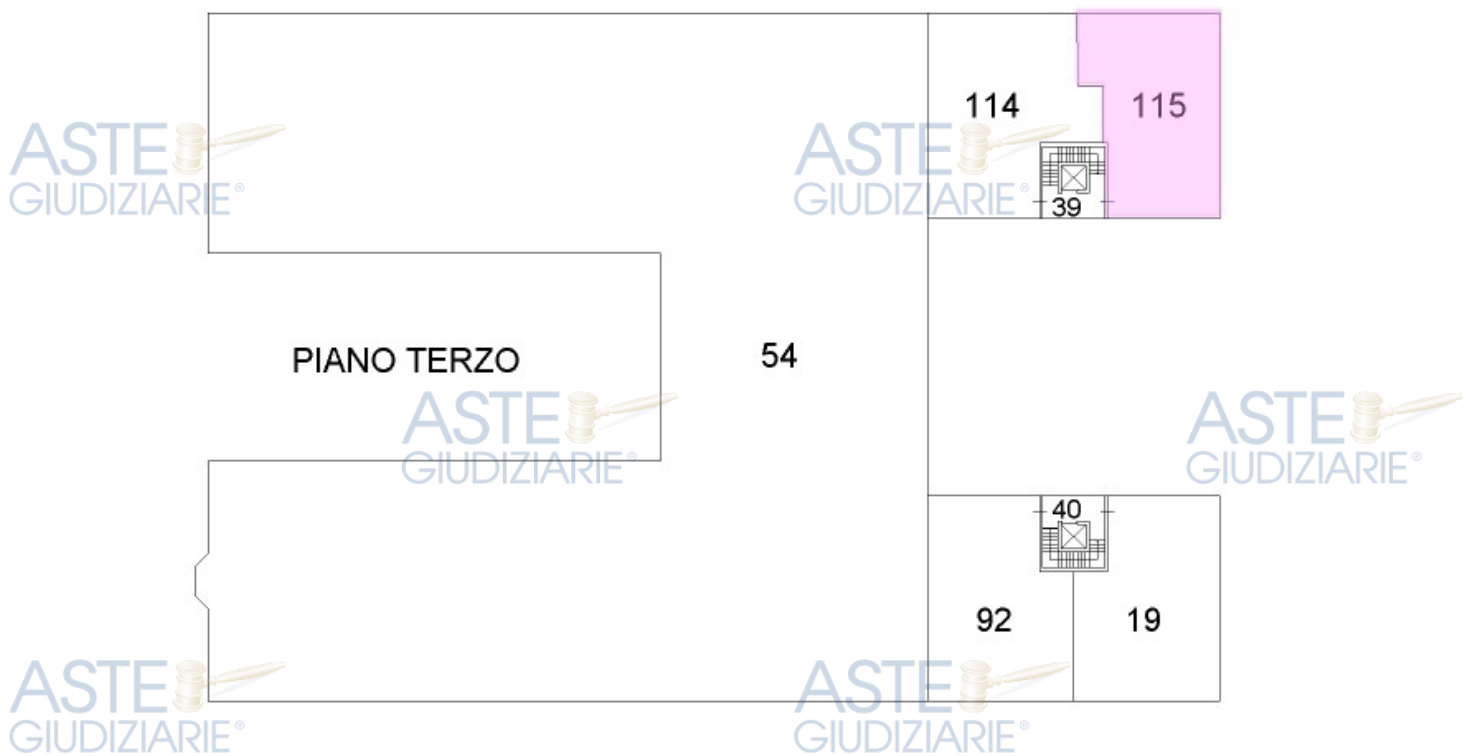


Figura 05: Individuazione unità immobiliari in oggetto su estratto elaborato planimetrico catastale –piano terzo

Tipologia edilizia e descrizione sintetica

L'unità immobiliare posta al piano terra dell'ala nord del centro commerciale facente parte del lotto B1 consiste di un ufficio ad uso studio professionale, e con accesso al civico 193/C di via della Repubblica, attualmente ospita uno studio medico dentistico che risulta insediato a seguito di stipula di contratto di locazione commerciale.

Le unità immobiliari poste al piano primo dell'ala nord del centro commerciale facenti parte del lotto B2 consistono di un ufficio e un magazzino e con accesso sia al civico 193/B di via della Repubblica sia dal civico 195/F, attualmente ospitano una società di vendita all'ingrosso a al dettaglio di materiale elettrico che risulta insediata a seguito di stipula di contratto di locazione commerciale.

L'unità immobiliare posta al piano terzo dell'ala nord del centro commerciale facente parte del lotto B3 consiste di un ufficio è raggiungibile dallo spazio condominiale al piano terreno comune a tutte le attività commerciali del complesso, dal vano scale con ascensore al civico 193/E di via della Repubblica, attualmente sfrutta.

Tutte le autorimesse e i posti auto ricadenti nei lotti B1, B2 e B3 si trovano al secondo piano interrato e sono accessibili dal corsello comune condominiale raggiungibile dalla rampa posta lungo il lato nord del fabbricato.

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

Stato di manutenzione e finitura

Relativamente alle finiture e allo stato di manutenzione delle unità immobiliari in oggetto, si faccia riferimento a quanto descritto nelle precedenti perizie redatte in data 30.08.2024.

Consistenza

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva delle superfici commerciali degli immobili compresi nei tre lotti di vendita così come calcolate nella precedente perizia del 30.08.2025.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale
		(mq)	(%)	(mq)
LOTTO B1				
Ufficio/studio professionale	S.E.L.	185,00	100%	185,00
Autorimessa doppia interrata	S.E.L.	57,00	100%	57,00
Posto auto coperto	S.E.L.	15,00	100%	15,00
Posto auto coperto	S.E.L.	15,00	100%	15,00
LOTTO B2				
Ufficio	S.E.L.	166,00	100%	166,00
Magazzino	S.E.L.	680,00	100%	680,00
LOTTO B3				
Ufficio	S.E.L.	145,00	100%	145,00
Autorimessa doppia interrata	S.E.L.	44,00	100%	44,00
Posto auto coperto	S.E.L.	15,00	100%	15,00
Posto auto coperto	S.E.L.	15,00	100%	15,00
Parti condominiali già ricomprese				

3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE - aggiornamento

3.1 LEGITTIMITA' URBANISTICA- aggiornamento

È stato eseguito un aggiornamento delle indagini urbanistiche riportate nella perizia del 30.08.2025.

Ad oggi non risulta alcun aggiornamento del Piano di Governo del Territorio. Rimangono pertanto valide tutte le prescrizioni inserite nell'analisi della precedente perizia.

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 Sarezzo del 2024 e oggetto di disamina 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.20985/2025 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 la data odierna.

In data 26.09.2025 il Comune di Sarezzo ha comunicato mezzo mail l'assenza di ulteriori pratiche edilizie rispetto a quelle già riscontrate con accesso atti del 2024.

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

Si riporta in Allegato tale dichiarazione. (**Allegato 2**)

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 se non l'elaborato planimetrico a seguito di un aggiornamento della planimetria catastale di un'unità immobiliare di proprietà di terzi.

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

Si riportano in **Allegato 1** l'elaborato planimetrico e le visure catastali storiche aggiornate al 25.09.2025.

3.4 VERIFICA DELLA TITOLARITA' - aggiornamento

Relativamente alle indagini eseguite nella precedente perizia del 30.08.2025 nulla risulta variato in merito alla titolarità.

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

Relativamente alle indagini eseguite nella precedente perizia del 30.08.2025 nulla risulta variato in merito agli oneri di natura condominiale, oneri inerenti alla regolarità edilizia-urbanistica, catastale e contratti di locazione.



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

In data 24.09.2025 è stata eseguita indagine ipocatastale al fine di verificare l'eventuale aggiornamento dei gravami (**Allegato 3**). 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:

***** 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 68/115-58-59-60-61-108-109-103-101-102 del foglio NCT/24 del Catasto Fabbricati di Sarezzo.

Grava inoltre beni in Comune di Lograto: 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 68/108, 68/115, 68/109, 68/103, 68/60, 68/58, 68/59, 68/61, 68/102, 68/101 del foglio NCT/24 del Catasto Fabbricati di Sarezzo

Grava inoltre beni in Comune di Lograto: 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.

Verifica del migliore e più conveniente uso

Le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. La scelta del più conveniente e miglior uso avviene sulla base di valutazione dei vincoli tecnici, giuridici, di bilancio ed economici.

Per gli immobili in esame l'attuale valore di mercato rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

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 successivamente modificati con i titoli edilizi rilasciati e così come rilevati in loco e si basa sulle verifiche di conformità eseguite e sui dati reperiti presso gli uffici pubblici a garanzia di veridicità ed affidabilità dei dati considerati così come riportati nella perizia di stima del 30.08.2024.

Quanto alle verifiche di conformità edilizia si evidenzia che esse sono state eseguite sulla base dei rilievi degli immobili di proprietà della società "OMISSIS" eseguiti dal sottoscritto nonché alle pratiche edilizie autorizzative messe a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Sarezzo così come riportati nella perizia di stima del 30.08.2024.

Quanto alle verifiche di conformità urbanistica si evidenzia che esse sono state eseguite con riferimento alla destinazione d'uso rilevate degli immobili e ai dati urbanistici dello stato di progetto così come indicati nelle pratiche edilizie autorizzative così come riportati nella perizia di stima del 30.08.2024.

Quanto alle verifiche di conformità catastale si evidenzia che sono state eseguite con riferimento alle planimetrie catastali ultime in atti nonché con riferimento agli elaborati planimetrici e agli estratti mappa catastali nonché con riferimento alla documentazione catastale degli immobili di provenienza così come riportati nella perizia di stima del 30.08.2024.

Quanto alle verifiche circa la titolarità dei beni si evidenzia che state eseguite con riferimento alla visura ipotecaria eseguita in data 24.09.2025 sulla base delle risultanze evidenziate nei registri del servizio di pubblicità immobiliare – Ufficio Provinciale territorio- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia.

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 sotto analizzati.

Analisi mercato locale

L'analisi del mercato locale è stata eseguita con riferimento al periodo corrispondente alla data di valorizzazione dei beni, ovvero il 03.10.2025.

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;
- Anche 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.

L'analisi del mercato eseguita sulla base delle fonti utilizzate relative al periodo attuale ha permesso di ricavare i seguenti valori medi di vendita:

LISTINO IMMOBILIARE PROBRIXIA – rilevazione 2025

Destinazione Residenziale / Direzionale (ufficio):

- Immobili residenziali/direzionali nuovo/ristrutturato (vetustà da 0 a 5 anni) da 2.015,00 a 2.200,00 € /mq
- Immobili residenziali/direzionali recenti (10-20 anni di vetustà) da 1.465,00 a 1.830,00 € /mq
- Immobili residenziali/direzionali agibili tipo 1 (30-40 anni di vetustà) da 730,00 a 1.095,00 € /mq
- Immobili residenziali/direzionali agibili tipo 2 (50-60 anni di vetustà) da 580,00 a 655,00 € /mq

Destinazione Produttivo:

- Immobili produttivi nuovo/ristrutturato (vetustà da 0 a 5 anni) da 750,00 a 850,00 € /mq
- Immobili produttivi recenti (10-15 anni di vetustà) da 550,00 a 650,00 € /mq
- Immobili produttivi agibili tipo 1 (20-25 anni di vetustà) da 345,00 a 445,00 € /mq
- Immobili produttivi agibili tipo 2 (30-35 anni di vetustà) da 290,00 a 320,00 € /mq

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

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

Destinazione Commerciale:

- Magazzini (stato conservativo normale) da 320,00 a 480,00 € /mq
- Negozi (stato conservativo normale) da 970,00 a 1.350,00 € /mq

Destinazione Terziaria (uffici):

- Uffici (stato conservativo normale) da 1.000,00 a 1.300,00 € /mq

Destinazione Produttiva:

- Capannoni industriali (stato conservativo normale, oltre 4 anni vetustà) da 420,00 a 490,00 € /mq
- Capannoni tipici (stato conservativo normale, oltre 4 anni vetustà) da 420,00 a 560,00 € /mq
- Laboratori (stato conservativo normale, oltre 4 anni vetustà) da 455,00 a 600,00 € /mq

BORSINO IMMOBILIARE – rilevazione settembre 2025

Zona centrale, tipologia prevalente abitazioni civili, tipologia analizzata:

- Uffici e studi privati (stato conservativo normale) da 865,00 a 1.121,00 € /mq
- Negozi e unità ad uso commerciale (stato conservativo normale) da 908,00 a 1.421,00 € /mq
- Box auto e Autorimesse da 646,00 a 845,00 € /mq
- Posti auto coperti da 494,00 a 589,00 € /mq

- Magazzini (stato conservativo normale) da 241,00 a 492,00 € /mq
- Laboratori (stato conservativo normale, oltre 4 anni vetustà) da 315,00 a 521,00 € /mq
- Capannoni tipici (stato conservativo normale, oltre 4 anni vetustà) da 300,00 a 437,00 € /mq

Compravendite immobili simili

-Atto compravendita Not. Annachiara Corcione Rep. 2266/1859 del 17.02.2023 relativo a negozio al piano primo del medesimo fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione, composto da un vano, antibagno e bagno, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sarezzo Sezione NCT, Foglio 24, Particella 68, Sub. 105, Via della Repubblica n. 193/B, piano 1, Categoria C/1, classe 8, 138 mq, sup. catastale totale mq 145, Rendita Catastale € 4.240,63. Prezzo di vendita €150.000,00.

-Atto compravendita Not. Alessandra Casini Rep. 57812/24739 del 29.05.2023 relativo a ufficio al piano terzo del medesimo fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione, costituito da tre vani, servizi e accessori, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sarezzo Sezione NCT, Foglio 24, Particella 68, Sub. 114, Via della Repubblica n. 193/B, piano 3, Categoria A/10, classe 2, vani 7, sup. catastale totale mq 173, Rendita Catastale € 1.156,86. Prezzo di vendita €200.000,00.

-Immobile in vendita sito nel Centro Commerciale "Sarezzo Centro", tipologia ufficio, piano secondo, 157 mq di superficie commerciale, classe energetica B, prezzo di vendita € 145.000, prezzo al mq € 924.

-Immobile in vendita sito nel Centro Commerciale "Sarezzo Centro", tipologia ufficio, piano secondo, 162 mq di superficie commerciale, oltre a n. 5 posti auto coperti al secondo piano interrato, affaccio su tre lati, prezzo di vendita € 185.000, prezzo al mq € 1.142.

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:	Ufficio / Studio professionale		Magazzino / Laboratorio		Posto auto / Autorimessa	
	(min-max) € /mq		(min-max) € /mq		(min-max) € /mq	
PRO BRIXIA	1.465,00 - 1.830,00		550,00 - 650,00		483,00 – 513,00 690,00 – 733,00	
AGENZIA TERR. (OMI)	1.000,00 - 1.300,00		320,00 – 480,00		500,00 – 590,00 680,00 – 840,00	
BORSINO	865,00 – 1120,00		241,00 – 492,00		494,00 – 589,00 646,00 – 845,00	
INDAGINE MERCATO	950,00 – 1.100,00					
VALORI MEDI	1.200 € /mq		460 € /mq		520 € /mq 740 € /mq	
Fattori correttivi	Ufficio / studio prof.p.t.	Ufficio p.1	Ufficio p.3	Magazzino p.1	Posto auto p.-2	Autorimessa p.-2
Car. Costr. / Posizione	1,25	1,00	1,10	1,10	0,80	0,90
VALORE di stima unitario ponderato	1.500 € /mq	1.200 € /mq	1.320 € /mq	510 € /mq	410 € /mq	670 € /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 tipologia edilizia e alla qualità costruttiva del fabbricato e al suo stato di conservazione, alla posizione rispetto alle principali arterie di comunicazione nonché della posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato, alla dimensione dell'unità e alla sua accessibilità oltre che alla presenza di spazi pubblici o privati asserviti all'uso pubblico nelle immediate vicinanze.

Quanto alla tipologia edilizia "Uffici" si ritiene che il valore medio ricavato dall'analisi estimativa sia applicabile alla valorizzazione dell'unità immobiliare posta al piano primo in posizione interna al fabbricato non prospiciente sulla via pubblica principale. Si ritiene opportuno applicare un fattore migliorativo rispetto a quelli assunti a riferimento pari a 1,10 per l'unità immobiliare al terzo e ultimo piano con affaccio sui tre lati e con dimensione in pianta più contenuta e un fattore correttivo migliorativo pari a 1,25 per l'unità immobiliare al piano terra con affaccio e accesso indipendente sui tre lati e con migliore accessibilità e visibilità commerciale.

Quanto alla tipologia edilizia "Magazzino" si ritiene opportuno applicare un fattore correttivo migliorativo rispetto a quelli assunti a riferimento pari a 1,10 tenuto conto delle caratteristiche strutturali del fabbricato che garantiscono la massima fruibilità e accessibilità dello stesso, la presenza di portoni di accesso carraio di grandi dimensioni, la presenza di un collegamento diretto con un'unità immobiliare ad uso ufficio adiacente che ne integra e completa la funzionalità e alla presenza di spazi pubblici o privati asserviti all'uso pubblico nelle immediate vicinanze.

Quanto alla tipologia edilizia "Posti auto" si ritiene opportuno applicare un fattore correttivo peggiorativo rispetto a quelli assunti a riferimento pari a 0,80 tenuto conto della posizione degli stessi, collocati al secondo piano interrato, oltre che dalla sovrabbondanza di ulteriori posti auto ad uso pubblico sia nel primo piano interrato sia in superficie esternamente al fabbricato.

Quanto alla tipologia edilizia "Autorimesse" si ritiene opportuno applicare un fattore correttivo peggiorativo rispetto a quelli assunti a riferimento pari a 0,90 tenuto conto della posizione delle stesse, collocate al secondo piano interrato e della dimensione delle stesse che risulta superiore alla media per tale tipologia.

Si ottengono pertanto i seguenti valori di stima unitari ponderati per le superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto della presente perizia:

TIPOLOGIE EDILIZIE	VALORI DI STIMA UNITARI PONDERATI
Ufficio/Studio professionale p.t	1.500,00 € / mq
Ufficio p. 1	1.200,00 € / mq
Ufficio p. 3	1.320,00 € / mq
Magazzino	510,00 € / mq
Autorimessa	670,00 € / mq
Posti auto	410,00 € / mq

Valore di stima in condizioni di libero mercato

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 gli schemi riassuntivi di seguito riportati comprensivi delle decurtazioni apportate connesse allo stato di conservazione dei beni e assenza di garanzia per vizi, connesse alla mancata conformità edilizia e/o catastale come già meglio precisati, in ragione di quota percentuale o forfettaria, nelle precedenti perizie del 30.08.2024.

LOTTO B1

Descrizione	Sup. commerciale	Valore stima unitario ponderato	Valore stima totale	Valore stima ridotto arrotondato
	(mq)	(€/mq)	(€)	(€)
Locali ufficio con vetrine e accessi su tre lati ad uso studio medico – sub. 103	185,00	1.500,00	277.500,00	277.000,00
Autorimessa doppia - sub. 101	56,00	670,00	37.5200,00	27.700,00
Posto auto coperto - sub.60	15,00	410,00	6.150,00	4.900,00
Posto auto coperto - sub.61	15,00	410,00	6.150,00	4.900,00

Si evidenzia che il valore di stima ridotto riportato nella soprastante tabella è stato ottenuto applicando le seguenti decurtazioni:

Autorimessa sub.101:

- una decurtazione del valore connesso al deprezzamento per la mancata conformità edilizia e catastale quantificabile in ragione delle difformità rilevate, in un valore forfettario pari al 20% relativo ai costi di sanatoria e pari a € 7.504,00.

- una decurtazione del valore connesso allo stato di conservazione del bene e alla necessità di ripristino del funzionamento del portone sezionale quantificabile in un valore forfettario pari a € 2.300,00.

Posti auto coperti - sub.60 e sub.61:

- una decurtazione del valore connesso al deprezzamento per la mancata conformità edilizia e catastale quantificabile in ragione della modesta entità delle difformità rilevate, in un valore forfettario pari al 20% cadauna relativo ai costi di sanatoria e pari a € 1.230,00 cadauno.

LOTTO B2

Descrizione	Sup. commerciale	Valore stima unitario ponderato	Valore stima totale	Valore stima ridotto arrotondato
	(mq)	(€/mq)	(€)	(€)
Locali ufficio collegato con magazzino adiacente – sub. 109	166,00	1.200,00	199.200,00	199.000,00
Magazzino con collegamento diretto all'ufficio adiacente – sub. 108	680,00	510,00	346.800,00	347.000,00

LOTTO B3

Descrizione	Sup. commerciale	Valore stima unitario ponderato	Valore stima totale	Valore stima ridotto arrotondato
	(mq)	(€/mq)	(€)	(€)
Locali ufficio con affaccio su tre lati – sub.115	145,00	1.320,00	191.400,00	173.000,00
Autorimessa doppia – sub.102	44,00	670,00	29.480,00	23.500,00
Posto auto coperto - sub.58	15,00	410,00	6.150,00	4.900,00
Posto auto coperto - sub.59	15,00	410,00	6.150,00	4.900,00

Si evidenzia che il valore di stima ridotto riportato nella soprastante tabella è stato ottenuto applicando le seguenti decurtazioni:

Ufficio sub.115:

- una decurtazione del valore connesso allo stato di conservazione del bene e assenza di garanzia per vizi quantificabile in un valore forfettario pari al 3% e pari a € 5.742,00;
- una decurtazione del valore connesso al deprezzamento per la mancata conformità edilizia in ragione delle difformità rilevate e per la necessità di intervento di aggiornamento delle dotazioni impiantistiche, quantificabili in un valore forfettario pari al 6% e pari a € 11.484,00;
- una decurtazione del valore connesso al deprezzamento per la mancata conformità catastale quantificabile in ragione delle difformità rilevate, quantificabile in un valore forfettario pari a €1.000,00;

Autorimessa sub.102

- una decurtazione del valore connesso al deprezzamento per la mancata conformità edilizia e catastale quantificabile in ragione delle difformità rilevate, in un valore forfettario pari al 20% relativo ai costi di sanatoria e pari a € 5.896,00.

Posti auto coperti - sub.58 e sub.59:

- una decurtazione del valore connesso al deprezzamento per la mancata conformità edilizia e catastale quantificabile in ragione della modesta entità delle difformità rilevate, in un valore forfettario pari al 20% relativo ai costi di sanatoria e pari a € 1.230,00 cadauno.

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 direzionale/commerciale in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di valorizzazione è un complesso edilizio di relativa recente costruzione, in ottima posizione rispetto alle vie principali e per accessibilità. Si evidenzia tuttavia la presenza di ulteriori unità immobiliari invendute tutt'ora sul mercato che ampliano pertanto l'offerta commerciale. Si ritiene pertanto che nell'ipotesi di vendita forzata le unità immobiliari oggetto della presente perizia potrebbero subire un significativo deprezzamento nell'ordine del 25-40% del valore corrente di mercato come sopra stimato in caso di vendita in libero mercato.

Riepilogo valori di stima

I valori di stima delle unità immobiliari inserite nel presente lotto di valorizzazione come desunti dall'analisi estimativa eseguita (**Allegato 4**) sono riportati nello schema riassuntivo di seguito riportato nelle due situazioni analizzate

VALORI DI STIMA UNITA' IMMOBILIARI LOTTO B1				
Immobili		Valore stima	Ribasso medio vendita forzata	Valore stima In liquidazione
Descrizione	Dati catastali	(€)	%	(€)
Ufficio/Studio professionale piano terra	particella 68 sub. 103	€ 277.000,00	25,99%	€ 205.000,00
Autorimessa doppia secondo piano interrato	particella 68 sub. 101	€ 27.700,00	38,63%	€ 17.000,00
Posto auto coperto secondo piano interrato	particella 68 sub. 60	€ 4.900,00	38,78%	€ 3.000,00
Posto auto coperto secondo piano interrato	particella 68 sub. 61	€ 4.900,00	38,78%	€ 3.000,00
Totale		€ 314.500,00	27,50%	€ 228.000,00

VALORI DI STIMA UNITA' IMMOBILIARI LOTTO B2				
Immobili		Valore stima	Ribasso medio vendita forzata	Valore stima In liquidazione
Descrizione	Dati catastali	(€)	%	(€)
Ufficio piano primo	particella 68 sub. 109	€ 199.000,00	32,16%	€ 135.000,00
Magazzino piano primo	particella 68 sub. 108	€ 347.000,00	30,84%	€ 240.000,00
Totale		€ 546.000,00	31,32%	€ 375.000,00

VALORI DI STIMA UNITA' IMMOBILIARI LOTTO B3				
Immobili		Valore stima	Ribasso medio vendita forzata	Valore stima In liquidazione
Descrizione	Dati catastali	(€)	%	(€)
Ufficio piano terzo	particella 68 sub. 115	€ 173.000,00	27,75%	€ 125.000,00
Autorimessa doppia secondo piano interrato	particella 68 sub. 102	€ 23.500,00	44,68%	€ 13.000,00
Posto auto coperto secondo piano interrato	particella 68 sub. 58	€ 4.900,00	38,78%	€ 3.000,00
Posto auto coperto secondo piano interrato	particella 68 sub. 59	€ 4.900,00	38,78%	€ 3.000,00
Totale		€ 206.300,00	30,20%	€ 144.000,00

Il valore complessivo delle unità immobiliari oggetto di perizia, riunite nei LOTTI B1-B2 e B3, di proprietà della società "OMISSIS", alla data del 03.10.2025 viene pertanto stimato dal sottoscritto, come segue:

LOTTO B1

VALORE in LIQUIDAZIONE

€ 228.000,00

(diconsi euro duecentoventottomila/00)

LOTTO B2

VALORE in LIQUIDAZIONE

€ 375.000,00

(diconsi euro trecentosettantacinquemila/00)

LOTTO B3

VALORE in LIQUIDAZIONE

€ 144.000,00

(diconsi euro centoquarantaquattromila/00)

LOTTI B1-B2-B3

VALORE COMPLESSIVO in LIQUIDAZIONE

€ 747.000,00

(diconsi euro settecentoquarantasettemila/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, 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

