

GRUPPO 3C s.r.l.
Via Guido Rossa, 43
25060 CELLATICA (BS)

Liquidazione Giudiziale n. 237/2025

PERIZIA DI STIMA
degli immobili
di proprietà della società

INCARICO

In data 17/11/2025 il Giudice Delegato dott.ssa Simonetta Bruno ha autorizzato la Dott.ssa Avv. Francesca Bazoli, Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale Gruppo 3C S.r.l. n. 237/2025, a conferire al sottoscritto geom. Stefano Monteverdi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3729 e con studio professionale a Mazzano (BS) in rotonda Paolo VI 14, l'incarico di provvedere alla valutazione degli immobili di proprietà del Gruppo 3C s.r.l.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

L'incarico è stato svolto mediante accessi telematici all'Agenzia del Territorio per la verifica della situazione catastale, acquisendo le visure aggiornate dell'immobile e la relativa documentazione presente nella banca dati catastale.

Presso lo stesso Ente si è provveduto nel medesimo tempo anche alla verifica della situazione patrimoniale con l'individuazione delle formalità pregiudizievoli eventualmente gravanti sull'immobile stesso.

In data 3 dicembre 2025 è stato eseguito specifico sopralluogo agli immobili al fine di verificarne la consistenza, la situazione di fatto e la corrispondenza con la documentazione agli atti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia, risultanti nella Banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio, sono i seguenti:

Catasto Terreni del Comune di San Gervasio Bresciano (BS)

Foglio	mappale	Qualità	Classe	Superficie in Ha	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
1	129	Autovia SP	-	0.01.80	-	-
	335	Bosco ceduo	U	0.00.94	0,34	0,03
	337	Semin irrig	1	0.22.44	24,34	24,34
	339	Bosco ceduo	U	0.01.48	0,54	0,05
	446	Bosco ceduo	U	0.01.90	0,69	0,06
	448	Semin irrig	1	0.39.55	42,89	42,89
	469	Rel acq es	-	0.01.25	-	-
	472	Semin irrig	1	0.03.15	3,42	3,42
	475	Bosco ceduo	U	0.00.18	0,07	0,01

Intestazione catastale:

GRUPPO 3C S.R.L. (CF 03561530175) - proprietaria per 1/1

Allegati di riferimento:

01 - visura catastale

02 - estratto di mappa

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia consistono in aree tra loro contermini per formare un unico appezzamento di complessivi 7.269 mq.

Si trovano in via Circonvallazione, nella zona produttiva a ovest dell'abitato di San Gervasio Bresciano, separata da questo dall'autostrada A21.

L'area, pur prospettando direttamente sulla strada comunale, non ha su questa alcun accesso pedonale o carraio in quanto risulta essere di fatto inglobata all'interno di un piazzale interamente recintato, parte di un più ampio compendio immobiliare di proprietà di un terzo soggetto e adibito ad attività di logistica.

Dato l'uso a cui è destinata (di fatto è un deposito di materiale quasi esclusivamente costituito da pallet), l'area è per la gran parte asfaltata, tranne la porzione più a nord che confina con una roggia irrigua e occupata da una folta vegetazione spontanea.

Allegati di riferimento:

03 – foto aerea

04 – fotografia degli immobili

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

La soc. GRUPPO 3C SRL ha acquistato le aree citate (ad esclusione del mapp. 469) con atto notaio Mondello del 12/7/2007 rep. 169903/16292 racc., trascritto a Brescia il 25/7/2007 ai nn. gen. 42627/25302 part.,

Con una variazione catastale (VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/04/2004 - MOD.26 N.242429/09 - T.F.114866/04 n. 114866.1/2004 - Pratica n. BS0265665 in atti dal 13/07/2009) il mapp. 469, trattandosi di un corpo d'acqua inglobato all'interno della proprietà, è stato catastalmente intestato alla soc. GRUPPO 3C SRL.

La situazione catastale attuale è ritenuta quindi correttamente allineata con gli atti di provenienza riportati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Alla data odierna presso la Sezione di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Brescia, competente per il Comune di San Gervasio Bresciano, risultano essere registrate le seguenti formalità pregiudizievoli riguardanti gli immobili in questione.

- Con atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 23/1/2013 rep. 692/2013, iscritto a Brescia l'8/2/2013 ai nn. gen. 4727/662 part., è stata costituita ipoteca giudiziale per € 214.500 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA a garanzia di un decreto ingiuntivo di € 166.340,35.
L'ipoteca grava su tutti gli immobili sopra elencati.

- Con atto di EQUITALIA NORD SPA del 4/10/2013 rep. 1340/2013, iscritto a Brescia il 24/10/2013 ai nn. gen. 35535/6029 part., è stata costituita ipoteca legale per € 156.104,42 a garanzia di un capitale di € 78.052,21 emesso a ruo-

lo (art. 77 DPR 602/1973).

L'ipoteca grava su tutti gli immobili sopra elencati a esclusione del mapp. 469.

- Con atto di richiesta esattoriale di FRATERNITÀ SISTEMI IS SCS del 6/10/2017 rep. 4593/2017, iscritto a Brescia il 24/10/2013 ai nn. gen. 35535/6029 part., è stata costituita ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione per € 93.035,12 a garanzia di una ingiunzione fiscale ex RD 639/1910 per un capitale di € 46.571,56.

L'ipoteca grava su tutti gli immobili sopra elencati.

- Con atto pubblico amministrativo di FRATERNITÀ SISTEMI IS SCS del 13/7/2022 rep. 6900/2022, iscritto a Brescia il 21/11/2022 ai nn. gen. 53602/10210 part., è stata costituita ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione per € 107.295,20 a garanzia di una ingiunzione fiscale ex RD 639/1910 per un capitale di € 53.647,60.

L'ipoteca grava su tutti gli immobili sopra elencati.

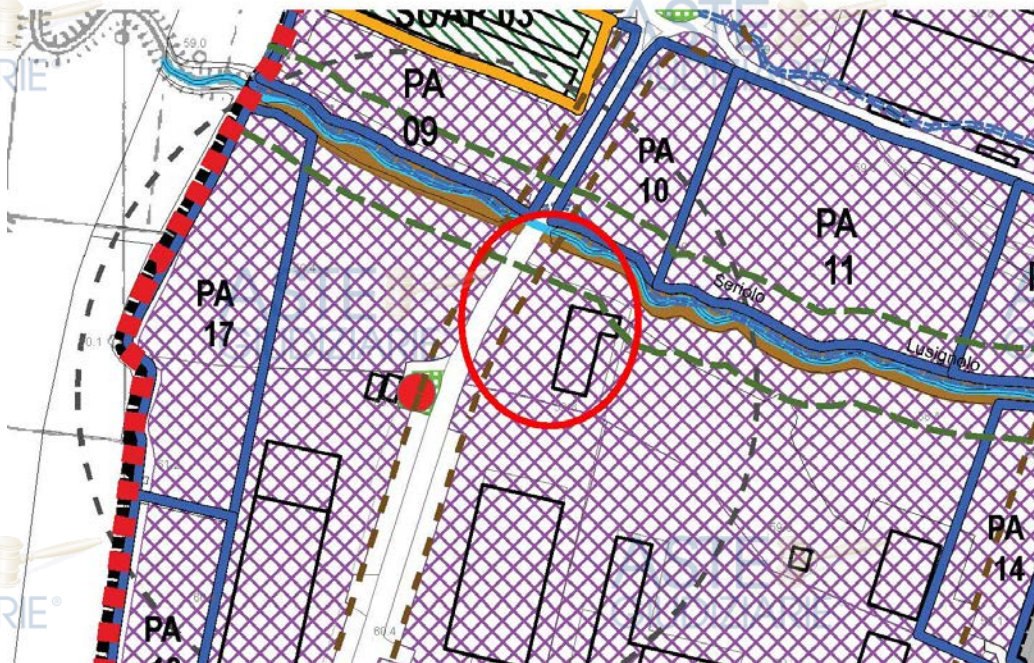
***** STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Come detto, l'area è di fatto inglobata all'interno di un immobile di proprietà di un terzo soggetto e da questi utilizzato senza che però vi siano contratti di locazione o comunque di utilizzo.

Non essendo dotata di accesso autonomo dalla strada comunale, l'area deve inoltre ritenersi interclusa.

***** CONDIZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Il Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 5/12/2011, colloca l'area in zona "Ambiti produttivi artigianali e industriali".



L'azonamento del PGT indica la presenza di un edificio, ma tale struttura non è presente.

La zona urbanistica "Ambiti produttivi artigianali e industriali" è normata dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT, i cui parametri sono i seguenti:

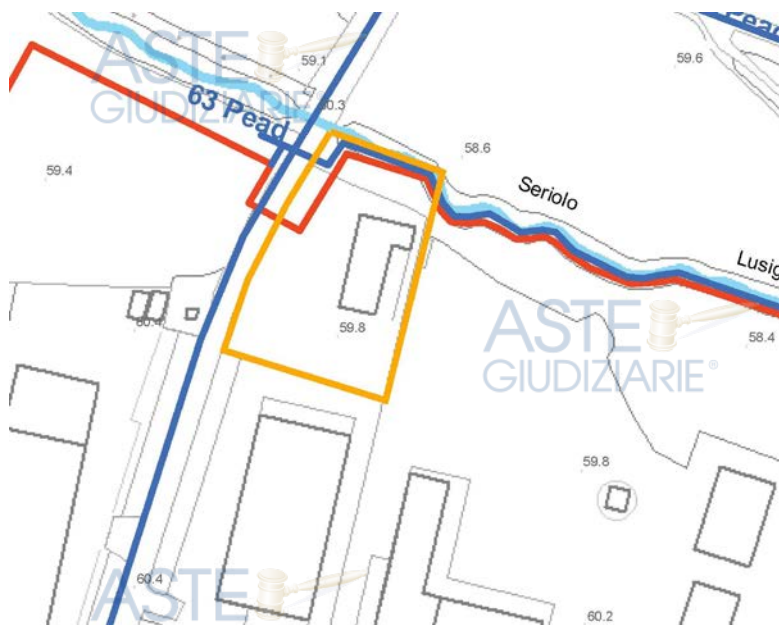
- Utilizzazione fondiaria 0,80 mq/mq
- Rapporto di copertura 0,60 mq/mq
- rapporto di verde profondo 15%
- altezza massima 15 m
- distanza dai confini H/2 con un minimo di 5 m
- distanza dagli edifici H/2 con un minimo di 10 m

Sul lato nord dell'area è presente un corpo d'acqua per il quale è prevista una fascia inedificabile di rispetto di 20 m

Le destinazioni ammesse sono:

- attività direzionali, uffici, studi professionali (20% per un massimo di 300 mq)
- esercizi commerciali di vicinato (30% per un massimo di 150 mq)
- vendita di merci ingombranti (per un massimo di 1.500 mq)
- pubblici esercizi (20% per un massimo di 600 mq)
- commercio all'ingrosso (20% senza limite massimo)
- artigianato, industria e depositi a cielo aperto

L'area è marginalmente interessata anche dalla presenza di tubazioni di servizio all'acquedotto comunale.



Estratto dalla tavola PS02.2 del Piano dei Servizi del PGT di San Gervasio Bresciano
relativa alla rete esistente dell'acquedotto

La tubazione principale (indicata col colore blu) che collega il pozzo con il depuratore corre sul lato settentrionale dell'area oggetto di perizia (in colore arancio), a ridosso del corpo d'acqua esistente, all'interno della fascia di rispetto dello stesso. Vi è poi una ulteriore tubazione (in colore rosso) che corre, secondo la citata tavola grafica, per un tratto all'interno dell'area in questione.

Non essendo indicate le misure, la posizione precisa di questa seconda tubazione può essere solamente ipotizzata, ma a parere dello scrivente pare sia da collocarsi a ridosso della recinzione e comunque all'interno della fascia di rispetto dalla strada comunale che corre in lato ovest.

In ogni caso si ritiene che dette presenze non limitino in alcun modo la capacità edificatoria disponibile, ma in questa eventualità dovranno essere previsti partico-

lari e preliminari sondaggi al fine di stabilire con esattezza la posizione delle tubazioni.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Visto lo stato dei luoghi e degli immobili, considerata la destinazione degli stessi e tenuto conto della finalità del processo estimativo richiesto, si ritiene che il procedimento da adottarsi per la quantificazione del valore del presente compendio immobiliare sia quello della comparazione con immobili simili, assumendo i valori medi risultanti dalle compravendite di beni a essi comparabili desunti dal mercato immobiliare nel breve periodo ed elaborandoli per la situazione specifica dell'immobile stesso.

Sul mercato immobiliare attuale di San Gervasio Bresciano sono due le aree proposte in vendita: una è quella oggetto di perizia e l'altra è dalla parte opposta della strada via Circonvallazione.

L'area oggetto di perizia è posta in vendita al prezzo di 550.000 €, corrispondente a circa 75 €/mq.

L'altra ha una superficie dichiarata di 23.000 mq e il prezzo richiesto è di 1.500.000 €, pari a circa 65 €/mq.

I prezzi indicati sono i prezzi richiesti dal venditore ed è prassi che debbano essere considerati prezzi massimi in quanto nella trattativa con l'eventuale cliente detti prezzi siano ridotti fino a trovare quell'equilibrio tra la domanda e l'offerta.

Nella condizione in cui essi si trovano, è però da evidenziare che la zona urbanistica nella quale si trovano gli immobili non è satura e sono presenti numerose aree edificabili ma non ancora edificate, segno che nel mercato immobiliare di San Gervasio Bresciano non vi è domanda di aree a destinazione produttiva (evidenza riscontrabile anche dal fatto che detti immobili sono sul mercato da tempo e non hanno ancora trovato l'acquirente).

Per questo motivo si ritiene che l'appetibilità dell'area oggetto di perizia possa raggiungersi attraverso la proposizione di un prezzo di vendita inferiore, tale da ingenerare interesse in un potenziale acquirente.

A giudizio dello scrivente, detto prezzo può attestarsi intorno al valore di 350.000 €, corrispondente a un valore unitario di poco meno di 50 €/mq.

Come detto, a giudizio dello scrivente la presenza delle tubazioni dell'acquedotto non limita la capacità edificatoria, ma essendo una considerazione di natura soggettiva e da verificare con specifici sondaggi, a scopo cautelativo si ritiene opportuno ridurre il valore di una percentuale pari a circa il 5%, che porta il valore stimato, arrotondandolo, a € 330.000.

Ai fini della presente determinazione peritale deve però essere tenuto in considerazione il fatto che la presente valutazione risente forzatamente del contesto liquidatorio nell'ambito del quale la stessa viene effettuata, con condizioni cioè diverse, se non addirittura opposte, a quelle richieste per la determinazione del valore di libero mercato, intendendo come tale l'ammontare valutario stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, in un corretto rapporto tra un acquirente ed un venditore, con entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti e dopo che è stata sviluppata una adeguata attività di marketing, durante la quale entrambe le parti abbiano agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Queste considerazioni oggettive comportano una riduzione del valore di riferimento

che, per consuetudine estimativa, viene normalmente individuata in circa il 15%.

Tutto ciò premesso, il valore degli immobili in epigrafe è stimato, arrotondandolo, in
€ 280.000 (euro duecentottantamila).=

Mazzano, 20 maggio 2026

geom. Stefano Monteverdi



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "Geom. Stefano Monteverdi", "Albo dei Geometri della", "Prov. di BS", "n. 3729", and "Via Petrarca, 16 Mazzano". The signature is written in a cursive style across the stamp.

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2025

Data: 02/12/2025 Ora: 16.46.37 pag: 1 Segue

Visura n.: T311707/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BRESCIA
Soggetto individuato	GRUPPO 3C S.R.L. sede in CELLATICA (BS) (CF: 03561530175)

1. Immobili siti nel Comune di SAN GERVASIO BRESCIANO (Codice H865) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	1	472		-	SEMIN IRRIG 01	03 15	I36A	Euro 3,42	Euro 3,42	FRAZIONAMENTO del 21/04/2004 Pratica n. BS0114866 in atti dal 21/04/2004 (n. 114866.1/2004)	

Totale: Superficie .03.15 Redditi: Dominicale Euro 3,42 Agrario Euro 3,42

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRUPPO 3C S.R.L.		03561530175*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 29/11/2010 Pubblico ufficiale MONDELLO Sede VEROLANUOVA (BS) Repertorio n. 175403 - UU Sede VEROLANUOVA (BS) Registrazione Volume 1 n. 1843 registrato in data 15/12/2010 - RETTIFICA Voltura n. 3087.1/2011 - Pratica n. BS0041711 in atti dal 09/02/2011		

2. Immobili siti nel Comune di SAN GERVASIO BRESCIANO (Codice H865) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	1	469		-	REL ACQ ES	01 25				VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/04/2004 Pratica n. BS0265665 in atti dal 13/07/2009 MOD.26 N.242429/09 - T. F.114866/04 (n. 114866.1/2004)	

Totale: Superficie .01.25

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2025

Data: 02/12/2025 Ora: 16.46.37 pag: 2 Segue

Visura n.: T311707/2025

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRUPPO 3C S.R.L.	03561530175*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/04/2004 - MOD.26 N.242429/09 - T.F.114866/04 n. 114866.1/2004 - Pratica n. BS0265665 in atti dal 13/07/2009			

3. Immobili siti nel Comune di SAN GERVASIO BRESCIANO (Codice H865) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	1	129		-	AUTOVIA SP		01 80				TABELLA DI VARIAZIONE del 04/02/2014 Pratica n. BS0021422 in atti dal 04/02/2014 PROT. 20646/14 (n. 431.1/2014)	Annotazione
2	1	335		-	BOSCO CEDUO	U	00 94		Euro 0,34 Lire 658	Euro 0,03 Lire 56	FRAZIONAMENTO del 05/10/2000 Pratica n. 182593 in atti dal 05/10/2000 (n. 6292.1/2000)	
3	1	337		-	SEMIN IRRIG	01	22 44	I36A	Euro 24,34 Lire 47.124	Euro 24,34 Lire 47.124	FRAZIONAMENTO del 05/10/2000 Pratica n. 182593 in atti dal 05/10/2000 (n. 6292.1/2000)	
4	1	339		-	BOSCO CEDUO	U	01 48		Euro 0,54 Lire 1.036	Euro 0,05 Lire 89	FRAZIONAMENTO del 05/10/2000 Pratica n. 182593 in atti dal 05/10/2000 (n. 6292.1/2000)	
5	1	446		-	BOSCO CEDUO	U	01 90		Euro 0,69	Euro 0,06	FRAZIONAMENTO del 11/02/2004 Pratica n. BS0371416 in atti dal 11/02/2004 (n. 371416.1/2003)	
6	1	448		-	SEMIN IRRIG	01	39 55	I36A	Euro 42,89	Euro 42,89	FRAZIONAMENTO del 11/02/2004 Pratica n. BS0371416 in atti dal 11/02/2004 (n. 371416.1/2003)	
7	1	475		-	BOSCO CEDUO	U	00 18		Euro 0,07	Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 21/04/2004 Pratica n. BS0114866 in atti dal 21/04/2004 (n. 114866.1/2004)	

Immobile 1: Annotazione: di stadio: variata la qualita' come richiesto dalla parte

Totale: Superficie .68.29 Redditi: Dominicale Euro 68,87 Agrario Euro 67,38

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2025

Data: 02/12/2025 Ora: 16.46.37 pag: 3 Fine

Visura n.: T311707/2025

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRUPPO 3C S.R.L.	03561530175*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 12/07/2007 Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Sede VEROLANUOVA (BS) Repertorio n. 169903 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25302.1/2007 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 26/07/2007			

Totale Generale: Superficie .72.69 Redditi: Dominicale Euro 72,29 Agrario Euro 70,80

Unità immobiliari n. 9

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica