

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZ. PROCEDURE CONSORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
n. 265 / 2025

G.D.: dott.ssa Simonetta Bruno
Curatore: dott. Giorgio Rizzardi

PERIZIA DI STIMA
dei beni mobili e immobili
di proprietà della soc.



Il sig. Giudice Delegato dott.ssa Simonetta Bruno ha autorizzato il Curatore della Procedura Concorsuale in epigrafe dott. Giorgio Rizzardi 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 via Paolo VI 14, l'incarico di provvedere alla valutazione dei beni mobili e immobili di proprietà della soc. [REDACTED] più avanti individuati e contraddistinti.

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 le relative planimetrie presenti 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. La situazione edilizia degli immobili oggetto di perizia è stata esaminata mediante l'accesso agli atti del Comune di Brescia in data 21/4/2026.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	228	258	20	C/3	4	mq 144	312.35
		258	30	C/6	1	mq 27	25.10
		258	48	C/6	1	mq 23	21.38
		258	50	C/6	2	mq 23	14.10
	232	44	4	F/1		mq 18	
		44	5	D/7			10.379,80

Intestazione catastale:

[REDACTED] – proprietario per 1/1

Allegati di riferimento:

0 – visura catastale

ELENCO DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

I beni oggetto di perizia consistono in due diversi compendi immobiliari:
A - Immobili a destinazione produttiva in via Sergio Bresciani 7 a Brescia;
B - Laboratorio e posti auto all'interno di un complesso edilizio in via Gian Battista Cacciamali 67 a Brescia, comprensivo dei beni mobili presenti nei locali.

Di seguito si illustra ogni compendio immobiliare in una specifica scheda.

**A – IMMOBILI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA
IN VIA SERGIO BRESCIANI 7 A BRESCIA**

Gli immobili oggetto di perizia, sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	232	44 44	4 5	F/1 D/7		mq 18	10.379,80

Allegati di riferimento:

A01 – estratto di mappa dal fg. 232

A02 – elaborato planimetrico del mapp. 44

A03 – planimetria catastale del sub. 5

A04 – fotografia aerea

A05 – fotografia dell'immobile

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia consistono in un edificio autonomo (cioè senza parti in comune con altri soggetti) situato in via Bresciani, una traversa di via della Ziziola, nella parte a sud di Brescia e nelle immediate vicinanze dell'uscita di San Zeno della Tangenziale Sud cittadina.

L'edificio si compone di tre funzioni, tra loro collegate, che consistono in:

- un edificio adibito a uffici tecnici, disposto su tre piani fuori terra, oltre a un interrato e a una terrazza di copertura;
- un capannone adibito a lavorazioni e magazzino;
- una struttura secondaria a piano terra adibita a uffici amministrativi e commerciali.

L'area cortilizia pertinenziale scoperta è destinata a viabilità di accesso pedonale e carraia, con numerosi posti auto ricavati al suo interno, con l'accesso a una parte di questi attraverso una sbarra elettrificata.

L'edificio adibito a uffici tecnici è realizzato in opera ed è disposto su tre piani fuori terra, collegati tra loro con una scala interna in metallo (non è presente ascensore). L'accesso al piano interrato, utilizzato come archivio e spogliatoio per il personale dipendente, avviene invece da una scala nel capannone retrostante.

La terrazza è pedonabile, piastrellata con elementi in graniglia.

Le aperture finestrate sul fronte anteriore, in profilati di alluminio e vetrocamera, sono a tutta ampiezza, i pavimenti sono del tipo rialzato, con le canalizzazioni di servizio sotterranee e con finiture di ottimo livello.

Il condizionamento è assicurato da una pompa di calore posta in terrazza, con diffusori in ogni stanza.

Le superfici lorde commerciali dei locali sono desunte dagli elaborati tecnici e dalle planimetrie catastali, documenti ritenuti sufficientemente esaustivi per

la finalità indicata. A queste sono poi stati applicati gli usuali coefficienti di ragguaglio al fine di uniformarne i valori ai fini estimativi.

- Piano interrato mq $100 \times 0,50 =$ mq 50
 - Piano terra mq $100 \times 1,00 =$ mq 100
 - Piano primo mq $100 \times 0,95 =$ mq 95
 - Piano secondo mq $100 \times 0,90 =$ mq 90
 - Terrazza in copertura mq $100 \times 0,25 =$ mq 25
- per una superficie ragguagliata complessiva di mq 360

Il capannone adibito a lavorazioni e magazzino è stato realizzato in due momenti: la parte più vecchia, di 352 mq di superficie, ha una copertura a botte, mentre quella più recente, di 239 mq, ha una copertura piana.

All'esterno, verso il cortile, una pensilina profonda circa 4 metri, consente un carico e scarico protetto.

Sul fondo del capannone sono stati ricavati locali di lavoro e di servizio, con sala prove/laboratorio, officina di riparazione, magazzino, servizi igienici, archivio e, in parte, uffici.

Il capannone è dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari e il riscaldamento è a pavimento, questo in getto di calcestruzzo levigato a elicottero.

Le superfici lorde commerciali dei locali, calcolate e ragguagliate come detto, sono le seguenti:

- Capannone con copertura a botte mq $352 \times 0,90 =$ mq 316,80
 - Capannone con copertura piana mq $239 \times 1,00 =$ mq 239
 - Pensilina esterna mq $128 \times 0,35 =$ mq 44,80
 - Sala prove, archivi e servizi igienici mq $157 \times 1,50 =$ mq 235,50
- per una superficie ragguagliata complessiva di mq 836,10

La struttura secondaria destinata a uffici amministrativi e commerciali si sviluppa su un unico piano le cui aperture finestrate prospettano sul cortile interno.

Le finiture e le dotazioni sono analoghe a quelle dell'edificio principale.

Le superfici lorde commerciali dei locali, calcolate e ragguagliate come detto, sono le seguenti:

- Uffici mq $183,50 \times 1,00 =$ mq 183

L'area esterna pertinenziale all'intero edificio è separata da via Bresciani da una recinzione realizzata con un basso muretto in calcestruzzo sul quale è infisso un pannello in profilati zincati tipo Orsogrill.

L'accesso pedonale avviene attraverso un cancello autonomo, separato dal cancello carraio, questo con apertura con telecomando.

La parte frontistante l'edificio principale ha una funzione esclusivamente pedonale, pavimentata in cubetti autobloccanti in calcestruzzo che proseguono in parte anche sulla frazione adibita ai percorsi veicolari, mentre la parte destinata a parcheggio dei veicoli è in blocchi di calcestruzzo drenanti, i cui spazi sono riempiti di terreno vegetale e inerbiti.

Una parte dei parcheggi interni è libera, mentre la parte più estesa è accessibile solo attraverso una sbarra apribile con telecomando.

La superficie dell'area esterna scoperta è così suddivisa e ragguagliata:

- area esterna a fruizione pedonale mq 96 x 0,30 = mq 28,80
- area est. adibita a manovra e parcheggi liberi mq 214 x 0,75 = mq 160,50
- area est. adibita a manovra e parcheggi protetti mq 511 x 1,00 = mq 511
per una superficie ragguagliata complessiva di mq 700,30

Anche per via della sua recente costruzione, le condizioni d'uso dell'intero compendio immobiliare devono essere considerate ottime.

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

A – mapp. 44 sub. 5

- Con atto notaio [REDACTED] in data 26/2/2018 rep. 126791/39840 racc. scritto a Brescia il 14/3/2018 ai nn. part. 7206/11210 gen., la [REDACTED] ha acquistato l'immobile catastalmente contraddistinto dal mapp. 44 sub. 1.

Venditore era la [REDACTED]

In atto la parte venditrice garantisce "la piena proprietà di quanto venduto e la relativa libertà da pesi, ipoteche e gravami tutti in genere, sia iscritti che trascritti".

Alla soc. venditrice l'immobile era [REDACTED] nuto con i seguenti atti:

- Atto di compravendita notaio [REDACTED] in data 28/12/1978 rep. 5226/2822 racc., trascritto a Brescia il 2/3/1979 ai nn. part. [REDACTED] 242 gen.

- Atto di mutamento di ragione sociale notaio [REDACTED] in data 14/6/2001 rep. 10841/1719 racc., trascritto a Brescia il 23/7/2001 ai nn. part. 17913/27672 gen.

- Atto di trasformazione societaria notaio [REDACTED] in data 27/12/2016 rep. 149939/49090 racc., trascritto a Brescia il 16/1/2017 ai nn. part. 939/1512 gen.

L'unità immobiliare acquistata da [REDACTED] era il mapp. 44 sub. 1.

A seguito dell'intervento edilizio (ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione), con variazione catastale del 21/10/2021 prot. BS0266720 il sub. 1 ha assunto la nuova identificazione in sub. 5.

B – mapp. 44 sub. 4

- Con atto notaio [REDACTED] in data 13/1/2022 rep. 1904/1351 racc., trascritto a Brescia l'8/2/2022 ai nn. part. 3251/4906 gen., la [REDACTED] ha acquistato l'immobile catastalmente contraddistinto dal mapp. 44 sub. 4.

Venditore era la [REDACTED]

In atto la parte venditrice garantisce "la piena proprietà di quanto venduto e la relativa libertà da pesi, ipoteche e gravami tutti in genere, sia iscritti che trascritti".

Sull'unità immobiliare gravava una ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 1/12 [REDACTED] nn. part. 7353/41943 gen., debitamente stralciata con atto notaio [REDACTED] del 13/1/2022 rep. 1903/1350 racc.

L'intestazione catastale dell'immobile è ritenuta quindi correttamente allineata con gli atti di provenienza riportati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Alla data odierna presso la Sezione di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Brescia, risultano essere presenti le seguenti formalità pregiudizievoli riguardanti l'immobile in questione.

- Con atto notaio [REDACTED] in data 13/12/2019 rep. 204/146 racc., iscritto a Brescia il 18/12/2019 ai nn. part. 35249/56492 gen., è stato costituito vincolo di destinazione industriale artigianale per la durata di 10 anni sull'immobile catastalmente identificato con il mapp. 44 sub. 1 (ora 5) del fg. 232.

Il vincolo è stato chiesto dal Comune di Brescia secondo il disposto dell'art. 81 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T., per il rilascio del provvedimento autorizzativo per i lavori di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio.

- Con atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 4/3/2024 rep. 1097, trascritto a Brescia il 26/3/2024 ai nn. part. 9113/12998 gen., è stata emessa sentenza di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] [REDACTED] fino alla concorrenza di € 342.718,50.

Il sequestro grava sugli immobili di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] tra i quali i subb. 4 e 5 del mapp. 44.

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

A – conformità edilizia

La consultazione della documentazione fornita dalla Società o desunta dagli atti reperiti o rilevata dall'accesso agli atti presso il Comune di Brescia, consente di elencare i provvedimenti edilizi che hanno assentito l'esecuzione delle opere che hanno portato alla situazione odierna.

- *Realizzazione di capannone con annessa abitazione e ufficio:*

Licenza per opere edilizie del 5/2/1958 prot. 1292;

Agibilità del 4/3/1959 prot. 1292;

- *Ampliamento di capannone ad uso laboratorio:*

Licenza per opere edilizie del 4/5/1963 prot. 9802;

Agibilità del 3/2/1964 prot. 968;

- *Ampliamento capannone e sopralzo uffici:*

Licenza per opere edilizie del 20/9/1974 prot. 784;

Agibilità del 7/2/1977, P.G. 11/1/1977 prot. 578 - U.T. 18/1/1977 prot. 226;

- *Ampliamento fabbricato:*

Concessione Edilizia in sanatoria dell'8/2/1990, P.G. 36276/86 - U.T. 4712/86;

- *Varianti interne e modifiche:*

Autorizzazione Edilizia del 4/4/1990 P.G. 37359;

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 9/10/2015 prot. 137609;

Dopo l'acquisto dell'immobile, a [REDACTED] sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti abilitativi:

- *Demolizione porzioni di fabbricato:*

Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 9/12/2019 prot. 264525 – P.G. 35247/2020 - P.E. 782/2019;

- *Demolizione, ricostruzione e ampliamento;*

Agli atti risultano due Permessi di Costruire rilasciati entrambi nella stessa data e relativi a due pratiche diverse, presentate in date diverse, ma di fatto autorizzate nella medesima data.

Il primo, il PdC 97459/2018 del 13/2/2020 per RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DEL 15% AI SENSI DELL'ART. 81 Pr, si riferisce ai lavori di adeguamento dell'edificio esistente, con la realizzazione, oltre a quella identificata nella descrizione dell'immobile con "un capannone adibito a lavorazioni e magazzino" e "una struttura secondaria a piano terra adibita a uffici amministrativi e commerciali", della palazzina uffici con i soli piano terra e primo.

Il secondo, il Pdc 139700/2019 del 13/2/2020 per DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO UNA TANTUM DEL 15% DI PALAZZINA AL SERVIZIO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVA, si riferisce alla sola palazzina uffici, prevedendone la realizzazione anche del piano secondo e della terrazza in copertura.

Rispetto alla situazione attuale, vi sono alcune discordanze tra quanto autorizzato e quanto invece realizzato. Queste sono evidenziate sommariamente nel confronto tra gli stralci delle planimetrie di progetto allegate al PdC 97459/2018 (*allegati A06 e A07*) e al Pdc 139700/2019 (*allegati A08, A09 e A10*) e la planimetria catastale (*Allegato A03*), quest'ultima invece esattamente corrispondente alla situazione attuale degli immobili.

In sintesi, le difformità possono essere così sommariamente elencate:

- nel capannone sono state realizzate compartimentazioni dei locali in modo diverso, confinando spazi liberi o viceversa;
- nella zona tra il capannone e gli uffici verso est le compartimentazioni e le destinazioni dei locali sono diverse, realizzando un corridoio di servizio e spostando la zona dei servizi igienici;
- nella palazzina uffici la scala è allargata di poco, restringendo i locali a sud. Inoltre al piano interrato la disposizione dei locali è diversa, con archivio e spogliatoi invertiti tra loro.

A giudizio dello scrivente le opere difformi sono sanabili in quanto non comportano aumento di volumi o di superficie.

Per quanto riguarda invece l'aspetto esterno dell'edificio, nella palazzina uffici le finestrature previste nel prospetto autorizzato (*allegato A11*) sono state realizzate con un disegno diverso (vedasi confronto con fotografia *Allegato A05*).

Da un esame della norma urbanistica, pare di intuire che anche questa diversità, se ritenuta difforme, possa essere sanata.

Allegati di riferimento:

A06 – stralcio dal PdC 97459

A07 – stralcio dal PdC 97459

A08 – stralcio dal PdC 139700

A09 – stralcio dal PdC 139700

A10 – stralcio dal PdC 139700

A11 – stralcio dal PdC 139700

B – conformità catastale

La planimetria catastale depositata agli atti (denuncia di variazione del 21/10/2021 prot. BS0266720 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione) corrisponde allo stato di fatto rilevato, così come la rappresentazione in mappa.

Si ritiene pertanto che per quanto riguarda la situazione dichiarata agli atti catastali dell'immobile sia conforme allo stato di fatto attuale.

C – attestato di prestazione energetica

Agli atti della società risulta essere presente un Attestato di Prestazione Energetica registrato al catasto energetico regionale al n. 1702900153521 in data 11/10/2021, con validità quindi fino all'11/10/2031.

Detto APE classifica l'immobile mapp. 44 sub. 1 (ora sub. 5) in classe energetica D con un fabbisogno 116,78 kWh/mq anno.

STIMA DELL'IMMOBILE

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 sia dal mercato immobiliare nel breve periodo, sia dalle pubblicazioni periodiche degli enti soggetti al controllo ed elaborandoli per la situazione specifica dell'immobile stesso.

Come detto, l'immobile consiste in una struttura a destinazione produttiva che comprende anche la relativa parte direzionale, situata in via Sergio Bresciani a Brescia, in una zona mista in cui sono presenti sia edifici residenziali, sia attività industriali o artigianali.

L'area in questione è adiacente alla linea ferroviaria Brescia-Cremona e a breve distanza (circa 700 m) dall'uscita di San Zeno della Tangenziale Sud cittadina e, da qui, al casello di Brescia centro sull'autostrada A4.

I valori medi unitari di mercato, desunti dal listino dei valori immobiliari indicati dall'Agenzia del Territorio (valori OMI del secondo semestre 2025, i più recenti disponibili alla data odierna) indicano, per la zona periferica di Lamarmora sud e per laboratori (per tipologia e per dimensione i locali oggetto di perizia non possono essere considerati alla stregua di capannoni prefabbricati), valori compresi tra un minimo di 580 e un massimo di 670 €/mq.

I valori degli immobili a destinazione terziaria (nel caso in questione, gli uffici), vanno invece da un minimo di 1.350 a un massimo di 1.650 €/mq.

Sul mercato immobiliare di Brescia e specificatamente nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di perizia, non vi sono altre strutture produttive proposte in vendita, per cui i valori OMI sopra indicati sono gli unici valori che possono essere assunti a riferimento.

Valori OMI che si riferiscono a immobili in normale stato di conservazione, mentre l'immobile in questione si presenta, stante sia la recentissima costruzione, sia l'attività esercitata che necessita di ordine e pulizia dei locali di lavoro, in ottime condizioni d'uso, quasi equivalenti al nuovo.

Ciò premesso, a giudizio del sottoscritto perito il più probabile valore di mercato

per questo immobile può attestarsi sui seguenti valori:

- edificio adibito a uffici tecnici su tre piani fuori terra e un interrato
1.980 €/mq (aumentando del 20% il valore di 1.650 €/mq indicato dall'OMI)
- capannone adibito a lavorazioni e magazzino
870 €/mq (aumentando del 30% il valore di 670 €/mq indicato dall'OMI)
- struttura secondaria a piano terra adibita a uffici
1.810 €/mq (aumentando del 10% il valore di 1.650 €/mq indicato dall'OMI)
- area cortilizia pertinenziale scoperta
130 €/mq (calcolando l'incidenza nel 15% del valore del capannone di 870 €/mq)

In tale ottica, applicando alla superficie ragguagliata precedentemente calcolata i valori unitari di cui sopra, il valore dell'immobile oggetto di perizia può essere determinato come segue:

- edificio adibito a uffici tecnici su tre piani fuori terra e un interrato
mq 360,00 x €/mq 1.980 = € 712.800;
 - capannone adibito a lavorazioni e magazzino
mq 836,10 x €/mq 870 = € 727.407;
 - struttura secondaria a piano terra adibita a uffici
mq 183,50 x €/mq 1.810 = € 332.135
 - area cortilizia pertinenziale scoperta
mq 700,30 x €/mq 130 = € 91.039
- per un valore complessivo di € 1.863.378.

Da questo valore viene detratto il costo presunto delle prestazioni tecniche per la presentazione della pratica di sanatoria, quantificato complessivamente in circa 3.000 €.

Ciò premesso, si ritiene in conclusione che il valore dell'immobile sopradescritto sia da determinarsi, arrotondandolo, in **€ 1.860.000 (euro unmilioneottocentosessantamila).** =

Nota: il valore così determinato NON comprende il valore degli arredi, delle attrezzature e dei materiali presenti all'interno dei locali.

*****O*****

**B – LABORATORIO E POSTI AUTO
ALL'INTERNO DI UN COMPLESSO EDILIZIO
IN VIA GIAN BATTISTA CACCIAMALI 67 A BRESCIA**

Il laboratorio in questione è arredato.

L'incarico ricevuto si riferisce anche alla valutazione degli arredi presenti, per cui la perizia si suddivide in:

B1 – valore della parte immobiliare (laboratorio e posti auto);

B2 – valore della parte mobiliare (mobili e attrezzature d'ufficio).

B1 – Valore della parte immobiliare

Gli immobili oggetto di perizia, sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	228	258	20	C/3	4	mq 144	312.35
		258	30	C/6	1	mq 27	25.10
		258	48	C/6	1	mq 23	21.38
		258	50	C/6	2	mq 13	14.10

Allegati di riferimento:

B101 – estratto di mappa dal fg. 228

B102 – elaborato planimetrico del mapp. 258

B103 – planimetria catastale del sub. 20

B104 – planimetria catastale del sub. 30

B105 – planimetria catastale del sub. 48

B106 – planimetria catastale del sub. 50

B107 – fotografia aerea

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia consistono in una unità immobiliare al primo piano catastalmente censita come "laboratorio per arti e mestieri" (il sub. 20), due posti auto sul parcheggio al primo piano (il sub. 48) e tre posti auto al piano interrato (i subb. 30 per due posti e il sub. 50 come posto unico), tutti situati all'interno di un edificio a destinazione mista commerciale, terziaria e produttiva in via Cacciamali 67 nella periferia sud di Brescia.

L'unità immobiliare censita come laboratorio è probabilmente utilizzata come ufficio in quanto l'arredo presente è costituito da scrivanie e tavoli per riunioni, più simili a quelli impiegati in locali a destinazione direzionale che non ad attrezzature asservite alla prosuzione.

L'accesso ai locali avviene da un vano scale comune che al piano primo è comunicante con il parcheggio situato sulla copertura del piano terra. I piani dell'edificio sono tra loro collegati da un ascensore interno.

Le finiture sono quelle ordinarie per immobili di questo tipo, con pavimenti in piastrelle di ceramica e serramenti esterni in profilati di alluminio e vetroca-

mera.

La delimitazione dei locali è con pareti mobili, in parte chiuse e in parte vetrificate.

Il condizionamento è con diffusori a soffitto in ogni stanza.

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare, desunta dalla planimetria catastale ritenuta sufficientemente esaustiva per la finalità indicata, è di mq 153.

I posti auto sono complessivamente 5.

Due di questi (il sub. 48) sono scoperti e si trovano nel parcheggio carraio sulla terrazza esterna a cui si accede da una rampa che sale dal piano strada, mentre gli altri tre sono coperti e si trovano al piano interrato. Due di questi (il sub. 30) si trovano sul fondo dello scivolo di accesso, esterne al cancello elettrificato che custodisce la rimanente parte dei posti auto al piano. Tra questi, il posto auto singolo (sub. 50).

Le finiture dei posti auto sono limitate all'essenziale: pavimenti in calcestruzzo liscio e illuminazione per quelli al piano interrato.

Le parti comuni di pertinenza delle unità immobiliari oggetto di perizia si limitano al vialetto di ingresso e al vano scale per il laboratorio al piano primo, mentre per i posti auto sono le rampe di accesso e gli spazi di manovra.

Le superfici commerciali dei posti auto sono assunte nella stessa misura della loro consistenza catastale:

- sub. 30 (due posti auto coperti) mq 27
- sub. 48 (due posti auto scoperti in copertura) mq 23
- sub. 50 (posto auto coperto interno) mq 13

Le condizioni d'uso dell'intero fabbricato possono essere considerate normali, senza che vi siano evidenti necessità di opere manutentive oltre l'ordinarietà.

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

- Con atto notaio [REDACTED] in data 29/9/2011 rep. 42600/16135 racc., scritto a Brescia il 17/10/2011 ai nn. part. 26470/42613 gen., la [REDACTED] ha acquistato gli immobili catastalmente contraddistinti dal mapp. 2 [REDACTED] 48 e 50. Venditore era la [REDACTED]

I subb. 20 e 30 [REDACTED] avati da ipoteca a favore di [REDACTED]. Con atto notaio [REDACTED] del 29/9/2011 rep. 42599/16135 racc., annotato a Brescia il 21/10/2011 ai nn. part. 7069/43340 gen., si è provveduto alla restrizione dei beni e pertanto le unità immobiliari acquistate devono essere ritenute libere da questo gravame.

Alla soc. venditrice l'immobile era pervenuto con i seguenti atti:

- Atto di modifica sociale notaio [REDACTED] in data 19/3/2009 rep. 136767
- Atto di modifica sociale notaio [REDACTED] a 29/3/2011 rep. 41631
- Atto di conferimento in società notaio [REDACTED] del 17/6/2011 rep. 42086

L'intestazione catastale è ritenuta quindi correttamente allineata con gli atti

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Alla data odierna presso la Sezione di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Brescia, risulta essere presenti le seguenti formalità pregiudizievoli riguardanti l'immobile in questione.

- Con atto notaio [REDACTED] in data 29/9/2011 rep. 42601/16137 racc., iscritto a Brescia il 17/10/2011 ai nn. part. 9217/ [REDACTED] ta ipoteca volontaria per € 500.000 a favore di [REDACTED] a garanzia di un mutuo fondiario di € 250.000.

L'ipoteca grava su tutte le unità immobiliari in questione (mapp. 258 subb. 20, 30, 48 e 50).

La scadenza del mutuo fondiario è fissata in atto per il 30/9/2026.

- Con atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 4/3/2024 rep. 1097, trascritto a Brescia il 26/3/2024 ai nn. part. 9113/1

[REDACTED] nza di sequestro conservativo a favore di [REDACTED]
[REDACTED] fino alla concorrenza di € 342.718,50.

[REDACTED] equestro grava sugli immobili di proprietà della [REDACTED]
[REDACTED] tra i quali i subb. 20, 30, 48 e 50 del mapp. 258.

- Il regolamento condominiale con le relative tabelle millesimali è allegato all'atto del notaio [REDACTED] del 10/11/2010 rep. 194330/9879 racc., trascritto a Brescia il 16/11/2010 ai nn. part. 27179/47178.

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE**A – conformità edilizia**

La consultazione della documentazione fornita dalla Società o desunta dagli atti reperiti o rilevata dall'accesso agli atti presso il Comune di Brescia, consente di elencare i provvedimenti edilizi che hanno assentito l'esecuzione delle opere che hanno portato alla situazione odierna.

La situazione attuale deriva dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria presentata da [REDACTED] in data 10/1/2018 prot. 5198/2018.

Le opere edilizie assentite sono esattamente riconducibili alla situazione attuale, per cui si ritiene che l'immobile sia conforme alle norme edilizie.

B – conformità catastale

La planimetria catastale depositata agli atti (denuncia di variazione del 13/3/2018 prot. BS0045236 per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione) corrisponde allo stato di fatto rilevato.

Si ritiene pertanto che per quanto riguarda la situazione dichiarata agli atti catastali dell'immobile sia conforme allo stato di fatto attuale.

C = attestato di prestazione energetica

Agli atti della società non risulta essere presente alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Anche la ricerca nell'archivio CENED non ha dato alcuna risposta.

STIMA DELL'IMMOBILE

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 sia dal mercato immobiliare nel breve periodo, sia dalle pubblicazioni periodiche degli enti soggetti al controllo ed elaborandoli per la situazione specifica dell'immobile stesso.

Come detto, l'immobile consiste in una unità immobiliare a destinazione produttiva (laboratorio) con una serie di relativi posti auto pertinenziali, situata in via Cacciamali a Brescia, in una zona in cui sono presenti attività industriali o artigianali, commerciali, direzionali e, a breve distanza, anche residenziali.

Si trova a circa 1,5 km dagli accessi alla Tangenziale Ovest cittadina e, da qui, al casello di Brescia centro sull'autostrada A4.

I valori medi unitari di mercato, desunti dal listino dei valori immobiliari indicati dall'Agenzia del Territorio (valori OMI del secondo semestre 2025, i più recenti disponibili alla data odierna) indicano, per la zona suburbana della Zona industriale occidentale e per laboratori a destinazione produttiva, valori compresi tra un minimo di 600 e un massimo di 730 €/mq.

I valori dei posti auto sono invece indicati tra i 390 e i 435 €/mq per i posti auto scoperti e tra i 560 e i 630 €/mq per quelli coperti.

Sul mercato immobiliare di Brescia e specificatamente nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di perizia, non vi sono altre strutture produttive proposte in vendita, per cui diventa pressoché dovuto assumere come riferimento i valori OMI sopra indicati.

I valori OMI che si intendono assumere si riferiscono però a immobili a destinazione produttiva (laboratorio) in quanto questa è la destinazione ufficiale e autorizzata dai provvedimenti edilizi rilasciati, nonché alla categoria catastale convalidata.

Il fatto che il locale si presenti con finiture e caratteristiche più simili a quelle di uffici direzionali che non a quelli di laboratori produttivi consente solo di applicare un plusvalore alla destinazione produttiva, ma non di assumere come valore di riferimento quello, assai maggiore, della destinazione direzionale.

Per questo motivo si ritiene che il valore unitario di 950 €/mq (corrispondente all'incirca al valore mediano tra il minimo e il massimo, aumentato del 40%) possa essere quello che più si avvicina al valore reale dell'unità immobiliare.

Applicando a questo valore il dato della superficie precedentemente calcolata (mq 153), si ottiene il valore di € 145.350, arrotondato a € 145.000.

Anche per quanto riguarda i posti auto non vi sono proposte sul mercato immobiliare da cui trarre indicazioni.

Considerando quindi i valori mediani OMI e adattandoli alle diverse casistiche, si avranno questi valori:

- sub. 30 (due posti auto coperti) € 10.000 (5.000 € l'uno)
 - sub. 48 (due posti auto scoperti in copertura) € 12.000 (6.000 € l'uno)
 - sub. 50 (posto auto coperto interno) € 7.500
- Per un valore complessivo di € 29.500.

Ciò premesso, si ritiene in conclusione che il valore dell'immobile sopradescritto, comprendendo il laboratorio e i posti auto, sia da determinarsi in complessivi **€ 174.500 (euro centosettantaquattromila500).=**

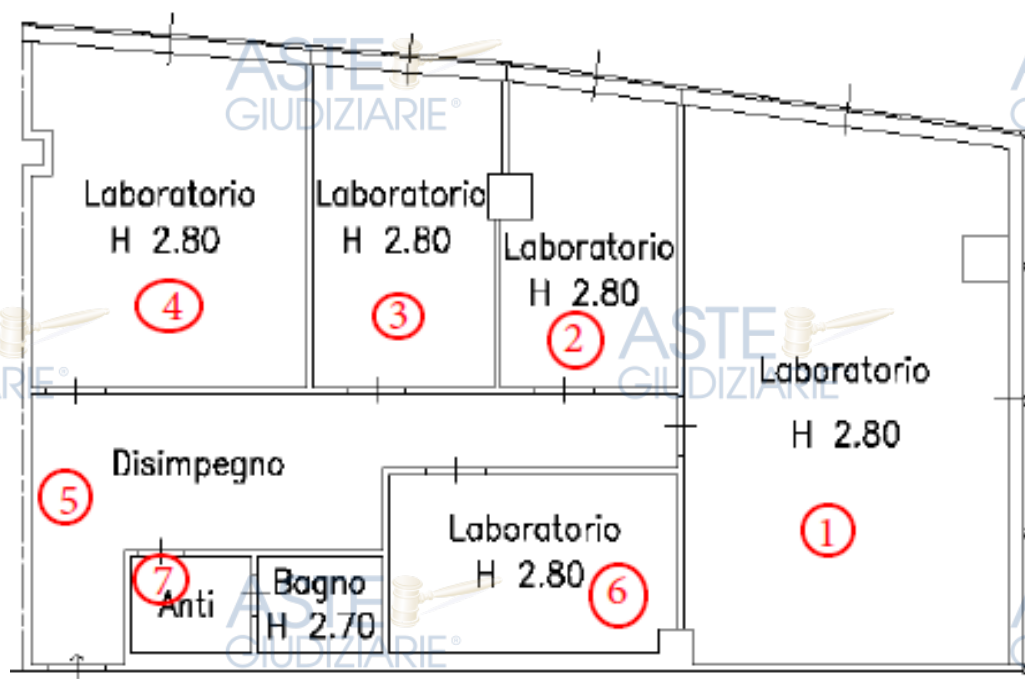
Nota: il valore così determinato NON comprende il valore degli arredi e delle attrezzature presenti all'interno dei locali, più compiutamente elencati e valutati al successivo paragrafo B2.

*****O*****

B2 – Valore della parte mobiliare

I beni mobili oggetto di perizia consistono negli elementi di arredamento presenti nei locali in via Cacciamali.

L'elenco dei beni, suddiviso per locale, è il seguente:



Locale 1

- n. 1 tavolo in metallo e vetro 190+190x115
- n. 1 scrivania in legno 150x75 con cassetiera a tre cassetti
- n. 1 armadio a 2 ante 80xh120 prof. 40
- n. 6 sedie senza braccioli in plastica imbottite
- n. 6 sedie con piano d'appoggio
- n. 1 sedia in tessuto
- n. 1 cassa in alluminio e laminato, 100xh90 prof. 60, su ruote
- n. 1 teca in alluminio e vetro, 120xh90 prof. 75
- n. 1 estintore

Locale 2

- n. 1 scrivania in laminato bianco 150x65
- n. 1 scrivania in laminato bianco 120x65
- n. 1 sedia bianca
- n. 1 sedia in pelle su ruote con braccioli
- n. 1 sedia nera su ruote con braccioli
- n. 2 poltroncine in tessuto

Locale 3

- n. 1 tavolo riunioni 130+130x115
- n. 8 sedie in pelle con braccioli
- n. 1 libreria 30xh190 prof. 30
- n. 1 TV LG 37" con piantana porta TV
- n. 1 tavolino basso 55x55 h45

Locale 4

- n. 2 scrivanie in laminato 120x60
- n. 1 tavolo in laminato 160x80
- n. 1 tavolo in laminato 100x60
- n. 3 cassettiere a tre cassetti
- n. 2 sedie in pelle
- n. 3 poltroncine diverse su ruote con braccioli
- n. 1 armadio a 2 ante 90xh195 prof. 45
- n. 1 armadio a 2 ante 90xh115 prof. 45

Locale 5

- n. 2 poltroncine in pelle
- n. 1 tavolo 80x60 h40

Locale 6

- n. 1 bancone da reception 170x80
- n. 1 mobile 120xh60 prof. 35
- n. 1 frigorifero 50x50 h80

Locale 7

- n. 1 scaffale angolare 30x35 h160
- n. 1 armadio in plastica 65xh150 prof. 40
- n. 1 scaffale in plastica con tre ripiani largh 70 prof 40

Allegati di riferimento:

B201 – documentazione fotografica

STIMA DEI BENI PRESENTI

I beni individuati sono pressoché riconducibili alla medesima funzione, che è quella di utilizzo all'interno di uffici direzionali e non si ritiene possano essere impiegati in ambienti e per funzioni diverse da quella indicata.

La stima è finalizzata alla determinazione del valore intrinseco dei beni al fine della loro collocazione sul mercato che può essere effettuata singolarmente oppure in blocco.

In caso di vendita singola o per tipologia unitaria dei beni è da tener presente che i materiali vendibili devono essere pubblicizzati, che devono essere raccolte le eventuali richieste, che il materiale deve essere mostrato ai potenziali compratori, che devono essere esperite tutte le trattative del caso, che deve essere prevista la fatturazione e l'incasso anche di diverse vendite...

Questa modalità potrebbe consentire una certa remunerazione, che però verreb-

be invalidata dall'enorme dispendio di tempo ed energie necessarie all'operazione, con la conseguenza, inoltre, di doversi accollare le spese per lo smaltimento del materiale che non verrebbe ritenuto appetibile dal mercato, con il quasi certo risultato che le spese sostenute siano più elevate dei possibili ricavi.

Nel caso invece di vendita in blocco deve essere tenuto presente il grado di appetibilità dei beni sul mercato dell'usato che, oggi, riscontra il numero significativo di attività simili a quella attualmente esercitata che sono cessate a causa della perdurante e recente crisi economica.

Conseguentemente l'offerta di arredi da ufficio usati è notevolmente maggiore della domanda, il che provoca conseguentemente un notevole riduzione dei valori degli stessi se non, addirittura, l'impossibilità di trovare un acquirente disposto ad accollarsi il costo di smontaggio, trasporto, cernita e smaltimento dell'inutilizzabile. Costi, questi, che possono in alcuni casi avvicinarsi molto al prezzo di acquisto del nuovo togliendo ogni competitività al valore dell'usato.

Vi è però da sottolineare che il fatto che detti beni sono già presenti all'interno dei locali e quindi l'utilizzatore che rileverà l'immobile avrà la possibilità di poterne disporre fin da subito senza accollarsi la spesa di doverne acquistare di nuovi. Questi infatti si presentano in ottime condizioni d'uso e alcuni di questi (i tavoli di riunione o le poltroncine d'ingresso) sono anche di pregevole fattura e valore.

Ciò premesso e secondo le considerazioni evidenziate, si ritiene che il valore degli arredi sopra descritti, in caso di alienazione in blocco possa essere quantificato in un valore complessivo di **3.500 € (euro tremilacinquecento).**=

RIEPILOGO

Descrizione	Valore in €
A – immobile in via Bresciani 7 a Brescia	1.860.000
B1 – Immobile in via Cacciamali 67 a Brescia	174.500
B2 – Mobili all'interno dei locali in via Cacciamali	3.500
Complessivamente	2.038.000

*****O*****

Mazzano, 30 aprile 2026

geom. Stefano Monteverdi

