

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
L.G. 455/2025

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO
CURATORE: DOTT.SSA ELEONORA ABRAMI

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

Brescia 12.11.2025

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 155/2025

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

CURATORE: DOTT.SSA ELEONORA ABRAMI

PREMESSE

Il sottoscritto, ing. Stefano Bertoglio, è stato incaricato dal curatore dott.ssa Eleonra Abrami della Liquidazione Giudiziale n. 155/2025 di stimare i beni immobili pervenuti alla massa della liquidazione giudiziale di proprietà della società **OMISSIS**.

Si tratta di un capannone produttivo con annessa palazzina adibita ad uffici al piano terra con autorimessa e abitazione al piano primo con locali accessori al piano interrato ubicato in viale Enrico Mattei 12 a Mazzano (BS).

Successivamente il sottoscritto si recava nel Comune di Mazzano (BS) ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

1. **COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA CAPANNONE CON UFFICI, APPARTAMENTO, AUTORIMESSA E TERRENI IN VIALE ENRICO MATTEI 12 A MAZZANO (BS)**

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Mazzano

Foglio 7

<u>mapp.394/1</u>	viale E. Mattei 12, P.S1-T, cat. D/7, RC€ 7.380,00
<u>mapp.394/2</u>	viale E. Mattei 12, P.S1-T-1, cat. A/2, vani 7, mq 181, RC€ 542,28
<u>mapp.394/2</u>	viale E. Mattei 12, P.T, cat. C/6, mq 35, RC€ 65,07

Dalla lettura della visura catastale (allegato 1) emerge che l'attuale classificazione catastale è derivante da:

- sub 1: variazione nel classamento del 09.12.2019 pratica n. BS0199273 (n. 4858.1/2019)
- sub 2 e sub 3: variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

e al catasto terreni come segue:

Comune di Mazzano

Foglio 7

<u>mapp.95</u>	seminativo irriguo, cl. 1, mq 487, RD€ 4,28, RA€ 4,53
<u>mapp.369</u>	seminativo irriguo, cl. 1, mq 30, RD€ 0,26, RA€ 0,28
<u>mapp.421</u>	seminativo irriguo, cl. 1, mq 85, RD€ 0,75, RA€ 0,79

inoltre risultano di proprietà in quota indivisa i seguenti terreni:

Comune di Mazzano

Foglio 7

<u>mapp.323</u>	seminativo irriguo, cl. 1, mq 8.728, RD€ 76,63, RA€ 81,14
<u>mapp.252</u>	rel. acq. es. mq 85

<u>mapp.240</u>	rel. acq. es, mq 75
<u>mapp.247</u>	rel. acq. es, mq 70
<u>mapp.258</u>	rel. acq. es, mq 40
<u>mapp.271</u>	rel. acq. es, mq 30
<u>mapp.272</u>	rel. acq. es, mq 65
<u>mapp.278</u>	relit. sttrad., mq 105
<u>mapp.285</u>	relit. sttrad., mq 135
<u>mapp.303</u>	seminativo irriguo, cl. 1, mq 11.590, RD€ 101,76, RA€ 107,74
<u>mapp.327</u>	seminativo irriguo, cl. 1, mq 1.900, RD€ 16,68, RA€ 17,66
<u>mapp.328</u>	seminativo irriguo, cl. 1, mq 6.580, RD€ 57,77, RA€ 61,17
<u>mapp.330</u>	seminativo irriguo, cl. 1, mq 1.645, RD€ 14,44, RA€ 15,29
<u>mapp.332</u>	seminativo irriguo, cl. 1, mq 7.155, RD€ 62,82, RA€ 66,51
<u>mapp.338</u>	seminativo irriguo, cl. 1, mq 4.035, RD€ 35,43, RA€ 37,51

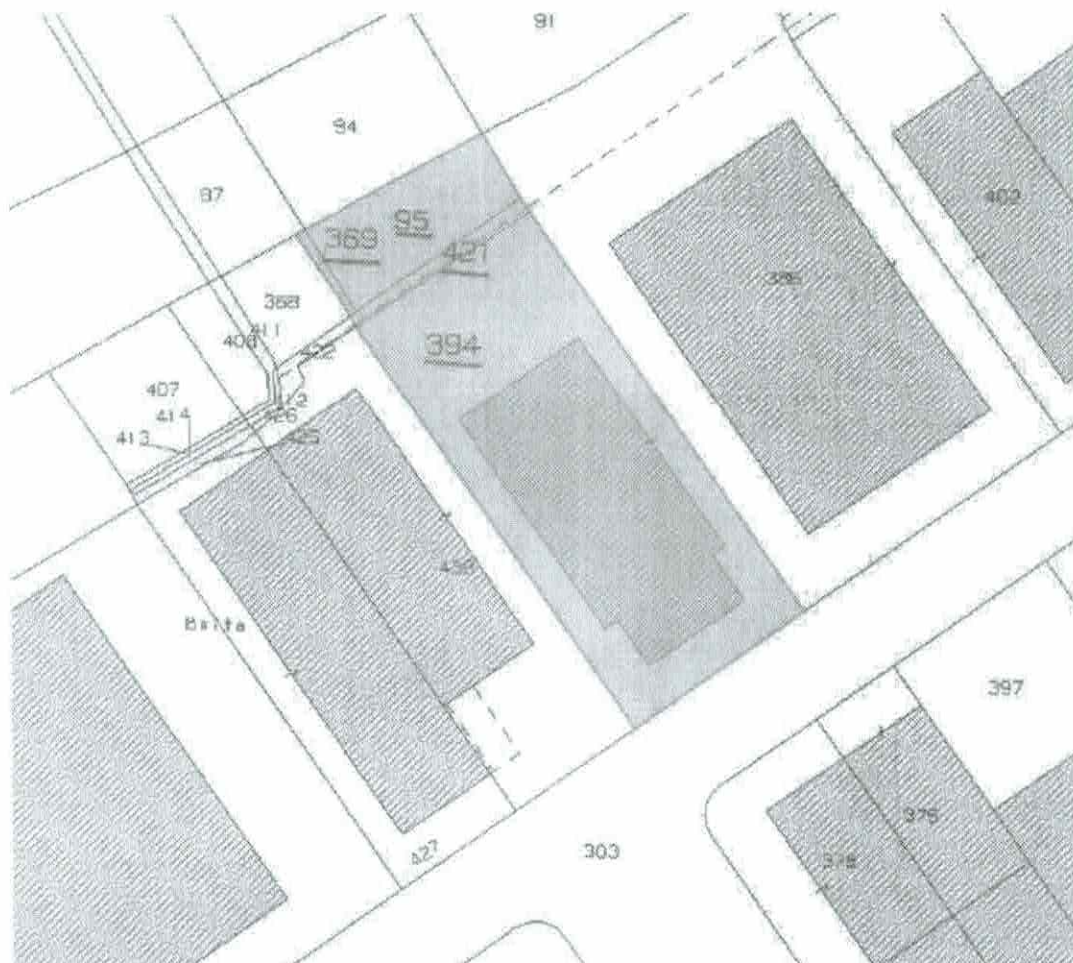
Comune di Mazzano

Foglio 8

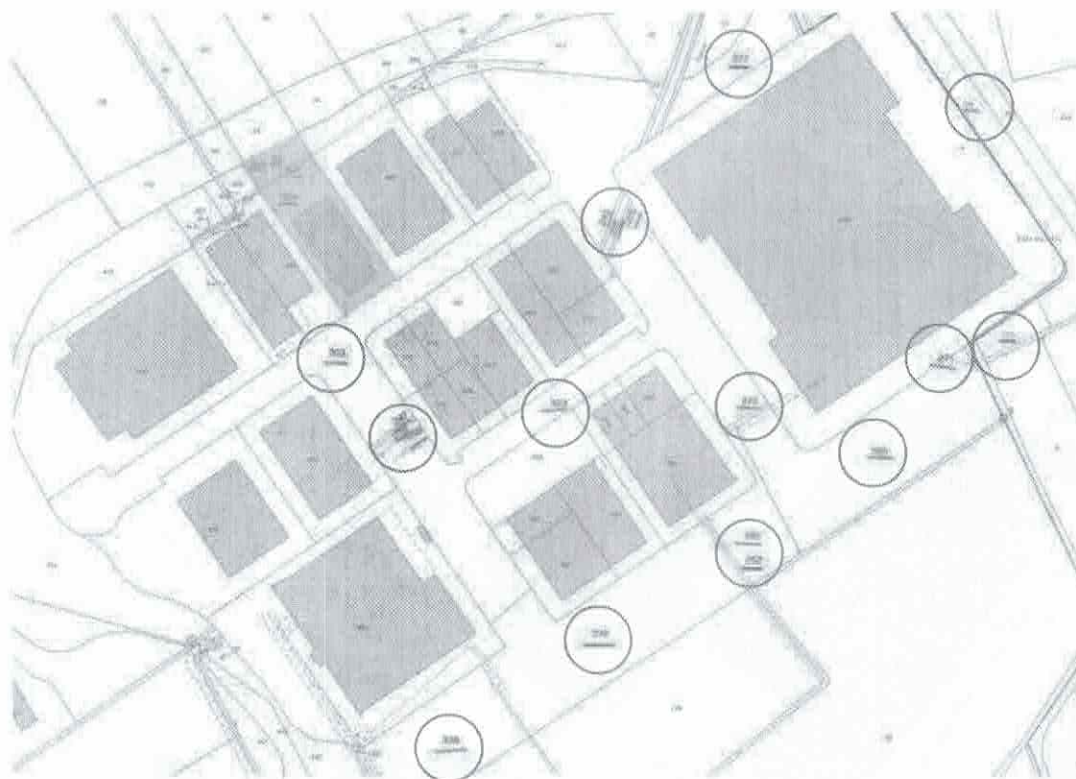
<u>mapp.163</u>	seminativo irriguo, cl. 1, mq 620, RD€ 5,44, RA€ 5,76
<u>mapp.166</u>	seminativo irriguo, cl. 1, mq 4.408, RD€ 39,33, RA€ 41,65

CONFINI

L'insieme dei mappali 394, 95, 369 e 421 (evidenziati in verde), tutti contigui tra loro, confina a nord con i mappali 94 e 97, a est con il mappale 386 a sud con il mappale 303 (viale E. Mattei) e a ovest con i mappali 438, 422 e 368, come desumibile dall'estratto mappa di seguito riportato.



Mentre, stante la frammentarietà dei mappali di proprietà in quota indivisa (323, 252, 240, 247, 258, 265, 271, 272, 278, 285, 303, 327, 328, 330, 332, 338 del foglio 7 e 163, 166 del foglio 8), non vengono indicati i relativi confini ma si riporta l'estratto mappa con l'individuazione dei singoli mappali cerchiati in rosso.



PROPRIETA' E PROVENIENZA

Con atto Notaio Paolo Volta del 24.06.2019 rep. 12348/3807, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate S.P.I. di Brescia il 17.07.2019 ai nn. 32311/20245 (allegato 4), sono pervenuti le seguenti proprietà:

- quota 1/1 di proprietà = particelle 394/1, 394/2, 394/3, 95, 369, 421;
- quota 2.688/100.000 di proprietà indivisa = particelle 240, 247, 252, 258, 265, 271, 272, 278, 285, 303, 323, 327, 328, 330, 332, 338 del foglio 7 e particelle 163, 166 del foglio 8.

Le quote indivise di proprietà si riferiscono alle porzioni di aree adibite a strade e parcheggi della lottizzazione di cui fanno parte gli immobili pervenuti in piena

proprietà.

Al momento del trasferimento tali beni risultavano interessati da:

- vincolo di pertinenza dell'appartamento e dell'autorimessa di cui ai mappali 394/2 e 394/3 del foglio 7 al capannone mappale 394/1, stipulato in data 07.12.2007 n. 192353 rep. Notaio Boletti trascritto a Brescia il 21.12.2007 ai nn. 71300/40599;
- convenzione urbanistica di cui all'atto del 27.05.2002 n. 111577 rep. Notaio Sergio Senini trascritto a Brescia il 14.06.2002 ai nn. 26588/16663;
- convenzione urbanistica di cui all'atto del 02.04.2004 n. 117076 rep. Notaio Franco Treccani trascritto a Brescia il 27.04.2004 ai nn. 20629/12286, come modificata con atto del 05.06.2007 n. 132153 rep. dello stesso notaio trascritto a Brescia il 27.06.2007 ai nn. 36659/21484;
- servitù di elettrodotto a favore di ASM Brescia spa costituite con atto del 12.09.2005 n. 112475 rep. Notaio Poli trascritto a Brescia il 29.09.2005 ai nn. 55861/34458 e ai nn. 55862/34459 a carico delle porzioni di aree adibite a strade di lottizzazione ai mappali 303, 323 e 328 del foglio 7.

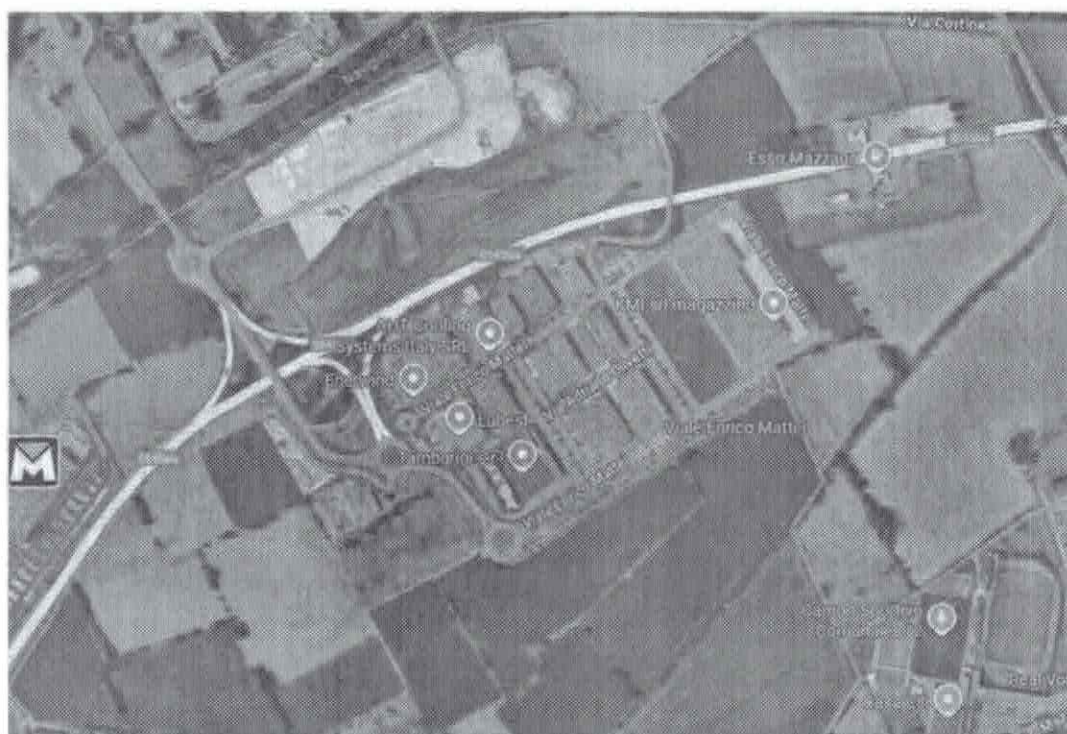
Si evidenzia che le convenzioni urbanistiche e la servitù di elettrodotto sono desunte dalla visura ipocatastale allegata e non sono state visionate dal sottoscritto.

DESCRIZIONE

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

Si tratta di un capannone con antistante una palazzina, al cui piano terra sono ricavati locali adibiti ad uffici e autorimessa, al piano primo un'abitazione e al piano seminterrato locali accessori, e terreni posti sul retro rispetto all'ingresso.

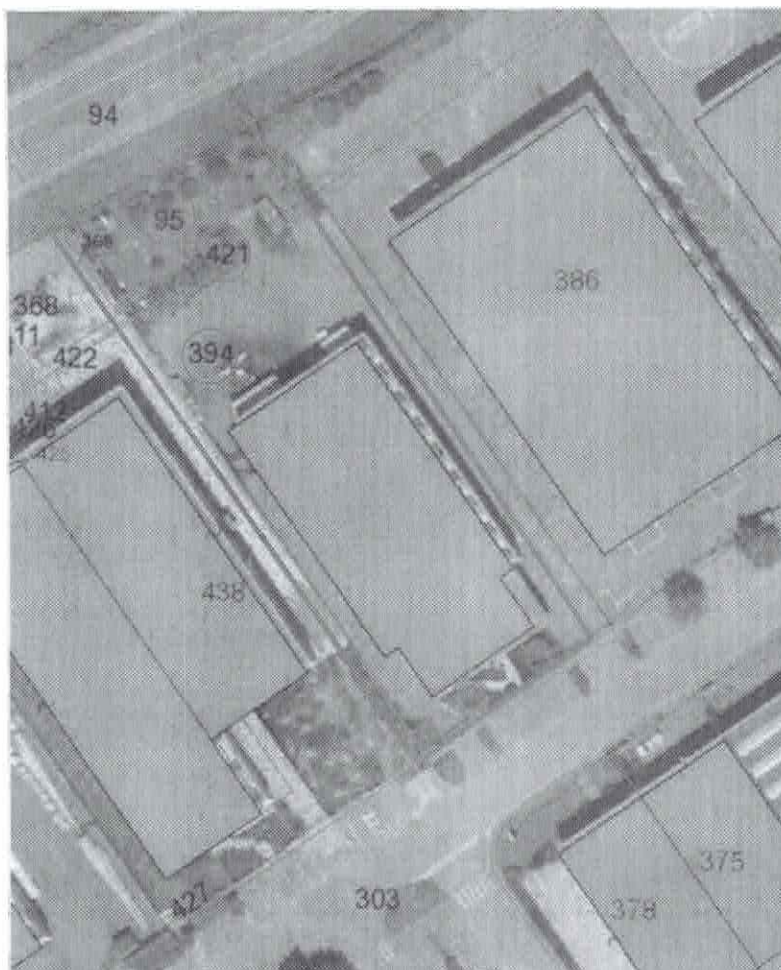
Gli immobili sono ubicati nella zona industriale del Comune di Mazzano, realizzata tra il 2003 e il 2009, posta a ridosso della strada Gardesana SS 45BIS a nord della frazione Ciliverghe.



zona industriale del Comune di Mazzano

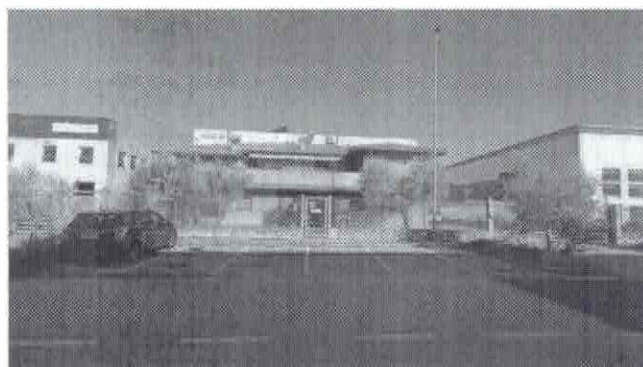


compendio immobiliare di piena proprietà della Liquidazione Giudiziale



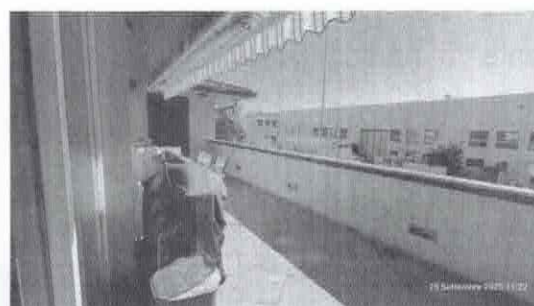
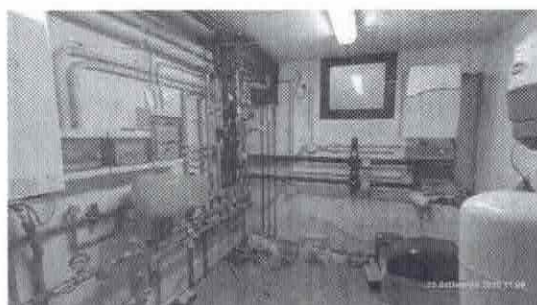
estratto mappa sovrapposto a ortofoto del 2021

L'accesso agli immobili avviene da viale Enrico Mattei tramite n. 2 cancelli carrai e n. 1 cancello pedonale.



Sul fronte strada si affaccia la palazzina, realizzata in aderenza al capannone, che si sviluppa su n. 2 piani fuori terra e un piano interrato. Gli ambienti sono caratterizzati da pavimenti in ceramica e/o marmo (abitazione), pareti intonacate e tinteggiate, pareti mobili attrezzate (uffici), impianto di climatizzazione, impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a metano, serramenti esterni in alluminio e vetro camera, impianto elettrico sottotraccia, n. 2 basculanti motorizzate dell'autorimessa, impianto acqua calda sanitaria con pannelli solari in copertura. All'appartamento del piano primo si accede mediante vanso cala indipendente comunicante anche con l'autorimessa al piano terra e che conduce al piano interrato. I locali del piano interrato catastalmente di pertinenza degli uffici e del capannone sono accessibili mediante scala a chiocciola dagli uffici e sono comunicanti con le cantine dell'appartamento.



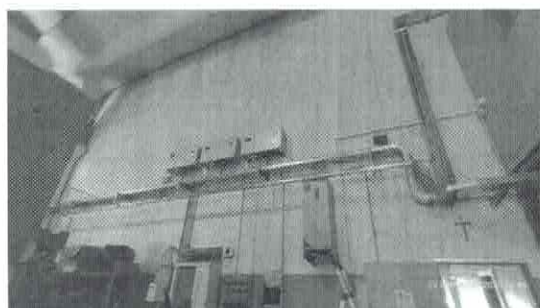


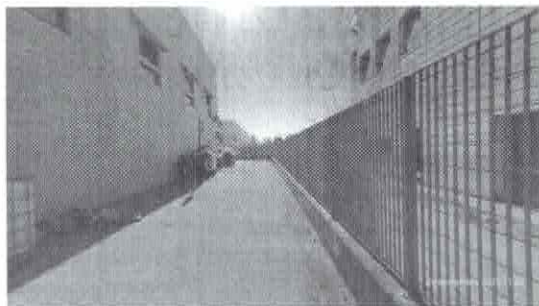
Il capannone, con struttura prefabbricata, ha una forma regolare rettangolare con altezza utile interna pari a m 6 (desunta dalla planimetria catastale), n. 1 ingresso carraio in lato nord, pavimento in battuto di cemento, impianto elettrico a vista con blindo sbarre, tende motorizzate sulle finestre in lato ovest.

All'interno del capannone è realizzato un soppalco in carpenteria metallica con sul quale sono ricavati n. 2 ambienti adibiti ad uffici, mentre al piano terra è ricavato un locale adibito a sala metrologica.

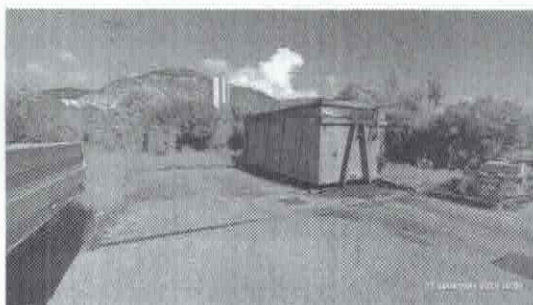
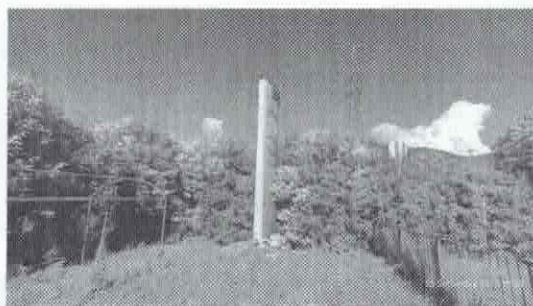
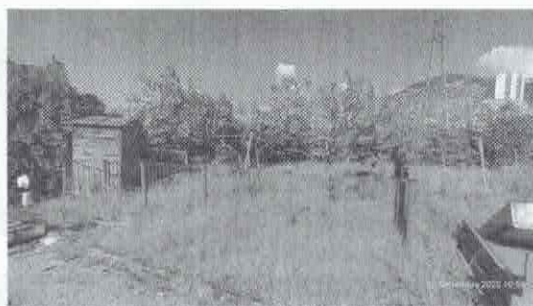
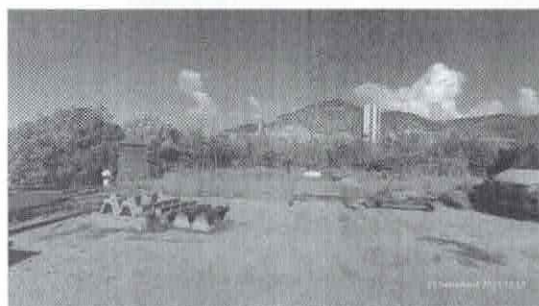
Si evidenzia la presenza di:

- buche a pavimento realizzate per l'installazione di macchinari;
- carro ponte bitrave Vinati non valutato nella presente perizia in quanto già stimato nella relazione di stima dei beni mobili pervenuti alla massa della Liquidazione Giudiziale;
- un impianto fotovoltaico (non funzionante, come riferito) in copertura di proprietà di una società di leasing e pertanto non oggetto di stima.





I mappali 95, 369, 421 sono terreni siti a nord del capannone e inclusi nella recinzione tenuti a verde e/o parzialmente asfaltati con la presenza di un'insegna e di manufatti (deposito attrezzi, pollame, ...).





Mediante lettura in scala delle planimetrie catastali si sono determinate le seguenti superfici arrotondate degli immobili:

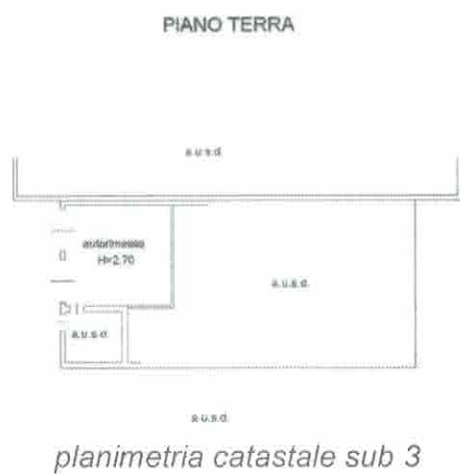
foglio	mappale	subalterno	descrizione	mq
7	394	1	capannone	1.000,00
			uffici piano terra	120,00
			locali al piano interrato	90,00
			soppalco	35,00
			area esterna	1.600,00
	394	2	abitazione	130,00
			terrazza	30,00
			vano scala	10,00
			locali al piano interrato	78,00
	394	3	autorimessa	35,00
	95	-	terreno	487,00
	369	-	terreno	30,00
	421	-	terreno	85,00

Di seguito si riportano gli estratti delle planimetrie catastali (allegato 1):



VALE ENRICO MATTEI

planimetria catastale sub 1



Durante il sopralluogo gli immobili sono risultati in uso alla società affittuaria del ramo d'azienda.

Gli impianti e gli allacci (energia elettrica, gas, telefono, acqua, rete fognaria)

non sono stati oggetto di indagine in loco così come non sono state eseguite indagini ambientali.

Per la gestione delle parti comuni della zona industriale (strade, parcheggi, aree verdi) è stato costituito un "condominio" di cui quindi fanno parte anche gli immobili in oggetto.

CONFORMITÀ CATASTALE

Si specifica che la verifica della conformità catastale degli immobili in oggetto è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

Dal confronto sono emerse le seguenti difformità:

- sub 1: nella planimetria non sono rappresentate graficamente le n. 3 tettoie in lato nord e ovest del capannone; non sono rappresentate graficamente n. 2 pareti di separazione poste all'interno del capannone; sono differenti alcune tramezze interne degli uffici al piano terra; il locale a piano terra indicato come 'spogliatoio' è in realtà la sala riunioni;
- sub 2: è differente la posizione di una tramezza interna all'appartamento rispetto a quanto indicato graficamente in planimetria;
- non è accatastato l'impianto fotovoltaico (proprietà di terzi).

Si evidenzia che per una puntuale verifica delle difformità catastali individuate è necessario procedere mediante rilievo strumentale topografico.

SITUAZIONE URBANISTICA

Si specifica che la verifica della conformità urbanistica degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

Mediante accesso agli atti (allegato 2) presso gli uffici del Comune di Mazzano si è accertato che i fabbricati in oggetto sono stati realizzati in forza di:

pratica	n.	data	protocollo	descrizione
DIA	6SUAP/06	10/04/2006	7407	presentata da Nicolini Gilberto (utilizzatore) per nuovo capannone con palazzina uffici
DIA	6SUAP/06-1	07/02/2007	3329	presentata da Nicolini Gilberto (utilizzatore) in variante e completamento delle opere di cui alla DIA 6SUAP/06 consistenti in realizzazione piano interrato, partizioni interne ufficio piano terra, ampliamento appartamento piano primo e partizioni interne
Comunicazione	-	19/12/2007	25844	comunicazione di variante non essenziale presentata da Nicolini Gilberto alle pratiche 6SUAP/06 e 6SUAP/06-1 consistenti in modifiche alle tramezze interne del piano primo
atto di vincolo	rep 192353/87 08	19/12/2007	25845	atto di vincolo pertinenziale dell'appartamento (foglio 7 mapp. 394 sub 2) e dell'autorimessa (foglio 7 mapp. 394 sub 3) al capannone (foglio 7 mapp. 394 sub 1) redatto dal Notaio Boletti di Brescia
pratica cementi armati	18/06	-	-	denuncia opere (12-05-06), nomina collaudatore (14-05-06), integrazione (19-03-07), relazione finale (28-03-07), collaudo (28-03-07)
Vigili del Fuoco	-	04/09/2006	17622	esame progetto dei Vigili del Fuoco
certifica agibilità	-	09/01/2008	autocertif/P	certificato di agibilità parziale inerente all'appartamento e all'autorimessa (sub 2 e 3) di cui alle pratiche 6SUAP/06 e

pratica	n.	data	protocollo	descrizione
				6SUAP/06-1
dichiarazione di agibilità	-	25/07/2007	15621	inerente al capannone foglio 7 mapp. 394 sub 1
SCIA	94/18	04/06/2018	13420	per realizzazione nuovo soppalco in carpenteria metallica e pratica autorizzazione sismica

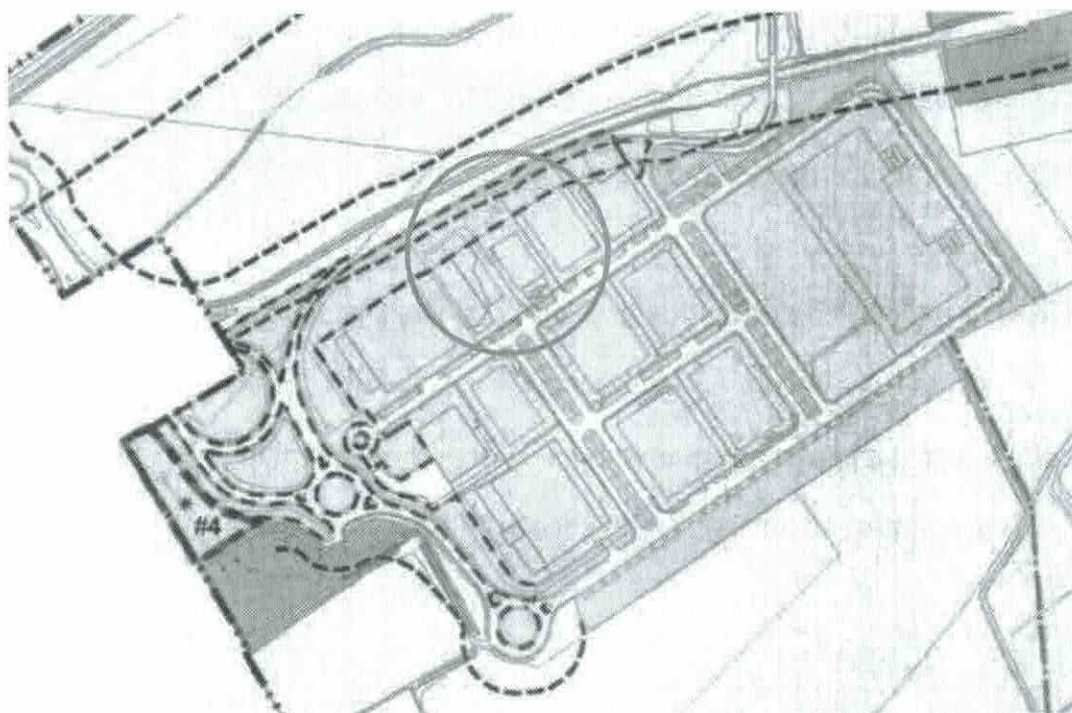
Dal confronto visivo tra lo stato di fatto e i documenti rinvenuti con accesso agli atti, sono emerse le seguenti difformità:

- le n. 3 tettoie in lato nord e ovest del capannone non sono rappresentate nelle tavole di progetto;
- non sono rappresentate graficamente n. 2 pareti di separazione poste all'interno del capannone;
- sono differenti alcune tramezze interne degli uffici al piano terra;
- è differente la posizione di una tramezza interna all'appartamento rispetto a quanto indicato graficamente in planimetria;
- non sono state rinvenute pratiche edilizie inerenti all'impianto fotovoltaico di proprietà di terzi;
- l'insegna pubblicitaria posta sul mappale 95 non rispetta i limiti dalle strade.

Si evidenzia che al sottoscritto non sono state mostrate durante l'accesso agli atti in Comune, né le convenzioni urbanistiche né le relative pratiche edilizie e pertanto non si ha evidenza del completo assolvimento degli oneri e delle opere previste dalle convenzioni urbanistiche.

Dal punto di vista urbanistico è possibile desumere, analizzando le tavole

del PGT, che gli immobili in oggetto sono classificati in “zona Centro Storico” in aree di valore paesistico con disciplina particolareggiata del Centro storico.



----- Fasce di rispetto



Zone di rispetto



D1 - Zona produttiva consolidata e di completamento

Una più precisa e corretta classificazione urbanistica degli immobili può essere determinata mediante il Certificato di Destinazione Urbanistica.

STIMA

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

seguenti valori unitari:

- annunci di vendita: minimo €/mq 405 circa, massimo €/mq 770 circa;
- Probrixia: nuovo minimo €/mq 875 massimo €/mq 1.050, recente minimo €/mq 620 massimo €/mq 790, agibile 1 minimo €/mq 370 massimo €/mq 530, agibile 2 minimo €/mq 310 massimo €/mq 340, da ristrutturare minimo €/mq 215 massimo €/mq 300.

Considerando la tipologia costruttiva degli edifici, la destinazione d'uso, l'ubicazione, il grado di finiture e vetustà, il vincolo di pertinenza dell'autorimessa e dell'abitazione al capannone, si ritiene congruo valutare gli immobili come segue senza valorizzare le quote indivise di proprietà delle parti comuni:

foglio	mappale	subalterno	descrizione	mq	€/mq	€
7	394	1	capannone	1.000,00	700,00	700.000,00
			uffici piano terra	120,00	800,00	96.000,00
			locali al piano interrato	90,00	500,00	45.000,00
			soppalco	35,00	300,00	10.500,00
			area esterna	1.600,00	0,00	0,00
	394	2	abitazione	130,00	1.000,00	130.000,00
			terrazza	30,00	300,00	9.000,00
			vano scala	10,00	0,00	0,00
			locali al piano interrato	78,00	500,00	39.000,00
	394	3	autorimessa	35,00	500,00	17.500,00
	95	-	terreno	487,00	20,00	9.740,00
	369	-	terreno	30,00	20,00	600,00
	421	-	terreno	85,00	20,00	1.700,00
totale						1.059.040,00

A tale valore, determinato in condizioni di libero mercato, si ritiene opportuno applicare due riduzioni percentuali del 25% (corrispondenti a n. 2 ribassi d'asta) così da ottenere il valore in condizioni di vendita forzata, poichè la

vendita avverrà nell'ambito di una liquidazione giudiziale senza garanzia del venduto, come segue pari a:

- valore libero mercato	€ 1.059.040,00 x
- 1° ribasso	0,75 x
- 2° ribasso	<u>0,75 =</u>
	€ 595.710,00

arrotondato a

**COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA CAPANNONE CON UFFICI,
APPARTAMENTO, AUTORIMESSA E TERRENI IN VIALE ENRICO MATTEI
12 A MAZZANO (BS) € 595.000,00**

diconsi euro cinquecentonovantacinquemila

Si evidenzia che:

- la stima deve intendersi a corpo e omnicomprensiva; il conteggio esposto, con riferimento a valori unitari e alle superfici, ha la sola finalità di fornire elementi utili per le valutazioni del caso; l'incarico non prevede il rilievo di dettaglio degli immobili e pertanto la stima prescinde dalle effettive misure degli stessi;
- le superfici indicate sono state desunte dalla lettura in scala delle planimetrie catastali senza eseguire alcun rilievo; tali superfici sono fornite al solo scopo informativo e per rappresentare la consistenza dei beni;
- gli impianti e gli allacci (energia elettrica, gas, telefono, acqua, rete fognaria) non sono stati oggetto di indagine e verifica in loco; così come non sono state eseguite indagini di natura ambientale;

- non è oggetto di stima l'impianto fotovoltaico (non funzionante, come riferito)

in copertura poiché di proprietà di una società di leasing;

- la verifica della conformità urbanistica - edile e catastale è stata eseguita mediante confronto visivo tra lo stato di fatto e gli atti autorizzativi reperiti, pertanto deve essere assunta come indicativa e dovrà eventualmente essere confermata, integrata, approfondita mediante rilievo strumentale (anche topografico) di dettaglio;

- non si sono reperite le convenzioni urbanistiche in forza delle quali è stato realizzato il comparto produttivo e pertanto non si ha evidenza del completo assolvimento degli oneri e delle opere previste da tali convenzioni urbanistiche

SITUAZIONE IPOCATASTALE

Mediante visure ipocatastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia aggiornate al 10.09.2025, a cui si rimanda integralmente (allegato 3), risulta che gli immobili in oggetto sono gravati da:

1. **ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Paolo Volta del 24.06.2019 rep. 12349/3808, trascritta il 17.07.2019 ai nn. 32313/5597; a favore di Banco BPM, a carico di , somma capitale € 836.000, somma iscritta € 1.254.000, durata anni 15; a margine della nota di trascrizione si rileva l'annotazione 4102/749 del 02.02.2023 (atto notaio Posio rep. 10516/5180 del 28.12.2022 - accordo per la sospensione temporanea del pagamento delle rate);
2. **ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo, atto giudiziario del Tribunale

di Brescia del 23.01.2024 rep. 249/2024, trascritta il 12.02.2024 ai nn. 5903/878; a favore di Banca Valsabbina, a carico di [redacted] e di [redacted], somma capitale € 36.551,84, somma iscritta € 65.000,00; colpisce anche gli immobili detenuti in quota di 2688/100000 di proprietà indivisa (parti comuni) e grava anche su beni dei coobbligati;

3. **ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo, atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 23.01.2024 rep. 249/2024, trascritta il 12.02.2024 ai nn. 5904/879; a favore di Banca Valsabbina, a carico di [redacted] e di [redacted], somma capitale € 327.841,52, somma iscritta € 405.000,00; colpisce anche gli immobili detenuti in quota di 2688/100000 di proprietà indivisa (parti comuni) e grava anche su beni dei coobbligati;

4. **decreto di ammissione concordato preventivo**, atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 09.07.2024 rep. 39/2024, trascritto il 11.09.2024 ai nn. 39946/28049; a favore della Massa dei creditori, a carico [redacted]; colpisce anche gli immobili detenuti in quota di 2688/100000 di proprietà indivisa (parti comuni).

Inoltre in data 03.10.2025 è stata trascritta ai n. 45488/31117 la **sentenza di liquidazione giudiziale** atto giudiziario Tribunale di Brescia rep 155/2025 del 26.06.2025, a favore della massa dei creditori, contro [redacted] grava sui beni in oggetto (allegato 5).

Brescia, 12.11.2025

ing. Stefano Bertoglio

- 1 - documentazione catastale
- 2 - documentazione edile
- 3 - visura ipocatastale
- 4 - atto di provenienza
- 5 - nota trascrizione sentenza liquidazione giudiziale

