

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 394/2025

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Giudice dell'esecuzione:	Dott. ssa Liana Zaccara
CREDITORE PROCEDENTE:	[REDACTED]
DIFESO DA:	[REDACTED]
CONTRO:	[REDACTED] [REDACTED]
DIFESO DA:	/
Nomina dell'esperto	11/11/2025
Decreto di nomina – giuramento:	21/11/2025
Termine massimo consegna:	24/01/2026 (prorogato al giorno 24/02/2026)
Invio relazione al Tribunale:	24/02/2026
Immobile in:	COMUNE DI OSPITALETTO (BS) VIA PADANA SUPERIORE n. 210/214
Distinto nel Catasto Fabbricati:	Comune di Ospitaletto (BS) Sezione NCT Foglio 14 Particella 132 Subalterno 5 Foglio 14 Particella 132 Subalterno 7
Esperto incaricato:	Arch. IU Giorgio Valenti Via Mazzini, 17 – 25014 Castenedolo (BS) Mob. 335.5403148 Mail: valenti.archi@gmail.com Pec: giorgio.valenti@archiworldpec.it

Premessa:

L' Ill.mo Sig. G.E. ha nominato il sottoscritto arch. Pian. Giorgio Valenti con studio in Castenedolo (BS) via Mazzini n° 17, tel. 335.5403148 quale perito estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe durante l'udienza del giorno 11/11/2025 al quale sono stati sottoposti i sottoelencati quesiti:

- A. Verifica della completezza di documenti di cui all'articolo 567 cpc
- B1. Identificazione e descrizione attuale dei beni
- B2. Identificazione pregressa dei beni
- C. Stato di possesso
- D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale
- E. Regularità edilizia e urbanistica
- F. Formazione dei lotti
- G. Valore del bene e costi

Dopo avere svolto gli opportuni accertamenti presso gli organi competenti del Comune di Ospitaletto (BS), eseguito sopralluogo in data 19/12/2025, raccolto ogni elemento utile, è stata redatta la perizia in risposta ai quesiti posti dal G. E. che di seguito si riportano.

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'articolo 567 cpc

- 1) È stata controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 2° comma c.p.c.
- 2) È stata acquisita copia del titolo di acquisto in favore del debitore che si allega alla presente.
- 3) La certificazione notarile ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari è allegata alla presente.

- B1 -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

I beni oggetto della presente perizia fanno parte di complesso artigianale/produttivo in via Padana Superiore a Ospitaletto (BS). La via Padana Superiore corrisponde alla Strada Provinciale 11, di competenza di ANAS. Essa costituisce l'asse di rapida connessione posto a sud del centro abitato di Ospitaletto ed è collegata alla viabilità principale che attraversa il territorio comunale in direzione ovest-est. Questo colloca i beni oggetto della presente relazione nella zona industriale ad est di Ospitaletto, molto vicino al centro del paese ed ai suoi servizi. I due capannoni costituiscono porzione di una cortina edilizia prefabbricata a sviluppo continuo, con struttura aggregata e dotata di cortili di pertinenza esclusiva.

Lungo il tratto di Via Padana Superiore relativo alla lottizzazione artigianale/industriale nella quale sono inseriti i capannoni oggetto di stima sono ubicati l'accesso carraio e quello pedonale rispettivamente ai civici n. 214 per il subalterno 5 (LOTTO 1) e n. 210 per il subalterno 7 (LOTTO 2).

I fabbricati sono stati realizzati in forza di licenza edilizia relativa al Piano di Lottizzazione "Camaione" per la costruzione di nuovi capannoni, P.E. n. 5764 (C.E. n. 5/1995) del 30/03/1995 rilasciato a seguito di convenzione urbanistica del notaio F. Bossoni rep. n. 50888/11446 del 03/03/1995, P.E. n. 5764/3 e in forza di D.I.A. prot. n. 14237/1995 in variante del 01/12/1995.

Trattasi di un fabbricato prefabbricato in C.A.V. (come da relazione dei cementi armati allegata alla pratica edilizia) a pianta regolare che si sviluppa da nord a sud costituito da sette campate che definiscono le diverse attività in cui è stato suddiviso l'intero compendio.

Le unità immobiliari in esame non risultano essere di testa. Entrambe sono dotate di cortile pertinenziale pavimentato in corrispondenza dell'accesso carraio posto sul lato ovest, nonché di un ulteriore piccolo cortile, in parte pavimentato e in parte sistemato a verde drenante in lato est. Quest'ultimo risulta delimitato da muro in prismi di calcestruzzo, con copertina superiore in tegole a protezione della sommità del manufatto, avente altezza pari a circa 1,50 m.

Il fabbricato è costituito da pilastri e travi con sezione a "T" a doppia pendenza di luce pari alle campate. La copertura è costituita da tegoli del tipo TT la cui sezione è formata da una lastra orizzontale e da due nervature verticali. Considerato che il compendio immobiliare è stato realizzato nel 1995, il manto di copertura potrebbe essere stato realizzato in lastre ondulate di fibrocemento ecologico. Si ritiene doveroso esprimersi in termini ipotetici in quanto, seppure l'utilizzo delle lastre in cemento/amianto sia stato vietato a decorrere dal 1992, l'accertamento della natura del materiale effettivamente utilizzato richiederebbe l'esecuzione di specifiche analisi tecniche di laboratorio. Per illuminare i locali interni in copertura sono stati realizzati dei lucernari in linea complanari alla copertura costituiti da lastre ondulate in vetroresina accoppiate alle lastre di copertura. I capannoni sono tamponati con pannelli prefabbricati in C.A.V. con finitura liscia all'interno e sul fronte est, mentre la facciata ad ovest presenta finitura in ghiaietto lavato. I pannelli salgono fino a nascondere i tegoli di copertura. La mensola per eventuale carro ponte è posta a quota di 4,50 metri. Gli interni sono grezzi, le pareti sono prive di tinteggiatura ed il pavimento è in calcestruzzo preconfezionato con corazzatura superiore con spolvero di cemento-quarzo. Le pareti che costituiscono le divisorie fra le varie unità immobiliari sono realizzate in prismi di spessore 20 cm con cordolo rompitratta di irrigidimento realizzato il calcestruzzo armato in opera ad un'altezza di circa 4,00 metri.

Lo stato di manutenzione dell'intero compendio immobiliare, di cui fanno parte le unità oggetto della presente stima può ritenersi complessivamente nella norma. Durante il sopralluogo non si sono riscontrati evidenti fenomeni di degrado o criticità tali da richiedere interventi urgenti di manutenzione straordinaria considerando che le coperture degli immobili facenti parte del complesso risultano essere state oggetto di rifacimento, ad eccezione di quelle relative agli immobili oggetto della presente valutazione.



LOTTO 1

Magazzino

Dati catastali:

Sezione NCT – Foglio 14 - Particella 132 - Subalterno 5 – Piano terra - categoria C/2 (magazzino/locale deposito) - classe 1 - consistenza 474 mq - superficie totale 480 mq - rendita catastale € 881,28.

Confini da nord in senso orario:

- Nord con un'altra unità immobiliare;
- Est con cortile esclusivo;
- Sud con altre unità immobiliari;
- Ovest con cortile esclusivo e un'altra unità immobiliare.

Descrizione – stato di conservazione

Trattasi di immobile ad uso magazzino, dotato di servizio igienico finestrato, con superficie commerciale pari a mq 480,25 (comprese le corti esclusive). L'accesso avviene mediante due portoni sezionali al civico n. 214; le aperture risultano protette in facciata da un modesto oggetto, con elementi architettonici che ne delimitano e definiscono i vani. Al cortile posto sul lato est si accede mediante due porte, affiancate lateralmente da finestre aeranti.

La campata ubicata nell'angolo sud-est risulta soppalcata mediante struttura metallica in ferro, del tipo comunemente impiegato nei capannoni industriali, costituita da orditura portante in profili metallici e piano di calpestio realizzato in grigliato metallico. L'accesso al soppalco avviene tramite scala metallica a griglia. Il soppalco risulta privo di titolo edilizio abilitativo.

Le tramezze del bagno sono in muratura intonacate e piastrellate, con soletta di chiusura a soffitto.

L'altezza interna del capannone è pari a 7,00 m in corrispondenza dei canali di gronda e 7,90 m in corrispondenza del colmo, mentre in corrispondenza del soppalco le altezze sono pari a 3,70 m nella parte inferiore e 2,90 m in quella superiore. Il bagno ha altezza utile pari a 2,70 m.

I locali risultano dotati di impianto elettrico realizzato con canalizzazioni a vista. Gli stessi risultano privi di impianto di riscaldamento.

La porta del servizio igienico è in legno tamburato. I serramenti esterni sono in alluminio e alcune finestre risultano dotate di inferriate metalliche. Le porte di ingresso poste sul prospetto est ed ovest sono realizzate in pannelli sandwich e dotate di maniglione antipanico, conformemente alla normativa di sicurezza.

Come l'impianto idrotermosanitario anche l'impianto elettrico sembra non essere stato ammodernato, ma si può ritenere conforme alla normativa vigente al momento del rilascio del certificato di agibilità da parte dell'Amministrazione comunale. Non si è rilevata la presenza di un contatore dedicato esclusivamente all'unità immobiliare in esame. In assenza di specifica documentazione tecnica o contrattuale visionata in sede di sopralluogo, si ritiene verosimile che l'alimentazione avvenga mediante unico contatore a servizio sia dell'unità confinante destinata a laboratorio (Lotto 2) sia dell'unità adibita a magazzino (Lotto 1). Sotto il profilo tecnico, risulta comunque possibile procedere alla separazione delle utenze mediante installazione di distinti contatori a servizio di ciascuna unità immobiliare, previo

espletamento delle pratiche amministrative e tecniche del caso. Si è rilevato che l'unità immobiliare risulta dotata di predisposizione per l'allaccio alla rete di distribuzione del gas metano.

Il magazzino, nel corso degli anni, è stato mantenuto in uno stato di efficienza per poterne garantire una fruibilità appena sufficiente. La copertura e i serramenti presentano evidenti segni di degrado riconducibili a vetustà e carente manutenzione; i cortili risultano privi di interventi conservativi, così come gli armadi tecnici degli impianti esterni.

I fenomeni di infiltrazione riscontrati su alcuni tegoloni che costituiscono la struttura della copertura (si veda relazione fotografica) evidenziano come le lastre che costituiscono il manto di copertura ed i lucernari presentino rotture e/o cavillature tali da averne compromesso le caratteristiche di impermeabilità. Tale condizione determina la necessità di procedere a interventi di manutenzione straordinaria, finalizzati al ripristino dell'efficienza funzionale e della tenuta idrica della copertura.

Non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

LOTTO 2

Laboratorio

Dati catastali:

Sezione NCT – Foglio 14 - Particella 132 - Subalterno 7 – Piano terra - categoria C/3 (laboratorio)
- classe 1 - consistenza 355 mq - superficie totale 362 mq - rendita catastale € 935,05.

Confini da nord in senso orario:

- Nord con un'altra unità immobiliare;
- Est con cortile esclusivo;
- Sud con un'altra unità immobiliare;
- Ovest con cortile esclusivo.

Descrizione – stato di conservazione

Trattasi di immobile ad uso laboratorio, dotato di servizio igienico finestrato, con superficie commerciale pari a mq 356,68 (comprese le corti esclusive). L'accesso avviene mediante un portone sezionale; l'apertura risulta protetta in facciata da un modesto oggetto, con elementi architettonici che ne delimitano e definiscono il vano. Al cortile posto sul lato est si accede mediante una porta, affiancata lateralmente da finestre aeranti.

Il cortile esclusivo sul lato posteriore (est) risulta interamente coperto da pannelli sandwich, i quali si estendono dal muro di confine fino al tamponamento esterno dell'edificio, poggiando su struttura metallica orizzontale (travi). Tale copertura è priva di titolo autorizzativo.

Adiacente al blocco dei servizi igienici è stato realizzato un piccolo locale ad uso ufficio, costituito da pareti divisorie autoportanti in struttura metallica e pannellatura leggera, con copertura autonoma realizzata mediante orditura portante in profili metallici e pannelli di chiusura, indipendente dalla struttura principale dell'edificio. Il locale ufficio risulta privo di titolo edilizio abilitativo.

Le tramezze del bagno sono in muratura intonacate e piastrellate, con soletta di chiusura a soffitto.

L'altezza interna del capannone è pari a 7,00 m in corrispondenza dei canali di gronda e 7,90 m in corrispondenza del colmo, mentre il bagno ha altezza utile pari a 2,70 m.

Il locale risulta dotato di impianto elettrico realizzato con canalizzazioni a vista. Lo stesso risulta privo di impianto di riscaldamento.

Le porte del servizio igienico sono in legno tamburato. I serramenti esterni sono in alluminio e le finestre risultano dotate di inferriate metalliche. Le porte di ingresso poste sul prospetto est ed ovest sono realizzate in pannelli sandwich e dotate di maniglione antipánico, conformemente alla normativa di sicurezza.

Come l'impianto idrotermosanitario anche l'impianto elettrico sembra non essere stato ammodernato, ma si può ritenere conforme alla normativa vigente al momento del rilascio del certificato di agibilità da parte dell'Amministrazione comunale. Non si è rilevata la presenza di un contatore dedicato esclusivamente all'unità immobiliare in esame. In assenza di specifica documentazione tecnica o contrattuale visionata in sede di sopralluogo, si ritiene verosimile che l'alimentazione avvenga mediante unico contatore a servizio sia dell'unità confinante destinata a magazzino (Lotto 1) sia dell'unità adibita a laboratorio (Lotto 2). Sotto il profilo tecnico, risulta comunque possibile procedere alla separazione delle utenze mediante installazione di distinti contatori a servizio di ciascuna unità immobiliare, previo espletamento delle pratiche amministrative e tecniche del caso. Si è altresì rilevata la presenza dell'allaccio alla rete di distribuzione del gas metano per l'unità in esame.

Il laboratorio, nel corso degli anni, è stato mantenuto in uno stato di efficienza per poterne garantire una fruibilità appena sufficiente. La copertura e i serramenti presentano evidenti segni di degrado riconducibili a vetustà e carente manutenzione; i cortili risultano privi di interventi conservativi, così come gli armadi tecnici degli impianti esterni.

I fenomeni di infiltrazione riscontrati su alcuni tegoloni che costituiscono la struttura della copertura (si veda relazione fotografica) evidenziano come le lastre costituiscono il manto di copertura ed i lucernari presentino rotture e/o cavillature tali da averne compromesso le caratteristiche di impermeabilità. Tale condizione determina la necessità di procedere a interventi di manutenzione straordinaria, finalizzati al ripristino dell'efficienza funzionale e della tenuta idrica della copertura.

Non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Calcolo superfici di proprietà

Per il calcolo delle superfici da sottoporre a valutazione si sono prese in considerazione le Superfici Esterne Lorde (SEL), equiparabili alle superfici commerciali degli immobili a cui sono stati applicati coefficienti di ragguaglio differenti a seconda delle diverse destinazioni delle stesse. Lo scopo di applicazione di tale metodo è quello di ottenere una misura commerciale a cui applicare i valori economici di mercato rinvenuti in fase di ricerca.

I coefficienti per indici di calcolo utilizzati in rapporto alla destinazione d'uso principale del complesso immobiliare sono:

- Magazzino: coefficiente 100% della SEL
- Laboratorio: coefficiente 100% della SEL
- Cortile esclusivo: coefficiente 10% della SEL

Magazzino Piano terra

Destinazione	Superficie (mq)	coefficiente	Sup. comm. (mq)
Magazzino	450,00	100%	450,00
Cortili esclusivi	302,50	10%	30,25
Totale superficie commerciale (mq)			480,25

Laboratorio piano terra

Destinazione	Superficie (mq)	coefficiente	Sup. comm. (mq)
Laboratorio	334,00	100%	334,00
Cortili esclusivi	226,80	10%	22,68
Totale superficie commerciale (mq)			356,68

- B2 -

Identificazione pregressa dei beni

Dal confronto tra l'indagine effettuata in sede di sopralluogo, la documentazione reperita presso la sezione on-line dell'Agenzia delle Entrate (visure catastali storiche, estratto di mappa catastale, planimetrie catastali) e la documentazione prodotta dal creditore, pur potendo confermare i dati catastali degli immobili, sono state rilevate alcune difformità inerenti alla distribuzione degli spazi interni ed alla presenza di superfetazioni.

Difformità catastali

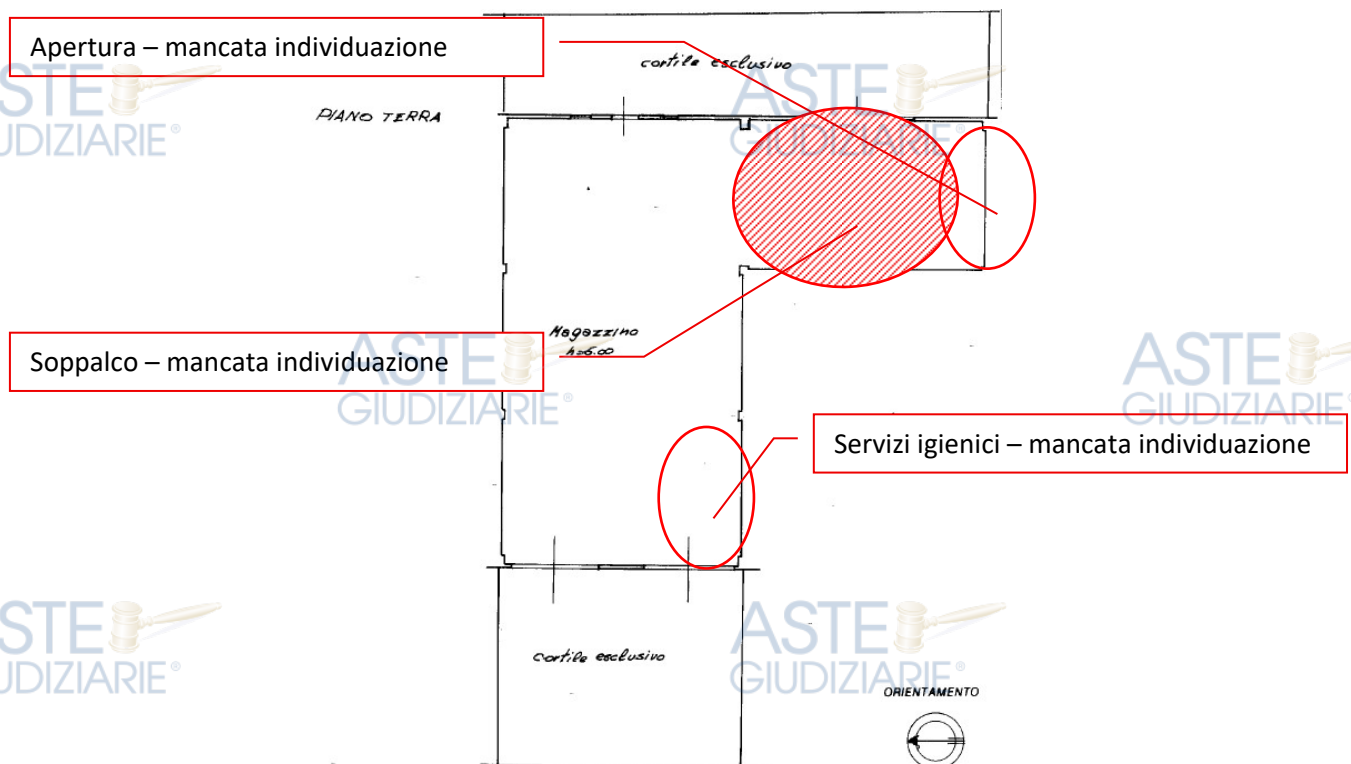
LOTTO 1

Magazzino

(Foglio 14 - Particella 132 - Subalterno 5)

Rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali scaricate dalla sezione on-line dell'Agenzia delle Entrate sono state rilevate le seguenti difformità:

- **Soppalco:** nella planimetria catastale non viene indicata la presenza del soppalco (opera non autorizzata a livello urbanistico).
- **Apertura di collegamento fra sub. 5 e sub. 7:** nella planimetria catastale non viene indicata la presenza dell'apertura fra i due immobili (opera non autorizzata a livello urbanistico).
- **Servizi igienici:** nella planimetria catastale non viene indicata la presenza dei servizi igienici (opera autorizzata a livello urbanistico).



Estratto planimetria catastale sub. 5

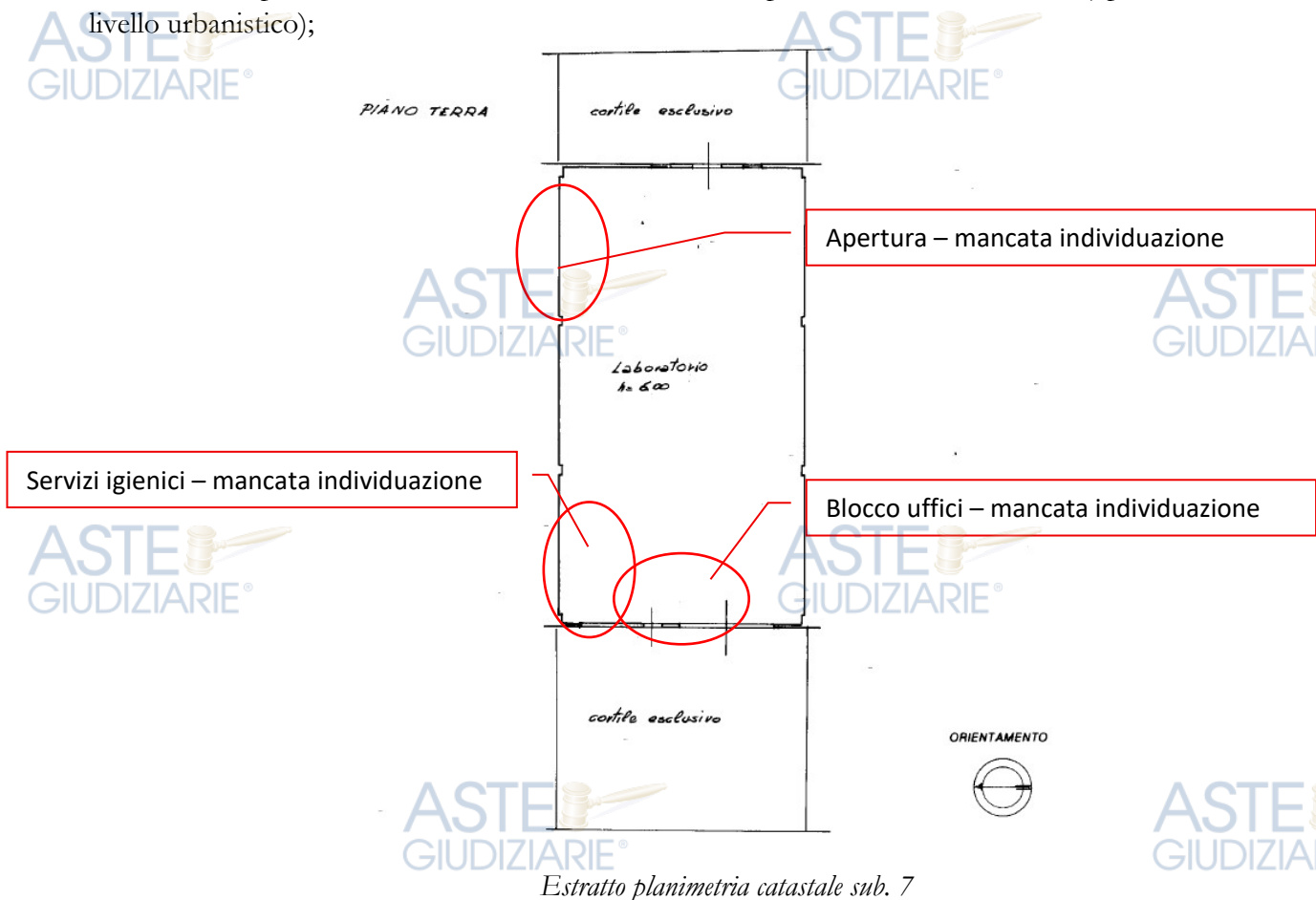
LOTTO 2

Laboratorio

(Foglio 14 - Particella 132 - Subalterno 7)

Rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali scaricate dalla sezione on-line dell'Agenzia delle Entrate sono state rilevate le seguenti difformità:

- **Apertura di collegamento fra sub. 7 e sub. 5:** nella planimetria catastale non viene indicata la presenza dell'apertura fra i due immobili (opera non autorizzata a livello urbanistico);
- **Servizi igienici:** nella planimetria catastale non viene indicata la presenza dei servizi igienici (opera autorizzata a livello urbanistico);
- **Uffici:** nella planimetria catastale non viene indicata la presenza del blocco uffici (opera autorizzata a livello urbanistico);



Costi per l'aggiornamento catastale

I costi per l'eventuale elaborazione e presentazione delle planimetrie catastali potrebbero aggirarsi:

- LOTTO 1 (sub. 5): € 1.200,00 (milleduecento/00);
- LOTTO 2 (sub. 7): € 900,00 (novecento/00).

L'importo indicato è da ritenersi indicativo in quanto soggetto al libero mercato.

- C -

Stato di possesso

Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza

Entrambi i beni identificati ed oggetto della presente relazione (sub. 5 e sub. 7) risultano essere di proprietà [REDACTED] [REDACTED] entrambi per la quota di (1/1).

Gli immobili sono pervenuti alla parte eseguita in forza di atto di mutamento di denominazione sociale del 15/11/2018 nr. Rep. 66136 e nr. Racc. 37231 stipulato presso lo studio del notaio Fabrizio Santosuosso, trascritto a Brescia in data 22/11/2018 ai nn. 51391/32485 in forza al quale la società "Franzoni Arredamenti S.r.l." ha modificato la propria ragione sociale [REDACTED]

Stato di possesso alla data della valutazione

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto della presente perizia risultano essere occupati dall'esecutato. Il Giudice dell'esecuzione in data 29/01/2026 ha emesso Ordine di liberazione delle due unità immobiliari al Foglio 14 mapp. 132 sub. 5 e sub. 7.

Situazione locativa alla data della valutazione

Alla data del sopralluogo per l'unità immobiliare con identificativi catastali G170 sez. NCT Fg. 14 part. 132 sub. 5 è presente un contratto di locazione registrato telematicamente presso l'UT di Brescia 1 in data 24/05/2018 al numero 2977 serie 3T fra [REDACTED]

[REDACTED] Il canone della locazione stabilito in forza di suddetto contratto è pari a € 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00) + IVA di legge annui che corrispondono a rate mensili pari a € 700,00 (settecento/00) + IVA di legge.

Per l'immobile con identificativi catastali G170 sez. NCT Fg. 14 part. 132 sub. 7 non è presente alcun contratto di locazione, ma risulta occupato dalla Società [REDACTED]

Valore locativo dei beni

La banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al semestre I dell'anno 2025 per i valori locativi attribuibili a CAPANNONI TIPICI in stato di conservazione definito "NORMALE" nella zona in cui si trova l'unità oggetto della presente perizia riporta un valore minimo di 2,80 €/mq (due/80) ed un massimo di 3,70 €/mq (tre/70).

Per i LABORATORI in stato di conservazione definito "NORMALE" viene riportato un valore locativo minimo pari a 2,90 €/mq (due/90) ed uno massimo pari a 4,00 €/mq (quattro/00).

Per attribuire un valore locativo ai beni oggetti della presente relazione bisogna considerare lo stato attuale dei luoghi e la situazione del mercato locativo attuale.

Viste le condizioni di scarsa manutenzione in cui si trovano le unità immobiliari e la loro posizione urbanistica, si è optato di attribuire al magazzino un valore medio pari a 3,30 €/mq (tre/30), mentre al laboratorio si attribuisce un valore medio di locazione pari a 3,45 €/mq (tre/45).

TABELLA 1/A - VALORE LOCATIVO - NCT FG 14 - PART. 132 - SUB 5 MAGAZZINO				
VANO	Metratura netta	€/mq x mese	Totale	
PIANO TERRA				
Magazzino	435,00			
Cortili esclusivi	29,00			
Totale	464,00	€ 3,30	€	1.531,20

TABELLA 1/B - VALORE LOCATIVO - NCT FG 14 - PART. 132 - SUB 7 LABORATORIO				
VANO	Metratura netta	€/mq x mese	Totale	
PIANO TERRA				
Laboratorio	323,65			
Cortili esclusivi	22,05			
Totale	345,70	€ 3,45	€	1.192,67

Il valore locativo mensile attribuito ai beni risulta quindi essere pari a:

SUB. 5 – MAGAZZINO CON CORTILI ESCLUSIVI PIANO TERRA

€ 1.531,20 arrotondabile a **€ 1.500,00** (millecinquecento/00).

SUB. 7 – LABORATORIO CON CORTILI ESCLUSIVI PIANO TERRA

€ 1.192,67 arrotondabile a **€ 1.200,00** (milleduecento/00).

Il valore locativo annuo attribuito ai beni risulta quindi essere pari a:

SUB. 5 - MAGAZZINO CON CORTILI ESCLUSIVI PIANO TERRA

€/anno 18.000,00 (diciottomila/00).

SUB. 7 – LABORATORIO CON CORTILI ESCLUSIVI PIANO TERRA

€/anno 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00).

A seguito di quanto sopra riportato si evidenzia che il valore di locazione attualmente in essere per l'immobile identificato con il sub. 5 risulta essere nettamente inferiore a valori congrui di mercato.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

Si allegano al presente elaborato peritale le ispezioni ipotecarie relative a entrambe le unità oggetto di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vincoli o oneri di natura condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Essendo il compendio costituito da unità immobiliari in linea, non sussiste l'obbligo di nomina dell'amministratore condominiale.

- E -

Regolarità edilizia e urbanistica

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalla documentazione reperita da accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ospitaletto (BS) si evince che i beni sono stati realizzati e giunti allo stato attuale in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Concessione Edilizia n. 5/1995 del 30/03/1995 con protocollo n. 1901 (P.E. n. 5764) rilasciato a seguito di convenzione urbanistica del notaio F. Bossoni rep. n. 50888/11446 del 03/03/1995;
- D.I.A. prot. n. 14237 in variante del 01/12/1995 (P.E. n. 5764/3);
- che l'immobile (identificato come LOTTO 1 nel presente elaborato) distinto con il mappale 132 subalterno 5 del Foglio 14 sezione NCT Catasto Fabbricati è stato dichiarato agibile con provvedimento rilasciato dal Comune di Ospitaletto in data 11 febbraio 1999 n.4 di protocollo;
- che l'immobile (identificato come LOTTO 2 nel presente elaborato) distinto con il mappale 132 subalterno 7 del Foglio 14 sezione NCT Catasto Fabbricati è stato dichiarato agibile con provvedimento rilasciato dal Comune di Ospitaletto in data 11 febbraio 1999 n.6 di protocollo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Come già anticipato e descritto nel punto B2 sono state riscontrate delle difformità fra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto contenuto nella documentazione reperita dall'accesso agli atti.

Nell'ipotesi di formazione di due lotti distinti, si considerano separatamente le spese tecniche e le spese relative alle opere di ripristino, le quali verranno computate ai fini della determinazione del valore di vendita dei singoli lotti.

LOTTO 1

Magazzino

(Foglio 14 - Particella 132 - Subalterno 5)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dall'analisi delle suddette pratiche edilizie sono state riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti difformità:

- **Soppalco:** non è stata ritrovata alcuna pratica che legittimi la realizzazione del soppalco;

ASTE
GIUDIZIARIE®

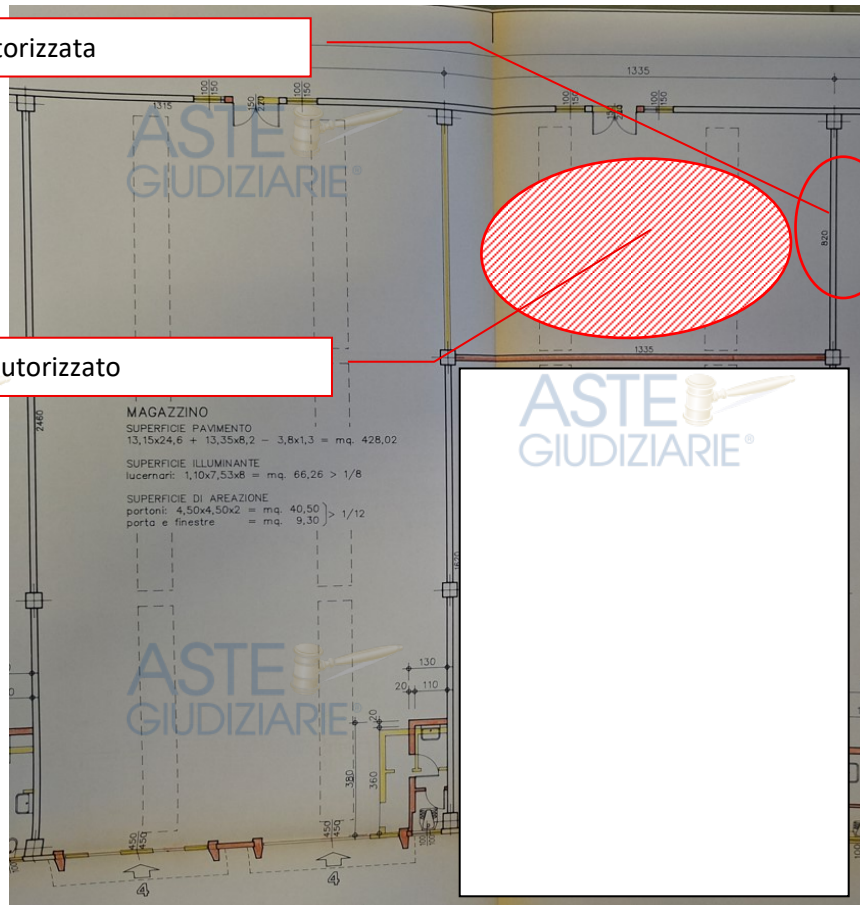
ASTE
GIUDIZIARIE®



- **Apertura di collegamento fra sub. 5 e sub. 7:** non è stata ritrovata alcuna pratica che legittimi la realizzazione dell'apertura fra le unità immobiliari.

Apertura non autorizzata

Soppalco non autorizzato



Estratto tavola P.E. n. 5764/3

Secondo quanto previsto dall'art. 15.4 delle NTA del vigente strumento urbanistico (PGT) ... È consentita la realizzazione di soppalchi fino alla realizzazione del 50% della superficie coperta, anche oltre l'UF di zona ...

Tale punto della normativa rende sanabile la realizzazione del soppalco. La superficie del soppalco realizzato è infatti pari a circa 110,00 mq, superficie che risulta inferiore al 50% della superficie coperta dell'immobile che risulta essere pari a circa 450,00 mq.

Analogamente sanabile può considerarsi la realizzazione dell'apertura che mette in comunicazione i due immobili (sub. 5 e sub. 7), apertura realizzata in un muro di tamponamento (muratura in prismi) senza interessare le strutture portanti del fabbricato. Avendo lo scrivente CTU comunque deciso di costituire due lotti di vendita distinti, la sanatoria riguarderà la realizzazione di un nuovo tamponamento per il ripristino dei luoghi e per la nuova separazione fisica e catastale degli immobili.

Il costo di tale opera e della relativa pratica di sanatoria sarà computato ai fini della determinazione del valore dei beni e ripartito in parti uguali (1/2) tra i due lotti posti a base d'asta.

Costi per la sistemazione urbanistica

Considerato quanto sopra descritto le spese tecniche per la presentazione della sanatoria relativa alla realizzazione del soppalco potrebbero attestarsi intorno ai € 3.200,00 (tremiladuecento/00) comprensivi di pratica urbanistica, verifiche statiche, spese per diritti di segreteria e bolli, a cui devono essere aggiunti eventuali costi per oblazioni quantificabili in € 516,00 (cinquecentosedici/00). L'aumento della superficie calpestabile potrebbe generare ulteriori costi costituiti dagli oneri di costruzione da corrispondere all'amministrazione; oneri che non sono attualmente quantificabili in fase preliminare.

L'importo indicato per la sanatoria stimato in € 3.200,00 è da ritenersi indicativo in quanto soggetto al libero mercato.

Per il tamponamento dell'apertura da realizzarsi in prismi, viste le esigue dimensioni dell'opera, non è stato possibile utilizzare dati tabellari, ma si può ipotizzare un costo dell'opera a corpo stimabile in € 800,00 che andrà suddivisa in parti uguali fra i due lotti.

LOTTO 2

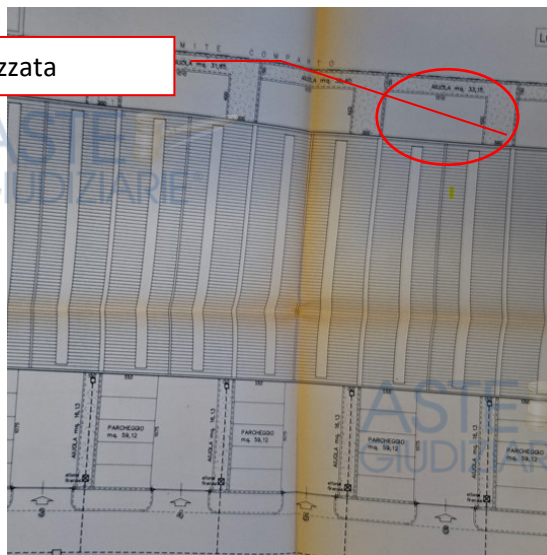
Laboratorio

(Foglio 14 - Particella 132 - Subalterno 7)

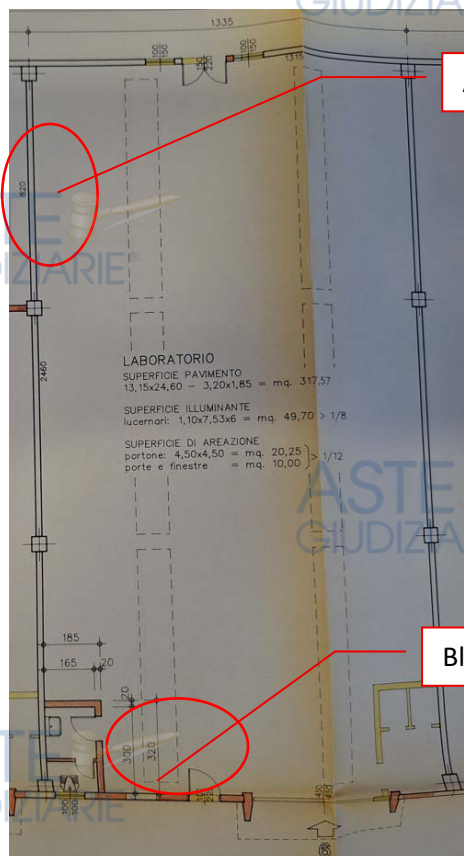
Dal confrontando fra le pratiche edilizie reperite nel corso dell'accesso agli atti con quanto potuto rilevare in sede di sopralluogo, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **Copertura cortile esclusivo posteriore:** non è stata ritrovata alcuna pratica che legittimi la realizzazione della copertura;
- **Blocco uffici:** non è stata ritrovata alcuna richiesta che legittimi la realizzazione del blocco uffici;
- **Apertura di collegamento fra sub. 5 e sub. 7:** non è stata ritrovata alcuna pratica che legittimi la realizzazione dell'apertura fra i fabbricati.

Copertura cortile non autorizzata



Estratto tavola P.E. n. 5764/3



Apertura non autorizzata

Blocco uffici non autorizzato

Estratto tavola P.E. n. 5764/3

La realizzazione della copertura fissa del cortile esclusivo posteriore (lato est) non può considerarsi un'opera sanabile. Tale opera infatti aumenta la superficie coperta. Per poter realizzare nuova superficie coperta è necessario verificare la rimanenza di superficie sfruttabile sul lotto su cui insiste l'intero compendio immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto del presente elaborato peritale. Dall'analisi dei dati stereometrici allegati alla tavola di progetto della concessione edilizia sorgente è stata sfruttata tutta la superficie coperta disponibile per la creazione dei fabbricati, esaurendo così di fatto la possibilità di realizzare ulteriore superficie coperta. La copertura attualmente esistente dovrà essere quindi oggetto di demolizione e messa in pristino dei luoghi.

La realizzazione del blocco uffici è da considerarsi sanabile.

Come anticipato per il lotto 1 risulterebbe sanabile la realizzazione dell'apertura che mette in comunicazione i due immobili (sub. 5 e sub. 7), apertura tra l'altro realizzata in un muro di tamponamento (muratura in prismi) senza che siano state interessate le strutture portanti del fabbricato. Avendo lo scrivente CTU comunque optato per la formazione di due distinti lotti di vendita, la sanatoria riguarderà la realizzazione di un nuovo tamponamento per il ripristino dei luoghi e la nuova divisione, sia fisica che catastale, degli immobili.

Il costo di tale opera e della relativa pratica in sanatoria, sarà considerato nella definizione dei valori del bene e diviso in equa parte (1/2) fra i due lotti messi a base d'asta.

Costi per la sistemazione urbanistica

Considerato quanto sopra descritto le spese tecniche per la presentazione della sanatoria relativa alla realizzazione del blocco uffici ed alla demolizione della copertura del cortile potrebbero attestarsi intorno ai 2.700,00 € (duemilasettecento/00) comprensivi di pratica urbanistica, spese per diritti di segreteria e bolli, ma a cui devono essere aggiunti eventuali costi per oblazioni quantificabili in € 516,00 (cinquecentosedici/00). La creazione del blocco uffici potrebbe generare ulteriori costi costituiti dagli oneri di costruzione da corrispondere all'amministrazione; oneri che non sono attualmente quantificabili in fase preliminare.

L'importo indicato per la sanatoria stimato in € 2.700,00 è da ritenersi indicativo in quanto soggetto al libero mercato.

Per la rimozione e lo smaltimento della copertura del cortile posteriore in lato est si stima un costo a corpo pari a € 2.000,00.

Come anticipato per il lotto 1 per il tamponamento dell'apertura da realizzarsi in prismi, viste le esigue dimensioni dell'opera, non è stato possibile utilizzare dati tabellari ma si può ipotizzare un costo dell'opera a corpo stimabile in € 800,00 che andrà suddivisa in parti uguali fra i due lotti.

- F -

Formazione dei lotti

Considerato che risulta tecnicamente fattibile il tamponamento dell'apertura attualmente esistente tra le due unità immobiliari, si ritiene opportuno procedere all'individuazione di due distinti lotti di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare, come di seguito definiti.

LOTTO 1

Descrizione sintetica:

Ubicazione:

Identificativi catastali:

magazzino e cortili esclusivi

Ospitaletto (BS), via Padana Superiore n. 214

Sezione NCT – Foglio 14 - Particella 132 - Subalterno 5 – Piano terra - categoria C/2 (magazzino/locale deposito) - classe 1 - consistenza 474 mq - superficie totale 480 mq - rendita catastale € 881,28.

Proprietà:

Diritto di proprietà:

Divisibilità:

(1/1)

NO

LOTTO 2

Descrizione sintetica:

Ubicazione:

Identificativi catastali:

laboratorio e cortili esclusivi

Ospitaletto (BS), via Padana Superiore n. 210

Sezione NCT – Foglio 14 - Particella 132 - Subalterno 7 – Piano terra - categoria C/3 (laboratorio) - classe 1 - consistenza 355 mq - superficie totale 362 mq - rendita catastale € 935,05.

Proprietà:

Diritto di proprietà:

Divisibilità:

(1/1)

NO

- G -

Valore dei beni e costi

Per la valutazione delle unità interessate dalla presente perizia, si è fatto riferimento ai valori riportati dal listino immobiliare Pro Brixia, alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) ed ai valori riportati dal Borsino Immobiliare, tenendo in considerazione la posizione e lo stato di uso e manutenzione dei beni e del contesto in cui sono collocati. Tale ricerca di tipo tabellare è stata integrata con un'indagine di mercato consultando operatori immobiliari attivi sul territorio che potessero dare riferimenti di compravendite di immobili simili, e mediante ricerca di immobili paragonabili a quelli oggetto di perizia sui maggiori portali on-line relativi alle compravendite immobiliari.

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al semestre I dell'anno 2025, per immobili classificati come CAPANNONI TIPICI in stato di conservazione definito "NORMALE" nella zona in cui si trova l'unità oggetto della presente perizia riporta un valore minimo di 475,00 €/mq (quattrocentosettantacinque/00) ed un massimo di 630,00 €/mq (seicentotrenta/00).

Le Quotazioni Immobiliari (OMI) per immobili classificati come LABORATORI in stato di conservazione definito "NORMALE" nella zona in cui si trova l'unità oggetto della presente perizia riporta un valore minimo di 500,00 €/mq (cinquecento/00) ed un massimo di 660,00 €/mq (seicentosessanta/00).

Il Listino Immobiliare Pro Brixia aggiornato al semestre II dell'anno 2025, alla categoria immobile produttivo (capannoni e laboratori) in stato di conservazione "AGIBILE 1" (30-40 anni) riporta un valore minimo di 350,00 €/mq (trecentocinquanta/00) ed un massimo di 450,00 €/mq (quattrocentocinquanta/00).

Il Borsino Immobiliare aggiornato, alla categoria "MAGAZZINI" riporta un valore di vendita minimo di 286,00 €/mq (duecentottantasei/00) ed un massimo di 478,00 €/mq (quattrocentosettantotto/00).

Il Borsino Immobiliare aggiornato, alla categoria "LABORATORI" riporta un valore di vendita minimo di 323,00 €/mq (trecentoventitre/00) ed un massimo di 539,00 €/mq (cinquecentotrentanove/00).

Per ottenere un valore tabellare di vendita in libero mercato dei beni è opportuno considerare anche lo stato di conservazione attuale dei beni e del contesto in cui essi sono inseriti; pertanto, i valori precedentemente riportati sono stati prudenzialmente decurtati dallo scrivente CTU del valore relativo al rifacimento della copertura, come di seguito specificato:

- Per il MAGAZZINO la valutazione porta ad un'incidenza pari a 360,00 €/mq (trecentosessanta/00).
- Per il LABORATORIO la valutazione porta ad un'incidenza pari a 385,00 €/mq (trecentonovanta/00).

VALORE DI VENDITA IN LIBERO MERCATO

Nelle tabelle 2/A e 2/B sono riportati i calcoli analitici per l'attribuzione del più probabile valore di mercato.

TABELLA 2/A - VALORE VENDITA NCT FG 14 - PART. 132 - SUB. 5 - MAGAZZINO						
VANO	Metratura reale	Coefficient e	Metratura commerciale	€/mq.	Parziale	Totale
PIANO TERRA						
Magazzino	450,00	100%	450,00	€ 360,00	€	162.000,00
Cortile esclusiva	302,50	10%	30,25	€ 360,00	€	10.890,00
Totale						€ 172.890,00

Dal valore risultante dalla tabella 2/A ed attribuibile al MAGAZZINO oggetto della presente perizia vanno detratti i seguenti costi:

- Valutazione di mercato € 172.890,00
- Spese catastali da detrarre € 1.200,00
- Spese urbanistiche da detrarre € 4.116,00
- Spese per redazione APE da detrarre € 350,00

Da quanto sopra riportato risulta un **valore di libero mercato** pari ad **€ 167.224,00** arrotondabili per difetto ad **€ 167.000,00** (centosessantasettemila/00).

TABELLA 2/B - VALORE VENDITA NCT FG 14 - PART. 132 - SUB. 7 - LABORATORIO						
VANO	Metratura reale	Coefficiente	Metratura commerciale	€/mq.	Parziale	Totale
PIANO TERRA						
Laboratorio	334,00	100%	334,00	€ 385,00	€	128.590,00
Cortile esclusiva	226,80	10%	22,68	€ 385,00	€	8.731,80
Totale						€ 137.321,80

Dal valore risultante dalla tabella 2/B ed attribuibile al LABORATORIO oggetto della presente perizia vanno detratti i seguenti costi:

- Valutazione di mercato € 137.321,80
- Spese catastali da detrarre € 900,00
- Spese urbanistiche da detrarre € 5.616,00
- Spese per redazione APE da detrarre € 350,00

Da quanto sopra riportato risulta un **valore di libero mercato** pari ad **€ 130.455,80** arrotondabili per difetto ad **€ 130.000,00** (centotrentamila/00).

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene ottenuto applicando al valore di libero mercato una riduzione pari a circa il 10% del valore stesso, quantificando i valori dei beni come di seguito riportato:

Tipologia di vendita:

LOTTO 1

Descrizione sintetica:

magazzino e cortili esclusivi

Ubicazione:

Ospitaletto (BS), via Padana Superiore n. 214

Identificativi catastali:

Sezione NCT – Foglio 14 - Particella 132 - Subalterno 5 – Piano terra - categoria C/2 (magazzino/locale deposito) - classe 1 - consistenza 474 mq - superficie totale 480 mq - rendita catastale € 881,28.

Diritto di proprietà:

(1/1)

Divisibilità:

NO

Quota:

piena proprietà

Valore di realizzo in vendita forzata: **€ 150.300,00** (centocinquantamilatrecento/00).

Tipologia di vendita:

LOTTO 2

Descrizione sintetica:

laboratorio e cortili esclusivi

Ubicazione:

Ospitaletto (BS), via Padana Superiore n. 210

Identificativi catastali:

Sezione NCT – Foglio 14 - Particella 132 - Subalterno 7 – Piano terra - categoria C/3 (laboratorio) - classe 1 - consistenza 355 mq - superficie totale 362 mq - rendita catastale € 935,05.

Diritto di proprietà:

(1/1)

Divisibilità:

NO

Quota:

piena proprietà

Valore di realizzo in vendita forzata: **€ 117.000,00** (centodiciassettemila/00).

Il sottoscritto CTU, certo di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidategli, ringraziando per la fiducia accordatagli resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Castenedolo, 24/02/2026

Il CTU

Arch. IU Giorgio Valenti
(firmato digitalmente)



Allegati:

- 1- Visure storiche;
- 2- Estratto mappa;
- 3- Planimetrie catastali;
- 4- Certificato di abitabilità LOTTO 1;
- 5- Certificato di abitabilità LOTTO 2;
- 6- Atto di provenienza;
- 7- Ispezioni ipotecarie;
- 8- Contratto di locazione;
- 9- Relazione fotografica.

