



ALLEGATO 1



**ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE
DEL PIÙ PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO**

(Allegato I)

Il sottoscritto Dott. Ing. Lucio Baldan, nato a Venezia il 4/7/1946, residente in Brescia Via Cipro 118, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 879 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia col n° 264/95, con la presente analisi estimativa attesta quanto segue relativamente alle unità immobiliari site in comune di Dello (BS) Via San Zenone 191, oggetto del Rapporto di valutazione nell'**Esecuzione Immobiliare n° 8/2023**.

Gli immobili oggetto del rapporto di valutazione consistono in un capannone industriale e in un appartamento di tipo civile (abitazione del custode o del proprietario) siti in comune di Dello (BS) Via San Zenone al civico n. 191.

I sopralluoghi effettuati dal sottoscritto e le informazioni assunte hanno fornito indicazioni oggettive che portano a giudicare che le unità immobiliari in esame sono ubicate su un'area inquinata (area ex Tintoria Eco-Neproma) su cui è in fase di realizzazione un progetto di bonifica ambientale sotto la giurisdizione del Comune di Dello e dell'Agenzia Regionale Protezione dell'Ambiente (ARPA) della Lombardia. Il progetto di bonifica non è ancora stato portato a termine; esso è stato oggetto di indagine da parte dell'Ing. Carlo Gorio di Brescia, in qualità di Consulente di supporto tecnico nominato dal GE, che ha depositato apposita Consulenza tecnica, con allegati, in data 19/01/2024.

La documentazione fotografica allegata al Rapporto di valutazione mostra lo stato del capannone industriale e, dall'esterno, gli uffici, l'appartamento del custode e le immediate circostanze, che evidenziano i lavori di scavo e di bonifica in corso di esecuzione..

Per i calcoli estimativi che seguono si sono utilizzati gli usuali coefficienti di riduzione normalmente applicati nella Provincia di Brescia e, più in generale, nella Regione Lombardia, per stime in condizioni di ordinarietà relative a capannoni industriali e ad appartamenti residenziali di tipo civile (categoria catastale A/2).



Il prezzo di mercato degli immobili di tipo produttivo (capannoni industriali) esistenti da ristrutturare in comune di Dello, come rilevato e desunto dall'ultimo Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate fornisce le seguenti quotazioni: per capannoni industriali in località Ponte Rosso, in condizioni normali, si va da un minimo di 270 €/m² a un massimo di 400 €/m² (v. All. 4-a).

Il prezzo di mercato attuale rilevato dal Borsino Immobiliare per capannoni industriali nella stessa località Ponte Rosso in comune di Dello si attesta sul valore minimo di 168 €/m², un valore medio di 253 €/m² e un valore massimo di 337 €/m².

Altre ricerche presso esperti di contrattazioni immobiliari sulla piazza di Brescia hanno fornito prezzi unitari a m² per unità immobiliari produttive analoghe a quella del Lotto 1, in condizioni di ordinarietà, oscillanti fra 300 €/m² e 500 €/m².

Il prezzo di mercato degli appartamenti di tipo civile esistenti in comune di Dello, come rilevato e desunto dall'ultimo Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate fornisce le seguenti quotazioni: per abitazioni civili in località Ponte Rosso, in condizioni normali: si va da un minimo di 790 €/m² a un massimo di 950 €/m² (v. All. 4-b).

Il prezzo di mercato rilevato dal Borsino Immobiliare per abitazioni civili in condizioni normali in località Ponte Rosso del comune di Dello si attesta su un valore medio di 1010 €/m² compreso fra un minimo di 906 €/m² e un massimo di 1114 €/m².

Altre ricerche presso esperti di contrattazioni immobiliari sulla piazza di Brescia hanno fornito prezzi unitari a m² per unità immobiliari residenziali analoghe a quelle del Lotto 2, in condizioni di ordinarietà e agibili, oscillanti fra 1000 €/m² e 1300 €/m².

L'individuazione del corretto valore di mercato degli immobili in esame dovrà tener conto nella fattispecie, ai fini di un corretto e attendibile giudizio di stima, della situazione di fatto (nei suoi aspetti favorevoli o deteriori) che, per gli immobili in esame può riassumersi nei punti seguenti:

a) gli immobili oggetto di pignoramento giacciono su un sedime inquinato su cui è in atto, non concluso, un progetto di bonifica ambientale come risulta dalla "Consulenza di



supporto tecnico per le problematiche ambientali" del 17/01/2024 depositata agli Atti dall'Ing. Carlo Gorio, appositamente nominato dal GE in data 09/10/2023. Il Progetto di Bonifica citato è stato oggetto di Integrazioni e non è stato attualmente completato nella sua esecuzione: a tale proposito si faccia riferimento alla Relazione Tecnica e a tutti gli allegati depositati dall'Ing. Carlo Gorio in qualità di Consulente di supporto tecnico per le problematiche ambientali;

b) gli edifici che contengono le unità immobiliari pignorate sono di costruzione non recente; lo stato degli uffici annessi al capannone (Lotto 1) e dell'appartamento del custode (Lotto 2) appare discreto con condizioni di conservazione e manutenzione di livello più che sufficiente e un grado di finitura discreto;

c) il capannone che costituisce la parte più consistente del Lotto 1, si trova invece in condizioni di degrado complessivo, con danni alla copertura, rotture di infissi, deposito al suo interno di materiali di risulta (non contaminati) provenienti dagli scavi resisi necessari per dare compimento al progetto di bonifica ambientale, da scavi e demolizioni al suo stesso interno, e ad altre opere provvisorie che ne hanno deteriorato strutture e finiture: per tali motivi esso richiede numerose opere di ristrutturazione e di riattamento;

d) gli edifici sono ubicati in località Ponte Rosso del comune di Dello; tale località trovasi in una zona semiperiferica con caratteristiche edilizie produttive industriali; tuttavia non è lontana dal centro cittadino;;

e) l'unità immobiliare residenziale che costituisce il Lotto 2, destinata ad abitazione del custode o del proprietario del fabbricato industriale, pur essendo funzionalmente connessa al capannone, può essere usata in modo indipendente a condizione di intervenire operativamente (con oneri economici) onde separarla e renderla indipendente, quanto all'uso degli impianti, dall'altra unità immobiliare; essa risulta attualmente libera;

f) i servizi sociali e logistici pubblici o privati che devono essere garantiti ai residenti per la normale gestione degli immobili ad uso produttivo e residenziale, risultano raggiungibili e disponibili in modo abbastanza agevole, in quanto non lontani dal centro cittadino di Dello.



Lotto 1

La consistenza del capannone industriale con uffici oggetto di stima, comprese le sue pertinenze è la seguente:

Superficie lorda capannone di altezza 5,00 m:	423,75 m ²
Superficie lorda capannone di altezza 6,80 m:	744,78 m ²
Superficie Centrale termica e locale impianti h = 3,00m:	53,99 m ²
Superficie Uffici h = 3,00 m:	129,54 m ²
Superficie Cortile comune in quota: 2931,94*0,75 =	2198,95 m ²

Calcolo della **superficie commerciale del capannone industriale**:

$$423,75*1,00 + 744,78*1,00 + 53,99*0,50 + 129,54*3,00 + 2198,95*0,10 = \mathbf{1804,04 m^2}.$$

Quanto sopra elencato evidenzia che vi sono motivi e situazioni di fatto di segno opposto che fanno tendere ad una più bassa valutazione rispetto alla media, prevalendo di gran lunga gli aspetti deteriori e negativi rispetto a quelli positivi.

In particolare si ritiene estremamente gravosa la sussistenza dell'intervento di bonifica ambientale da inquinamento, molto datato, prolungato nel tempo, e la cui conclusione appare oltremodo lontana.

Il sottoscritto pertanto, in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, per diretta conoscenza, e per interpellato di esperti del settore, e sulla base degli aspetti quantitativi, qualitativi e logistici sopra elencati e descritti, ritiene che i più probabili ed equi prezzi unitari di mercato da assegnare agli immobili considerati all'interno del succitato Lotto 1 siano i seguenti:

- all'unità immobiliare del Lotto 1 Capannone industriale con uffici e pertinenze (Particella 51/3) si assegna prezzo unitario intermedio fra quelli sopra individuati da varie fonti; si ritiene che tale prezzo unitario debba approssimarsi più ai valori minimi che a quelli massimi: ne deriva che il prezzo di mercato più probabile ed attendibile può determinarsi in 280,00 €/m², e che il **valore complessivo di stima del capannone industriale del Lotto 1** risulta:

$$1804,04 \text{ m}^2 * 280,00 \text{ €/m}^2 = 505.131,20 \text{ €}$$

(diconsi **Euro cinquecentocinquemilacentotrentuno/20**).



Lotto 2

La consistenza dell'appartamento del custode affiancato agli uffici del capannone industriale è la seguente:

Superficie lorda appartamento custode: 105,35 m²
Superficie Cortile comune in quota: 2931,94*0,25 = 732,99 m²

Calcolo della **superficie commerciale dell'appartamento**:

$$105,35 * 1,00 + 732,99 * 0,10 = 178,65 \text{ m}^2.$$

- all'unità immobiliare residenziale (appartamento Particella 51/2) si assegna prezzo unitario intermedio fra i valori minimi e massimi fra quelli sopra individuati da varie fonti; anche in questo caso tuttavia si ritiene che tale prezzo unitario debba tendenzialmente approssimarsi, per gli stessi motivi visti sopra, più ai valori minimi che ai massimi: ne deriva che il prezzo unitario di mercato più probabile ed attendibile può determinarsi in 900,00 €/m², e che il **valore complessivo di stima dell'appartamento** come sopra individuato e descritto risulta:

$$178,65 \text{ m}^2 * 900,00 \text{ €/m}^2 = 160.785,00 \text{ €}$$

(diconsi **Euro centosessantamilasettecentottantacinque/00**).

In fede.

Brescia, 10 aprile 2024

Il Tecnico incaricato
Dott. Ing. Lucio Baldan

