

TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 902 / 2014

Revisione ad un paragrafo della RELAZIONE DI STIMA

Creditore procedente:
Banca **HYPO ALPE ADRIA BANK S.p.a.**

Esecutati:



Giudice dell'Esecuzione:
Dr.^{ssa} VINCENZA AGNESE



C.T.U.
Ing. Gianni Bassi Andreasi

Revisione relativa alla pagina n.15/55 della Relazione di stima depositata – **LOTTO 1** (variazione sul solo Valore reddituale) e conseguente valore complessivo del lotto stesso. (Variato il solo testo e le cifre evidenziati in giallo).

Stima del valore dell'immobile

Metodo del valore medio

Un metodo, utilizzato nella prassi valutativa, che attua una mediazione tra i criteri patrimoniali e reddituali e che consente, nel processo valutativo, di considerare tanto le prospettive di reddito dell'immobile/azienda quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale, consiste nella determinazione della media aritmetica del capitale netto rettificato (K) e del valore di rendimento (i) del reddito atteso (R).

Processo di valutazione

Il processo di valutazione, secondo la metodologia che si è ritenuto opportuno utilizzare in questa sede, consiste nell'utilizzo del valore medio del complesso aziendale.

Al fine di valutare l'immobile in oggetto si è reso necessario prendere visione, innanzitutto, complesso dei beni intrinsecamente coordinati e potenzialmente idonei a produrre risultati economici.

La valutazione, in definitiva, attribuisce un valore al "capitale economico" del fabbricato, dato in locazione, a mezzo del quale si opera.

La migliore dottrina economico-aziendale, quella italiana come pure quella di estrazione anglosassone, è concorde nell'affermare che l'obiettivo della stima dell'esperto debba consistere nella determinazione del cosiddetto "valore



generale", di quel valore, cioè, che in normali condizioni di mercato può essere considerato congruo per il capitale di un'azienda, prescindendo dagli interessi delle eventuali parti in causa e dalla loro forza contrattuale.

La valutazione si è svolta con una metodologia consistente nel verificare le poste patrimoniali, tenendo conto della loro reale consistenza, nel contesto delle attività a cui possono prestarsi.

Per i beni della categoria Fabbricati, considerato che si tratta di immobile sito nel Comune di Sirmione si ritiene congruo valutarlo al valore corrente.

Valore patrimoniale

Il valore patrimoniale è composto essenzialmente dal corpo di fabbrica.

Per la descrizione dell'immobile e la sua composizione e distribuzione si rimanda ai paragrafi sopra riportati.

Riepilogando il fabbricato è composto da (sup. ragguagliate ambienti):

- Piano terra, s.l.p. (1032,97 mq),
- Primo piano s.l.p. (175,42 mq),
- Piano interrato s.l.p. (10,66 mq),
- Un'area scoperta, di pertinenza, di 2.725,00 mq.

L'edificio, ampliato, ristrutturato ed adeguato alle disposizioni di legge in materia di sicurezza per i locali di pubblico esercizio.

Al fine di addivenire alla determinazione di un valore di stima per l'immobile suddetto che tenga conto dei valori correnti di mercato si ritiene opportuno utilizzare il metodo di comparazione. Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo; nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate le seguenti valutazioni, anche in considerazione del normale stato di conservazione dell'immobile oggetto di valutazione e della posizione decentrata, a sud della strada Statale Padana superiore, parametro di riferimento molto considerato per le valutazioni di tutte le tipologia immobiliari della zona, si ritiene, nel caso specifico, ragionevolmente prudente la seguente valutazione:

Valore minimo - € 1.750,00 al mq.

Valore massimo - € 2.200,00 al mq

Si sono ritenuti congrui valori di riferimento come sotto distinti, cioè per porzioni di fabbricato con diverse caratteristiche.

Superficie commerciale di vendita (sono state ragguagliate le sole superfici esterne) pari a 1.275,55 mq (milleduecentosettantacinque/55)

(criteri utilizzati per le Superfici commerciali - Codice valutazione immobiliari - Tecnoborsa).

Complessivamente il valore patrimoniale dell'immobile è il seguente:

Fabbricato:

Per la sua valutazione si ritiene opportuno differenziare i due corpi di fabbrica ben identificabili per tipologia e caratteristiche dei rispettivi ambienti:

- 1) Vecchio fabbricato (corpo cascina esistente), (piani: T- P1- S1)
- 2) Corpo ampliamento, fabbricato ad un piano, pianta rettangolare, ambiente unico (piano T).



Corpo 1:

€/m² 2.000,00 (duemila/00) per complessivi m² 391,05 convenzionali (trecentonovantuno/05) compresi i muri, pari a € 782.100,00 (settecentoottantaduemilacento/00).

Corpo 2:

€/m² 1.750,00 (millesettecentocinquanta/00) per complessivi m² 828,00 convenzionali (ottocentoventotto/00) compresi i muri, pari a € 1.449.000,00 (unmilionequattrocentoquarantanove/00).

Area scoperta:

All'area scoperta di pertinenza, adibita a parcheggi pari a 2.725,00 mq, viene attribuito un valore:

- per i primi 25 mq, il 10% di 2.000 €/mq, pari a 200 €/mq,
 - alla rimanente parte si attribuisce un valore del 2% dello stesso, pari ad €/mq 40,00,
- per un valore totale di € 113.000,00 (centotredicimila/00).

Valore reddituale

L'immobile è dato in locazione, nella forma sopra descritta, il canone annuo è di € 78.000,00, come da regolare contratto depositato del 28 gennaio 2013 con validità al 27 gennaio 2019, considerando un tasso di attualizzazione del 4,5% avremo una valutazione dell'immobile, con il metodo reddituale, pari ad un valore arrotondato di € 1.733.000,00 (unmilionesettecentotrentatre/00). Avendo ritenuto congruo utilizzare il metodo del valore medio avremo la seguente valutazione:

(Valore patrimoniale + Valore att. Reddituale / 2 = € 2.038.550,00 che si arrotonda per difetto ad € 2.038.000,00 (duemilionitrentottomila/00).

CONCLUSIONI

Alla luce delle stime e dei calcoli effettuati nella presente perizia si attesta che il valore patrimoniale del complesso - Mazzarona s.r.l. è quantificabile in € 2.038.000,00 (duemilionitrentottomila/00).

Lotto 1: mappali, stato di possesso, quote pignorate e loro valore:

Foglio NCT	mappali	Valore immobile (€)	Stato di possesso	Quota pignorata	Valore quote (€)
14	83 subb. 4 e 6	2.038.000,00	Locato a società commerciale	1/1 p.p.	2.038.000,00
Totale					2.038.000,00

Botticino, 03/08/2015

il Consulente tecnico d'ufficio

Ing. Gianni Bassi Andreasi



Immobili - Comune di Sirmione – (Brescia) – Allegato relazione di stima Es. Imm. N. 902/2014

Identificazione	Stato di possesso	Regolarità edilizia	Quota pignorata	Valore stimato (€)	Valore quota (€)	(Vendita forzata) Aspetti positivi e negativi
Lotto 1 NCT Fig. 14 Mapp. 83 sub. 4 e 6	(Edificio con sale da gioco) Affittato (Scadenza 2022)	Regolare - Pendenze con Comune per pratiche edilizie	1/1 p.p.	2.038.000,00 Revisione del 03/08/2015	2.038.000,00 Revisione del 03/08/2015	- Ampio spazio di parcheggio - Adatto per diverse attività - Zona decentrata - Fabbricato ampliato, disordinato nel suo stile architettonico - Affittato
Lotto 2 Catasto fabbricati Fig. 5 mapp. 510 sub. 4	(Appartamento) Abitato da proprietario	Regolare	1/1 p.p.	1.215.000,00	1.215.000,00	- buona collocazione - vista lago, ma non fronte lago - primo piano - fabbricato non di pregio - attività commerciali sottostanti - zona ad alta frequentazione e passaggio - no autorimessa
Lotto 3 Catasto fabbricati Fig. 5 mapp. 589 sub. 9	(Negozio) Affittato (Scadenza 2018)	Regolare	Nuda proprietà	516.840,00	335.000,00	- Buona collocazione - locale unico, limita la scelta del settore commerciale - in fabbricato da ristrutturare - affittato
Lotto 4 Catasto fabbricati Fig. 5 mapp. 589 sub. 10	(Appartamento) Affittato (Scadenza 2024)	Regolare	Nuda proprietà	387.933,00	252.000,00	- Posizione centrale - 1° piano + piano mansardato - Fabbricato da ristrutturare. - No autorimessa - No vista lago - Affittato
Lotto 5 NCT Fig. 6 mapp. 81 Sub. 6	(Porzione di Villa) Abitazione proprietari	Regolare - Pendenze con Comune per pratiche edilizie	1/1 p.p.	2.980.000,00	2.980.000,00	- Settore di mercato ad offerta limitata. Buona tenuta del valore. Abitata da nucleo familiare, perdita di valore con eventuale suddivisione di fatto.
Lotto 6 NCT Fig. 2 mapp. 17	(Albergo) Diritto d'uso alla società che gestisce l'albergo (Scadenza 10/2016)	Regolare - Pendenze con Comune per pratiche edilizie	5.865/100.000	3.110.000,00	182.000,00	- Ubicazione molto buona - Difficile collocazione - Quota marginale. - Spese fisse alte. - Attività solo stagionale. - Locata la gestione con diritto d'uso

TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 902 / 2014

Revisione ad un paragrafo della RELAZIONE DI STIMA

Creditore procedente:
Banca **HYPO ALPE ADRIA BANK S.p.a.**

Esecutati:



Giudice dell'Esecuzione:
Dr.^{ssa} VINCENZA AGNESE

C.T.U.
Ing. Gianni Bassi Andreasi

Revisione relativa alla pagina n.15/55 della Relazione di stima depositata – **LOTTO 1** (variazione sul solo Valore reddituale) e conseguente valore complessivo del lotto stesso. (Variato il solo testo e le cifre evidenziati in giallo).

Stima del valore dell'immobile

Metodo del valore medio

Un metodo, utilizzato nella prassi valutativa, che attua una mediazione tra i criteri patrimoniali e reddituali e che consente, nel processo valutativo, di considerare tanto le prospettive di reddito dell'immobile/azienda quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale, consiste nella determinazione della media aritmetica del capitale netto rettificato (K) e del valore di rendimento (i) del reddito atteso (R).

Processo di valutazione

Il processo di valutazione, secondo la metodologia che si è ritenuto opportuno utilizzare in questa sede, consiste nell'utilizzo del valore medio del complesso aziendale.

Al fine di valutare l'immobile in oggetto si è reso necessario prendere visione, innanzitutto, complesso dei beni intrinsecamente coordinati e potenzialmente idonei a produrre risultati economici.

La valutazione, in definitiva, attribuisce un valore al "capitale economico" del fabbricato, dato in locazione, a mezzo del quale si opera.

La migliore dottrina economico-aziendale, quella italiana come pure quella di estrazione anglosassone, è concorde nell'affermare che l'obiettivo della stima dell'esperto debba consistere nella determinazione del cosiddetto "valore



generale", di quel valore, cioè, che in normali condizioni di mercato può essere considerato congruo per il capitale di un'azienda, prescindendo dagli interessi delle eventuali parti in causa e dalla loro forza contrattuale. La valutazione si è svolta con una metodologia consistente nel verificare le poste patrimoniali, tenendo conto della loro reale consistenza, nel contesto delle attività a cui possono prestarsi.

Per i beni della categoria Fabbricati, considerato che si tratta di immobile sito nel Comune di Sirmione si ritiene congruo valutarlo al valore corrente.

Valore patrimoniale

Il valore patrimoniale è composto essenzialmente dal corpo di fabbrica.

Per la descrizione dell'immobile e la sua composizione e distribuzione si rimanda ai paragrafi sopra riportati.

Riepilogando il fabbricato è composto da (sup. ragguagliate ambienti):

- Piano terra, s.l.p. (1032,97 mq),
- Primo piano s.l.p. (175,42 mq),
- Piano interrato s.l.p. (10,66 mq),
- Un'area scoperta, di pertinenza, di 2.725,00 mq.

L'edificio, ampliato, ristrutturato ed adeguato alle disposizioni di legge in materia di sicurezza per i locali di pubblico esercizio.

Al fine di addivenire alla determinazione di un valore di stima per l'immobile suddetto che tenga conto dei valori correnti di mercato si ritiene opportuno utilizzare il metodo di comparazione. Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo; nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate le seguenti valutazioni, anche in considerazione del normale stato di conservazione dell'immobile oggetto di valutazione e della posizione decentrata, a sud della strada Statale Padana superiore, parametro di riferimento molto considerato per le valutazioni di tutte le tipologia immobiliari della zona, si ritiene, nel caso specifico, ragionevolmente prudente la seguente valutazione:

Valore minimo - € 1.750,00 al mq.

Valore massimo - € 2.200,00 al mq

Si sono ritenuti congrui valori di riferimento come sotto distinti, cioè per porzioni di fabbricato con diverse caratteristiche.

Superficie commerciale di vendita (sono state ragguagliate le sole superfici esterne) pari a 1.275,55 mq (milleduecentosettantacinque/55)

(criteri utilizzati per le Superfici commerciali - Codice valutazione immobiliari - Tecnoborsa).

Complessivamente il valore patrimoniale dell'immobile è il seguente:

Fabbricato:

Per la sua valutazione si ritiene opportuno differenziare i due corpi di fabbrica ben identificabili per tipologia e caratteristiche dei rispettivi ambienti:

- 1) Vecchio fabbricato (corpo cascina esistente), (piani: T- P1- S1)
- 2) Corpo ampliamento, fabbricato ad un piano, pianta rettangolare, ambiente unico (piano T).



Corpo 1:

€/m² 2.000,00 (duemila/00) per complessivi m² 391,05 convenzionali (trecentonovantuno/05) compresi i muri, pari a € 782.100,00 (settecentoottantaduemilacento/00).

Corpo 2:

€/m² 1.750,00 (millesettecentocinquanta/00) per complessivi m² 828,00 convenzionali (ottocentoventotto/00) compresi i muri, pari a € 1.449.000,00 (unmilionequattrocentoquarantanove/00).

Area scoperta:

All'area scoperta di pertinenza, adibita a parcheggi pari a 2.725,00 mq, viene attribuito un valore:

- per i primi 25 mq, il 10% di 2.000 €/mq, pari a 200 €/mq,
- alla rimanente parte si attribuisce un valore del 2% dello stesso, pari ad €/mq 40,00,

per un valore totale di € 113.000,00 (centotredicimila/00).

Valore reddituale

L'immobile è dato in locazione, nella forma sopra descritta, il canone annuo è di € 78.000,00, come da regolare contratto depositato del 28 gennaio 2013 con validità al 27 gennaio 2019, considerando un tasso di attualizzazione del 4,5% avremo una valutazione dell'immobile, con il metodo reddituale, pari ad un valore arrotondato di € 1.733.000,00 (unmilionesettecentotrentatre/00).

Avendo ritenuto congruo utilizzare il metodo del valore medio avremo la seguente valutazione:

(Valore patrimoniale + Valore att. Reddituale / 2 = € 2.038.550,00 che si arrotonda per difetto ad € 2.038.000,00 (duemilionitrentottomila/00).

CONCLUSIONI

Alla luce delle stime e dei calcoli effettuati nella presente perizia si attesta che il valore patrimoniale del complesso - Mazzarona s.r.l. è quantificabile in € 2.038.000,00 (duemilionitrentottomila/00).

Lotto 1: mappali, stato di possesso, quote pignorate e loro valore:

Foglio NCT	mappali	Valore immobile (€)	Stato di possesso	Quota pignorata	Valore quote (€)
14	83 subb. 4 e 6	2.038.000,00	Locato a società commerciale	1/1 p.p.	2.038.000,00
Totale					2.038.000,00

Botticino, 03/08/2015

il Consulente tecnico d'ufficio

Ing. Gianni Bassi Andreasi



Immobili - Comune di Sirmione – (Brescia) – Allegato relazione di stima Es. Imm. N. 902/2014

Identificazione	Stato di possesso	Regolarità edilizia	Quota pignorata	Valore stimato (€)	Valore quota (€)	(Vendita forzata) Aspetti positivi e negativi
Lotto 1 NCT Fig. 14 Mapp. 83 sub. 4 e 6	(Edificio con sale da gioco) Affittato (Scadenza 2022)	Regolare - Pendenze con Comune per pratiche edilizie	1/1 p.p.	2.038.000,00 Revisione del 03/08/2015	2.038.000,00 Revisione del 03/08/2015	- Ampio spazio di parcheggio - Adatto per diverse attività - Zona decentrata - Fabbricato ampliato, disordinato nel suo stile architettonico - Affittato
Lotto 2 Catasto fabbricati Fig. 5 mapp. 510 sub. 4	(Appartamento) Abitato da proprietario	Regolare	1/1 p.p.	1.215.000,00	1.215.000,00	- buona collocazione - vista lago, ma non fronte lago - primo piano - fabbricato non di pregio - attività commerciali sottostanti - zona ad alta frequentazione e passaggio - no autorimessa
Lotto 3 Catasto fabbricati Fig. 5 mapp. 589 sub. 9	(Negozio) Affittato (Scadenza 2018)	Regolare	Nuda proprietà	516.840,00	335.000,00	- Buona collocazione - locale unico, limita la scelta del settore commerciale - in fabbricato da ristrutturare - affittato
Lotto 4 Catasto fabbricati Fig. 5 mapp. 589 sub. 10	(Appartamento) Affittato (Scadenza 2024)	Regolare	Nuda proprietà	387.933,00	252.000,00	- Posizione centrale - 1° piano + piano mansardato - Fabbricato da ristrutturare. - No autorimessa - No vista lago - Affittato
Lotto 5 NCT Fig. 6 mapp. 81 Sub. 6	(Porzione di Villa) Abitazione proprietari	Regolare - Pendenze con Comune per pratiche edilizie	1/1 p.p.	2.980.000,00	2.980.000,00	- Settore di mercato ad offerta limitata. Buona tenuta del valore. - Abitata da nucleo familiare, perdita di valore con eventuale suddivisione di fatto.
Lotto 6 NCT Fig. 2 mapp. 17	(Albergo) Diritto d'uso alla società che gestisce l'albergo (Scadenza 10/2016)	Regolare - Pendenze con Comune per pratiche edilizie	5.865/100.000	3.110.000,00	182.000,00	- Ubicazione molto buona - Difficile collocazione - Quota marginale. - Spese fisse alte. - Attività solo stagionale. - Locata la gestione con diritto d'uso