

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**Sezione IV CIVILE**Liquidazione Giudiziale: **n. 119/2025**

[REDACTED]

Giudice Delegato: **Dott.ssa ANGELINA BALDISSERA**Curatore: **Dott.ssa ROBERTA BONETTI****RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI****LOTTO UNICO****Immobile artigianale via Dottor Bortolo Pollini n. 13 Nuvolento (BS)****Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 5 particella 513 Categoria C/3****valore di stima della proprietà 1/1 Euro 420.000,00****proprietà 1/1**

[REDACTED]

PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto arch. Peloni Mauro Giuseppe libero professionista indifferente (e-mail maurogiuseppe.peloni@archiworldpec.it), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n.1640 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia n. 918, ricevuto l'incarico di redigere una relazione di stima dei beni immobiliari caduti nella procedura di liquidazione giudiziale in oggetto, provvedeva all'acquisizione della documentazione necessaria verificandone la completezza di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e effettuava il sopralluogo per visionare i beni in oggetto.

Terminate le ricerche espone quanto segue:

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI

Unità immobiliare nel Comune di Nuvolento (BS), in via Dottor Bortolo Pollini n. 13, costituita da capannone con bagni, ripostiglio, uffici, corte pertinenziale censito al Catasto con i seguenti dati identificativi:

Catasto Fabbricati

- sez NCT Foglio **5** particella **513**, Categoria C/3, consistenza 686 mq, Superficie catastale 746 mq, Rendita 1.310,87 Euro, via Dottor Bortolo Pollini n. 13 Piano T-1; oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

CONFINI

Per l'esposizione dei confini si fa espresso riferimento agli estratti ed alle planimetrie catastali depositati presso il competente Ufficio del Territorio; il tutto come meglio in fatto.

2) PROPRIETA' E PROVENIENZA

I beni immobili sono proprietà per 1/1 della [REDACTED]

[REDACTED] ed è stato acquistato tramite

- atto di compravendita Notaio dott. Nicola Ariasi del 12/01/2023 con rep. n. 11745 e racc. n. 7834 registrato a Brescia il 10/02/2023 al n. 5810 serie 1T, trascritto a Brescia il 13/02/2023 reg. part. 3702 reg. gen. 5544.

3) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione è ricavata dalla documentazione fornita dalla proprietà, recuperata dal sottoscritto, dalle schede catastali ed infine da quanto visto durante il sopralluogo ai beni in oggetto.

Il Comune di Nuvolento è situato all'ingresso della Valle Sabbia, 15 chilometri a est di Brescia.

Il capannone è situato in zona artigianale e industriale periferica del comune di Nuvolento in via Dottor Bortolo Pollini.

La zona è costituita in prevalenza edifici produttivi industriali e artigianali.

Il lotto descritto nella presente perizia di stima è costituito da un fabbricato a destinazione artigianale dotato di corte esclusiva.

Il luogo in cui è insediato l'immobile è fornito delle urbanizzazioni principali, quali fognatura, reti tecnologiche, acquedotto, gas, energia elettrica ed illuminazione.

L'accesso all'unità è possibile da nord/ovest direttamente dalla via pubblica attraverso

l'accesso carraio e pedonale realizzati all'inizio della corte esclusiva.

Il capannone, insistente sul mappale 513, è stato realizzato su unico piano fuori terra con una porzione soppalcata destinata agli uffici.

L'edificio, nello stato di fatto, è costituito da

- laboratorio, ripostigli, bagni e antibagni, disimpegno, ufficio/esposizione e corte esclusiva il tutto al piano terra; si segnala inoltre la creazione di un passaggio pedonale per accedere all'ufficio/esposizione sul lato nord/est sul mappale 514, di proprietà comunale;

- un ripostiglio (utilizzato come ufficio) e un ufficio open space il tutto al piano soppalco raggiungibile con una scala dal piano terra.

Il capannone è stato realizzato alla fine degli anni '90.

La struttura del capannone è costituita da pilastri in calcestruzzo armato precompresso, le pareti perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati di calcestruzzo a posa verticale e per la zona uffici con serramento in alluminio e vetrocamera, la copertura è costituita in parte da pannelli in c.a. e in parte con lucernari in policarbonato oltre ad abbaini apribili motorizzati; il manto di copertura è costituito da guaina. Le pareti perimetrali che dividono dalle altre unità immobiliari sono in prismi di cemento.

L'ingresso è dotato di portone sezionale. Il pavimento del capannone è in cemento liscio al quarzo, mentre nella zona uffici del piano terra è stato posato sopra alla pavimentazione esistente in cemento un pavimento in legno. Il capannone dispone di impianto elettrico, di illuminazione e di impianto di riscaldamento con ventilatori ad

aria alimentati da due caldaie a gas posizionate sul tetto. L'immobile è inoltre dotato di impianto d'antifurto e telecamere con centralina.

Il capannone al suo interno al piano terra ha i locali bagni con acqua calda alimentata da boiler elettrico, pavimento e rivestimento in ceramica, porte interne in legno.

Nel locale ufficio/esposizione del piano terra è presente un impianto di riscaldamento con fancoil alimentati dalla caldaia a gas posizionata al piano soppalco.

Il piano soppalco è stato realizzato con struttura in ferro e solaio in legno e pavimento in legno. I locali del piano soppalco, raggiungibile dalla scala in ferro che sale dalla zona disimpegno del piano terra, sono dotati di riscaldamento a pavimento alimentato dalla caldaia posizionata in un vano all'interno dell'ufficio direzionale.

L'ufficio open space del soppalco è dotato di raffrescamento diffuso con tubi a vista in alluminio. Sia l'ufficio dell'esposizione del piano terra che l'ufficio open space del soppalco hanno serramenti in alluminio e vetrocamera.

Alcune pareti divisorie interne del piano terra sono in muratura e alcune in cartongesso, mentre le pareti divisorie del soppalco sono in cartongesso. La porta esistente sul soppalco è in legno e vetro.

Dal sopralluogo non è possibile stabilire il funzionamento degli impianti che a vista risultano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Dalla documentazione consultata non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

La corte esterna al capannone è in pavimentata in cemento, i cancelli sono in ferro e il cancello carraio è dotato di apertura elettrica telecomandata.

Nel suo complesso l'edificio si presenta in buone condizioni di conservazione.

Durante il sopralluogo si è riscontrata una differenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dal Comune, che verrà specificata nel capitolo relativo alla conformità urbanistico-edilizia.

4) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Da quanto emerso durante il sopralluogo gli immobili oggetto della perizia risultano in possesso alla società proprietaria.

5) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Gli immobili oggetto della presente perizia sono soggetti ai vincoli derivanti dagli atti di provenienza con gli inerenti diritti, in particolare quelli derivanti dai diritti, da ragioni ed azioni, accessori e pertinenze oneri e servitù attive e passive esistenti e nascenti da valido titolo o stato.

Dalle indagini espletate, dalle informazioni assunte, il complesso edilizio non ha parti condominiali. Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla comproprietà di eventuali BCNC.

6) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto in data 19/09/2025 sugli immobili predetti esistono le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli, gravanti tutte sulle unità immobiliari oggetto della presente stima:

Comune di NUVOLENTO (BS) Catasto Fabbricati

Sezione urbana NCT Foglio 0005 Particella 00513 Subalterno –

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 25/01/2005 - Registro Particolare 2727 Registro Generale 3917

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 28483 del 12/01/2005

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

2. TRASCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare 9850 Registro Generale

15722 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4781/2844 del 23/03/2016

ATTO TRA VIVI - SCISSIONE DI SOCIETA'

3. TRASCRIZIONE del 09/09/2022 - Registro Particolare 28215 Registro Generale

41928 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 11417/7576 del 11/08/2022

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 13/02/2023 - Registro Particolare 3702 Registro Generale 5544
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 11745/7834 del 12/01/2023

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 06/12/2023 - Registro Particolare 8673 Registro Generale 53821

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 6971 del 14/11/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. ISCRIZIONE del 22/05/2025 - Registro Particolare 4296 Registro Generale 23218

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 414/2024 del 14/06/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. TRASCRIZIONE del 11/06/2025 - Registro Particolare 18462 Registro Generale

26776 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 203/2025 del

23/05/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

**7) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE,
DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, DESTINAZIONE
URBANISTICA E RISPONDENZA CATASTALE**

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Da ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune e secondo la documentazione tecnica fornita in consultazione durante l'accesso atti del giorno 24/06/2025 risulta che il capannone oggetto della presente perizia è stato edificato in forza del seguente provvedimento edilizio:

- Concessione edilizia n. 12/99 prot. n. 582 del 03/05/1999 per nuova costruzione di capannone artigianale.

Inoltre risulta agli atti rilasciata autorizzazione di scarico in fognatura prot. n. 6068 del 24/10/2000.

In seguito non risultano richiesti e/o rilasciati ulteriori provvedimenti e/o autorizzazioni da parte degli Enti preposti per opere edilizie e/o modifiche.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

A seguito della visione degli atti e delle pratiche edilizie presso l'ufficio Tecnico comunale risulta essere stata presentata domanda di certificato di agibilità il 04/11/2000 prot. n. 6299 a cui non ha fatto seguito alcuna richiesta di integrazioni da parte del comune di Nuvolento (BS), per cui, secondo il Decreto del Presidente della Repubblica (DPR) n. 425 del 22 aprile 1994, si è verificato il principio del silenzio-assenso per l'abitabilità/agibilità.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Nuvolento (BS) prevede che l'immobile oggetto della presente relazione sia classificato in ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva regolati dall'art. 34 delle norme tecniche di attuazione del PGT vigente.

Dichiarazione di rispondenza urbanistica

In funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale sopra elencata ed in base a quanto rilevato in loco mediante il sopralluogo, con la presente si dichiara la non regolarità edilizio - urbanistica dell'immobile.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

- al piano terra diversa distribuzione interna con ampliamento della zona ufficio, creazione di un locale atrio/disimpegno e anche modifica prospettica che riguarda il serramento vetrato;

- al piano primo il soppalco sul lato nord è stato realizzato più corto rispetto a quanto indicato nel titolo abilitativo; inoltre sono state realizzate pareti per la chiusura del soppalco sul capannone con creazione anche di un vano chiuso.

Per quanto concerne le difformità riscontrate sarà necessario presentare una pratica di edilizia in sanatoria.

Infine si segnala che è stato realizzato, su area verde di proprietà comunale (mappale 514 foglio 5 catasto terreni), un vialetto in parte in cemento e in parte in ciotoli di fiume della larghezza di 1,50 metri e della lunghezza del prospetto nord/est vetrato, delimitato da una siepe, con l'apertura di un cancellino sulla recinzione per accedere pedonalmente alla zona ufficio del piano terra; per tale occupazione di suolo pubblico non risulta

essere stata recuperata agli atti comunali da parte dell'ufficio tecnico alcuna autorizzazione, per cui andranno rimosse le opere realizzate e ripristinato lo stato dei luoghi originario.

I costi di regolarizzazione edilizia mediante pratica in sanatoria, sono quantificati forfettariamente in 15.000,00, importo comprensivo di sanzioni amministrative, onorario professionale ed ogni altro onere.

I lavori di ripristino dell'occupazione di suolo pubblico, sono quantificati forfettariamente in 20.000,00, importo comprensivo di eventuali sanzioni amministrative, onorario professionale, cassa previdenziale e iva, spese di rimozione e smaltimento materiali. Tali costi vengono detratti dal valore dell'immobile in perizia.

Le indicazioni sopra riportate descrivono in modo generico le difformità riscontrate sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione da parte dell'ufficio tecnico comunale e di quanto indicato nel PGT; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di accertamento è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata fornita dall'ufficio tecnico e su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

Dichiarazione di rispondenza catastale

In funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia del Territorio, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente si dichiara la non regolarità catastale dell'immobile per quanto descritto nel paragrafo relativo alla rispondenza urbanistica.

I costi per la pratica di variazione catastale sono quantificati in € 1.500,00 comprensivo di tributi catastali, onorario professionale ed ogni altro onere.

La dichiarazione è espressa secondo quanto è visibile dal sopralluogo, dal confronto con la scheda catastale, quanto previsto dalle Leggi in vigore e indicato nelle circolari dell'Agenzia del Territorio.

Le indicazioni sopra riportate descrivono in modo generico le difformità riscontrate sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione, e, pertanto

potrebbero essere soggette a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "***più probabile valore in libero mercato***".

BASI DEL VALORE

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra acquirente e venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 11/2018 – R.1.2.1) il valore di mercato viene così definito:

“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.”

ASSUNZIONI LIMITATIVE E CONDIZIONI LIMITATIVE

Le assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione sono:

- Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, non proiettate nel tempo e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita postuma dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti;
- la superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali;
- il giudizio di stima dovrà essere di ordine tecnico, economico ed urbanistico, va quindi tenuto presente che il valore è frutto di un giudizio e non dello scambio reale dei beni.

ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO - INDAGINE DI MERCATO

La stima secondo il valore di mercato, sia con procedimento sintetico che analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato e l'area oggetto di stima e i fabbricati e le aree simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza.

La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. Il valore unitario ordinario (€/mq) si ottiene infatti dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di fabbricati ed aree e la sommatoria delle rispettive dimensioni.

La conoscenza del mercato si concretizza tramite:

1. "fonti accreditate" (o "indirette"), dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e il Listino Immobiliare pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
2. "fonti fiduciarie", raccolta di informazioni presso gli operatori del mercato immobiliare locale.

STIMA DEL VALORE

I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà adeguato alle particolari caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico

comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili ed aree simili a quell'oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dalle fonti sopra riportate.

Il criterio di misurazione adottato è il SEL, Superficie Esterna Lorda che ha portato al calcolo delle superfici espresse nella tabella di calcolo.

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superficie è al lordo dei muri e dei tavolati, ma è da intendersi "a corpo" e tiene conto del valore del fabbricato comprensivo dell'area su cui sorge oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

La valutazione è parametrata alle misure desunte dalle visure, dalle schede catastali, dagli elaborati della pratica edilizia e dal sopralluogo.

Nella valutazione verranno presi in considerazione valori riconciliati secondo la consuetudine e l'esperienza così come indicato nei vari listini immobiliari.

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI "INDIRETTE"

1. Il primo dato desunto dalle fonti OMI dell' Agenzia delle Entrate attribuisce per:

- capannoni industriali stato conservativo "normale" un valore da 470,00 a 590,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell'immobile poiché i valori si riferiscono all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona, che, in base alle caratteristiche del fabbricato, alle finiture dell'immobile, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 550,00 €/mq;

2. il secondo dato desunto dai valori indicati nel Listino Immobiliare 2024 della Camera di Commercio di Brescia attribuisce per:

- produttivo recente – agibile 1 (vetustà 25 anni) un valore da 500,00 €/mq a 620,00 €/mq, che, in base alle caratteristiche del fabbricato, alle finiture dell'immobile, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 550,00 €/mq.

INDAGINE DA FONTI "FIDUCIARIE"

3. Il terzo valore desunto dalle indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta,

nonché valori di stima, dal confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche, nello stesso luogo, messi sul mercato, hanno consentito di individuare:

- capannoni industriali stato conservativo “normale” un valore da 300,00 a 600,00 €/mq, che, in base alle caratteristiche del fabbricato, alle finiture dell’immobile, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 550,00 €/mq.

RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA

I valori sopra riportati rientrano nell’ambito della variabilità della stima per cui

si esprime il parere che all’immobile oggetto della presente stima possa essere attribuito il seguente valore:

- **capannone industriale 550,00 €/mq.**

Per quanto riguarda i locali realizzati all’interno del capannone che sono stati adibiti ad uffici, ripostigli, bagni e altro dotati di pavimento, pareti in cartongesso, porte, impianti elettrici e di riscaldamento, il sottoscritto attribuisce il valore €/mq determinato per il capannone incrementato di un 50%, **per cui si ritiene di valutare i locali ad uso ufficio e relativi accessori 825,00 €/mq.**

CONCLUSIONI

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superfici del capannone, ricavate dalle schede catastali recuperate presso l’agenzia del Territorio, è al lordo dei muri e dei tavolati e tiene conto del valore del fabbricato, dell’area su cui sorge, delle aree di pertinenza esclusive/comuni.

Si precisa inoltre che la valutazione sottoesposta è relazionata alle misure desunte dalle schede catastali, dai disegni di progetto e dal sopralluogo, ma è da intendersi “a corpo”.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza e destinazione dell’immobile, considerato lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova per quanto accertato con il sopralluogo, il suo grado di appetibilità, considerato tutto quanto sopra descritto nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l’immobile e l’area si trovano, di tutti i vincoli e servitù, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla valutazione degli

immobili, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nel modo seguente:

| Catasto Fabbricati Sez NCT | | | | | |
|--|------------|--------------|-----------|----------|---------------------|
| foglio | particella | categoria | | | |
| 5 | 513 | C/3 | | | |
| Destinazione | superficie | coefficiente | sup.comm. | €/mq | VALORE |
| Capannone piano terra | 465 | 100% | 465 | 550,00 € | 255 750,00 € |
| Ufficio - accessori Piano terra | 115 | 100% | 115 | 825,00 € | 94 875,00 € |
| Ufficio - accessori piano primo/soppalco | 116 | 100% | 116 | 825,00 € | 95 700,00 € |
| Corte esclusiva | 174 | 10% | 17,4 | 550,00 € | 9 570,00 € |
| TOTALE | | | | | 455 895,00 € |
| Detrazione per costi di regolarizzazione edilizia | | | | | -15 000,00 € |
| Detrazione costi di ripristino dell'area di proprietà pubblica | | | | | -20 000,00 € |
| TOTALE complessivo lotto unico | | | | | 420 895,00 € |

oltre eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

Per quanto esposto in precedenza e per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti

si ritiene che il valore di mercato della quota di 1/1 della proprietà oggetto della presente relazione viene stimato arrotondato pari a Euro 420.000,00.

9) CONCLUSIONE

In considerazione di quanto esposto in relazione, il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Pelsoni ritiene che ad oggi

il più probabile valore in libero mercato della quota di 1/1 della proprietà degli immobili del LOTTO UNICO, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile,
possa essere quantificato in € **420.000,00**

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto arch. Pelsoni Mauro Giuseppe, libero professionista indifferente, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale n. 918, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

dichiara

di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento,
di non aver agito in conflitto di interesse,
di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate,
di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità,
di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame,
che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso,
che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate,
che non ha alcun interesse verso il bene in questione,
che ha agito in accordo agli standard etici e professionali,
che è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione,
che possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile,
che ha ispezionato di persona la proprietà,
che nessun'altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

* * * * *

Ritenuto pertanto di aver ottemperato all'incarico conferito, il Consulente Tecnico resta a disposizione per eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

Ospitaletto lì, 22/09/2025

Mauro Giuseppe arch. Peloni



Allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

LOTTO UNICO

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale: visura catastale, estratto mappa e scheda catastale;
- 3) Estratto PGT, legenda PGT e Estratto NTA del PGT;
- 4) Autorizzazioni edilizie;
- 5) atto di provenienza;
- 7) Ispezione ipotecaria per immobile - Elenco sintetico delle formalità