

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

N. 308 – 1 /2024: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUIGI CANALI

CURATORE: DOTT.SSA VALERIA MATTIOLI

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI



Brescia, 07.01.2025

SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

N. 308 – 1 /2024: OMISSIS

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUIGI CANALI

CURATORE: DOTT.SSA VALERIA MATTIOLI

PREMESSA

Il Curatore dott.ssa Valeria Mattioli nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia esperto per la stima e l'individuazione degli immobili di proprietà della ditta fallita ed affidava al sottoscritto il seguente

INCARICO

“fornire alla curatela la documentazione catastale e ipotecaria ventennale

Ricostruire gli acquisti e le vendite degli immobili eseguiti dalla fallita nell'ultimo biennio, evidenziare i gravami esistenti;

verificare la regolarità urbanistica degli immobili;

determinare i valori ai fini imu;

trascrivere la sentenza di fallimento;

effettuare la valutazione degli immobili.”

Successivamente in data 18.12.2024 il sottoscritto si recava nei Comuni di Bagnolo Mella (BS) e Leno (BS) ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

1) SITO INDUSTRIALE CON PALAZZINA UFFICI E CORTI PERTINENZIALI SITO NEL COMUNE DI BAGNOLO MELLA (BS) VIA GIORGIO LA PIRA N. 9 - 11 - 13 - 15 - 19 - 21

Trattasi di un sito artigianale situato nel comune di Bagnolo Mella (BS), l'opificio oggetto di stima è facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione ed è posto in una zona prevalentemente a destinazione artigianale.

MAPPA DELLA ZONA



PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Gli immobili attualmente sono di proprietà della società:

OMISSIS

Con sede in Milano (MI)

Codice fiscale omissis

Diritto: Proprietà 1/1

e risultano così censiti:

Comune di **Bagnolo Mella:**

- **C.F. Fg. 29/NCT, sezione censuaria NCT**, via Via Porzano snc,
particelle:

193/ 4 P.T. Cat. D/1 RC. € 40,00

193/ 5 P.T. Cat. D/1 RC. € 46,00

193/ 8 P.T.1 Cat. D/7 RC. € 6.354,00

193/10 P.T. Cat. F/1 mq 79

193/12 P.T.1 Cat. D/7 RC. € 13.620,00

Ai fini catastali si segnala che:

la particella 193 sub. 8 deriva dalla variazione n.ro BS0305664 del
02.07.2007 che ha soppresso il sub. 1 della medesima particella 193;

le particelle 193 sub. 4 e 5 derivano dalla variazione n.ro BS0220952
del 09.05.2007 che ha soppresso il sub. 3 della medesima particella
193;

le particelle 193 sub. 10 e 12 derivano dalla variazione n.ro BS0305673 del 02.07.2007 che ha soppresso i sub. 6 e 7 della medesima particella 193 a loro volta derivanti dall'originario sub. 3 della particella 193.

CONFINI

Le porzioni immobiliari in oggetto in corpo unico, secondo l'elaborato planimetrico e la mappa C.T. confinano da nord in senso orario:

a Nord: via Porzano (ora via Giorgio La Pira), C.F. Fg. 29 particella 193/9, via Porzano (ora via Giorgio La Pira)

a Est: C.F. Fg. 29 particella 193/9, via Porzano (ora via Giorgio La Pira), Fg. 29 particella 243

a Sud: C.T. Fg. 29 particelle 140 – 148, C.F. Fg. 29 particella 193/9, C.T. Fg. 29 particella 148

a Ovest: C.T. Fg. 29 particella 227, C.F. Fg. 29 particella 193/9

DESCRIZIONE

Trattasi di un insediamento artigianale composto da capannoni ad uso produttivo e di deposito, palazzina uffici, corti e area a verde con accesso da via Giorgio La Pira ai civici n.ri 9, 11, 13, 15, 19 e 21 nel Comune di Bagnolo Mella; gli ingressi pedonali ai civici n.ri 11, 13 21 sono protetti da cancelli in ferro zincato, gli accessi carrai ai civici nr. 9, 15 e 19 sono muniti di cancelli carrai automatizzati; la proprietà è delimitata da un muretto con sovrastante ringhiera in ferro zincato tipo Orsogril.

I fabbricati artigianali hanno struttura prefabbricata con copertura con travi ad ali di gabbiano, lucernari tipo Shed motorizzati, pilatri in C.A. con mensole per carro ponte, facciate con pannelli prefabbricati verticali con finitura in ghiaietto di cava.

La palazzina uffici si sviluppa su due piani fuori terra e presenta copertura piana in calcestruzzo con parapetto in ringhiera di ferro, facciate intonacate e tinteggiate, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata, balcone in cls con ringhiera in ferro.

Le corti in parte sono pavimentate in battuto di cemento, in parte piastrellate con piastrelle di gres ed in parte destinate ad aiuole.

Il complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Di seguito si descrivono le singole unità immobiliari:

Particelle 193 sub 4 e 5: trattasi di due cabine elettriche poste nell'angolo nord est dell'opificio di complessivi mq 27 circa; dette cabine presentano struttura prefabbricata con tetto piano e facciate tinteggiate e sono accessibili direttamente dalla via Giorgio la Pira.

Particella 193 sub 8: Trattasi della porzione di capannone con antistante palazzina uffici su due piani, portico e corte, il tutto posto in lato ovest dell'opificio (civici n.ri. 19 e 21).

Al piano terra si trovano un laboratorio di mq 692 circa, una zona uffici (composta da tre uffici ed ingresso), spogliatoi e servizi di mq 188 circa, al piano primo si trovano tre uffici, una sala riunioni e servizi per mq 188 circa completano la proprietà portici per mq 47 circa e corte esclusiva di mq 905 circa.

I due piani della palazzina uffici sono tra loro collegati da scala interna rivestita in marmo verde alpi, la palazzina non è provvista di ascensore, da detta zona si può accedere direttamente al laboratorio attraverso scale interne.

Le finiture degli uffici sono caratterizzate da pareti intonacate e

tinteggiate, porte in legno laccato, serramenti in alluminio con vetrocamera, pavimenti in piastrelle di ceramica, controsoffitto a quadrotti con illuminazione al neon; il riscaldamento avviene attraverso termoconvettori; i bagni per rubinetteria e sanitari appaiono risalenti all'epoca della costruzione (anni 2000).

Il laboratorio presenta pavimento in battuto di cemento, portoni in alluminio coibentato, serramenti in alluminio e vetrocamera, blindo sbarre, riscaldamento mediante Robur, all'interno sono installati due carri ponte rispettivamente da 16 e da 11 tonnellate.

Il muro di confine con la proprietà in lato ovest (a confine con la particella 227) non è presente.

Particella 193 sub 10: Trattasi di area prospiciente la via Giorgio La Pira, di mq 79 circa pavimentata in battuto di cemento e posizionata davanti all'ingresso dei civici n.ri 13 e 15 in modo da facilitare l'accesso a veicoli di notevoli dimensione.

Particelle 193 sub 12: Trattasi della porzione di capannone con antistante palazzina uffici su due piani, portico e corte, il tutto posto in lato est dell'opificio (civici n.ri. 9, 11, 13 e 15).

Al piano terra si trovano un laboratorio con servizi di mq 1.955 circa, una zona uffici composta da tre uffici, ingresso, ripostiglio, due salette d'attesa e servizi di complessivi mq 241 circa, al piano primo si trovano tre uffici, una sala riunioni, un archivio, un atrio e servizi per mq 245 e una zona mensa, spogliatoi con ripostiglio e atrio di 139 mq circa completano la proprietà un balcone di mq 6 circa, un terrazzo di circa mq 14 e corte esclusiva di mq 2.135 circa.

I due piani della palazzina uffici sono tra loro collegati da scala interna

rivestita in marmo di Botticino, la palazzina è provvista di ascensore, da detta zona si può accedere direttamente al laboratorio attraverso scale interne.

Le finiture degli uffici sono caratterizzate da pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno laccato, serramenti in alluminio con vetrocamera, pavimenti in piastrelle di ceramica, controsoffitto a quadrotti con illuminazione al neon; il riscaldamento avviene attraverso termoconvettori; i bagni per rubinetteria e sanitari appaiono risalenti all'epoca della costruzione (anni 2000).

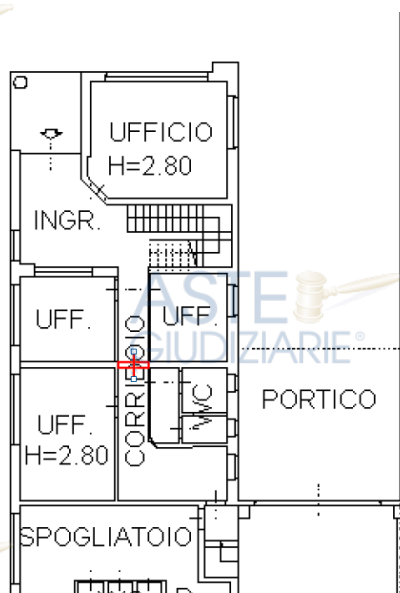
Il laboratorio presenta pavimento in battuto di cemento, portoni in alluminio coibentato, serramenti in alluminio e vetrocamera, blindo sbarre, riscaldamento mediante Robur, all'interno sono installati quattro carri ponte rispettivamente due da 15 e due da 10 tonnellate.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetrie catastali non corrispondono esattamente allo stato di fatto in quanto:

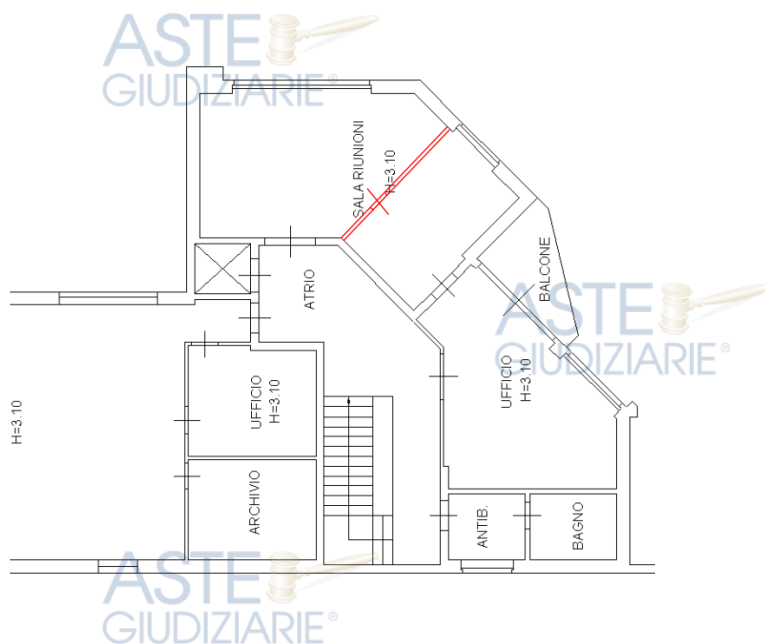
Particella 193 sub. 8

- Al piano terra è stata inserita una porta nel corridoio;



Particella 193 sub. 12

- Al piano primo la sala riunioni è stata divisa generando due stanze;



- Al piano terra è stata eliminata la tramezza che divideva una saletta d'attesa dal ripostiglio;



- Sulla corte in lato sud è stata realizzata tettoia a sbalzo lungo quasi la totalità della facciata, non rappresentata in planimetria;

Particelle 193 sub. 8 e sub. 12

- I laboratori della particelle 193 sub. 8 e 193 sub. 12 sono stati collegati mediante l'apertura di due portoni nella parete di confine non rappresentati nella planimetria.

L'immobile è attualmente libero.

Si evidenzia che non sono state eseguite analisi per verificare la presenza di eventuali inquinanti nel sottosuolo in considerazione dell'attività industriale insediata (produzione di stampe).

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti per:

Atto del Notaio Guido Cirilli in data 06.11.2019 Rep. 36910/17164 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 08/11/2019 ai numeri 49095/30716.

SITUAZIONE URBANISTICA E AGIBILITA'

Per quanto emerge dalla consultazione dell'atto notarile di provenienza e dall'analisi degli archivi del comune di Bagnolo Mella si evince che gli

immobili sono stati realizzati in forza di:

- Permesso di costruire n. 8785 del 16.12.2005;
- D.I.A. n° 8963 del 07.07.2006 (per costruzione muri di cinta e ingressi);
- D.I.A. n° 9108 del 12.01.2007 (per costruzione cabina Enel);
- D.I.A. n° 9221 del 11.06.2007 (in variante)
- Certificato di agibilità Prot. 8750 del 26.10.2007

Gli immobili realizzati non corrispondono esattamente a quanto autorizzato in quanto:

Particella 193 sub. 8

- Al piano terra è stata inserita una porta nel corridoio;
- Il muro di confine con la proprietà in lato ovest (a confine con la particella 227) non è presente;

Particella 193 sub. 12

- Al piano primo la sala riunioni è stata divisa generando due stanze;
- Al piano terra è stata eliminata la tramezza che divideva una saletta d'attesa dal ripostiglio;

Particelle 193 sub. 8 e sub. 12

- I laboratori della particelle 193 sub. 8 e 193 sub. 12 sono stati collegati mediante l'apertura di due portoni nella parete di confine non rappresentati nella planimetria.

Il tutto come meglio dettagliato nel paragrafo relativo alle difformità catastali.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il complesso è dotato di Certificazione Energetica valida sino al

24.04.2028; il sub. 8 è classificato in classe "F" ed il sub. 12 è classificato in classe "E".

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Per calcolare la superficie commerciale si utilizzano i seguenti coefficienti di ragguaglio per trasformare le superfici reali in commerciali:

- per i **capannoni e le cabine elettriche** si computa il **100%**;
- per **gli uffici** si computa il **200%**;
- per **gli spogliatoi** si computa il **150%**;
- per il **balcone, i portici e il terrazzo** si computa il **20%**;

non vengono conteggiate le aree pertinenziali e la pensilina a sbalzo in lato sud il cui valore è già ricompreso nel valore attribuito ai capannoni.

Descrizione porzione	mq	%	Superficie commerciale Mq
Capannoni	2.647	100%	2.647,00
Cabine Elettriche	27	100%	27,00
Uffici	862	200%	1.724,00
Spogliatoi e mensa	139	150%	208,50
Portici, balcone e terrazzo	67	20%	13,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 4.620,00			

STIMA

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la

superficie lorda dell'unità immobiliare.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio per capannoni recenti, il listino del Borsino Immobiliare per capannoni produttivi, il listino O.M.I. curato dall'Agenzia delle Entrate per capannoni industriali;
- annunci di vendita per immobili simili in comune di Bagnolo Mella.
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Bagnolo Mella.

Nella seguente tabella si riassumono le ricerche effettuate

FONTE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO	VALORE MEDIO
Borsino Imm. Produttivi	304,00 €	424,00 €	364,00 €
Probrixia Recente	490,00 €	580,00 €	535,00 €
Listino O.M.I. Industriali	475,00 €	530,00 €	502,50 €
		Media	467,17 €
FONTE	PREZZO	SUPERFICIE	PREZZO UNITARIO
ANNUNCIO Tecnorete	210.000,00 €	500,00	420,00 €
ANNUNCIO ACS	240.000,00 €	660,00	363,64 €
ANNUNCIO Colombo	280.000,00 €	650,00	430,77 €
Totali	730.000,00 €	1.810,00	403,31 €
	Riduzione del 10% per margine trattativa		362,98 €
	Media totale		415,08 €

In base ai prezzi correnti di mercato in base alla destinazione, allo stato di vetustà, di manutenzione e di conservazione, delle notevoli aree pertinenziali a corte e delle piccole difformità catastali ed urbanistiche da sanare, si ritiene di attribuire all'opificio un valore unitario lievemente superiore alla media di €/mq 450,00.

Si ottiene quindi:

€/mq 450,00 x 4.620 mq = € 2.079.000,00

Arrotondando:

VALORE STIMATO € 2.000.000,00

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

Cat.	mapp.	Rendita catastale	Coefficiente ai fini IMU	Valore ai fini IMU	Aliquota	Valore
D/1	193/4	40,00	65	2.600,00	5%	2.730,00
D/1	193/5	46,00	65	2.990,00	5%	3.139,50
D/7	193/8	6.354,00	65	413.010,00	5%	433.660,50
D/7	193/12	13.620,00	65	885.300,00	5%	929.565,00
TOTALE						1.369.095,00

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate S.P.I. di Brescia con aggiornamento al 05.01.2025, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

1. **ipoteca volontaria di € 1.500.000,00** a favore omissis. e iscritta

il **02.11.2005** n. **63618/14283** quota capitale € 750.000,00, durata anni 10;

Gravava sulla particella 193/1 terreno

2. **ipoteca volontaria di € 2.760.000,00** a favore omissis e iscritta il

05.04.2007 n. **20111/4460** quota capitale € 1.840.000,00, durata anni 10 mesi 7;

Gravava sulla particella 193/3 in costruzione

3. **ipoteca giudiziale di € 610.000,00** a favore omissis e iscritta il

26.10.2018 n. **46874/8080** quota capitale € 524.402,88;

4. **ipoteca giudiziale di € 370.000,00** a favore omissis e iscritta il

26.10.2018 n. **46875/8081** quota capitale € 304.780,43;

5. **ipoteca giudiziale di € 60.000,00** a favore omissis e iscritta il **13.11.2023** n. **49964/8106** quota capitale € 44.488,51;

Grava con esclusione della particella 193/4

6. **ipoteca giudiziale di € 23.684,73** a favore omissis.
e iscritta il **05.02.2024** n. **4870/742** quota capitale € 19.884,73;

7. **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione di € 1.955.356,90**

a favore Agenzia delle Entrate-Riscossione e

iscritta il **18.03.2024** n. **11568/1751** quota capitale € 977.678,45;

Grava limitatamente alla particella 193/12

8. **sentenza di apertura della liquidazione giudiziale** a favore
della Massa Dei Creditori Della Liquidazione Giudiziale Della
omissis e trascritta a Brescia il **23.10.2024** ai nn. **47103/32718**.

2) CAPANNONE CON UFFICI SITO NEL COMUNE DI LENO (BS)

VIA NICCOLO' TARTAGLIA N. 11

Trattasi di una porzione di un più ampio sito artigianale situato nel comune di Leno (BS), l'opificio oggetto di stima è facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione ed è posto in una zona prevalentemente a destinazione artigianale.

MAPPA DELLA ZONA



PROPRIETA' E DATI CATASTALI

L'immobile attualmente è di proprietà della società:

omissis

Con sede in Milano (MI)

Codice fiscale omissis

Diritto: Proprietà 1/1

e risulta così censito:

Comune di **Bagnolo Mella:**

- **C.F. Fg. 2/NCT, sezione censuaria NCT, via Tartaglia n. 11,**
particella:

10/9 P.T.1. Cat. C/3 Cl.2 Mq. 698 RC. € 1.586,14

Ai fini catastali si segnala che:

La particella 10 sub. 9 deriva dalla variazione n.ro BS0050269 del 10.02.2009 che ha soppresso il sub. 1 della medesima particella 10.

CONFINI

La porzione immobiliare in oggetto, secondo l'elaborato planimetrico e la mappa C.T. confina da nord in senso orario:

a Nord: C.F. Fg. 2 particella 10/2

a Est: via Tartaglia

a Sud: C.T. Fg. 2 particella 115

a Ovest: C.T. Fg. 2 particella 150

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di un più ampio capannone artigianale composto da laboratorio, piccola palazzina uffici e corte con accesso da via Tartaglia al civico n.ri 11 nel Comune di Leno; l'accesso solo carraio è protetto da un cancello carraio scorrevole non automatizzato direttamente nella corte esclusiva; si segnala che attualmente si accede anche entrando dal più ampio cancello al civico 7 (in quanto in uso al medesimo utilizzatore), la proprietà è delimitata da un muretto con sovrastante ringhiera in ferro zincato.

Il fabbricato artigianale ha struttura prefabbricata con copertura con travi prefabbricate, pilastri in C.A. con mensole per carro ponte, facciate in pannelli mediante pannelli prefabbricati orizzontali con finitura in ghiaietto di cava.

La palazzina uffici è situata sul retro rispetto alla via Tartaglia, e si sviluppa su due piani fuori terra.

La corte è pavimentata in battuto di cemento.

L'unità in oggetto è composta al piano terra da un laboratorio di mq 470

circa con zona servizi e spogliatoio di mq 26 circa e una zona uffici composta da 5 uffici, corridoio e bagno per complessivi di mq 124 circa ed al piano primo da due grandi uffici di complessivi mq 124 circa, completa la proprietà una corte esclusiva di mq 655 circa.

Il laboratorio presenta pavimento in battuto di cemento, serramenti a nastro, impianto di illuminazione, riscaldamento non presente, portone in alluminio coibentato e tenda saliscendi automatizzata in PVC.

Agli uffici del piano primo si accede dall'interno del laboratorio attraverso una scala in carpenteria metallica; le finiture degli uffici sono caratterizzate da pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno laccato, serramenti in alluminio con vetrocamera, pavimenti in piastrelle di ceramica, controsoffitto in quadrotti e illuminazione al neon; il riscaldamento ed il raffrescamento avviene attraverso pompe di calore (è presente impianto a termoconvettori non funzionante per assenza dell'unità principale); i bagni per rubinetteria e sanitari appaiono risalenti all'epoca della costruzione (anni 2000).

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

L'immobile è utilizzato dalla società omissis in forza di contratto di locazione della durata di anni 6 a partire dal 01.05.2024 e scadente il 30.04.2030.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale corrisponde esattamente allo stato di fatto
Si segnala solamente che l'elaborato planimetrico andrebbe aggiornato
in quanto indica ancora l'originario sub. 1 e che in lato sud parte del
muro di cinta è stato rimosso.

Si evidenzia che non sono state eseguite analisi per verificare la presenza di eventuali inquinanti nel sottosuolo in considerazione dell'attività industriale insediata (solo verifiche trattamenti termici).

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti per:

Atto del Notaio Guido Cirilli in data 06.11.2019 Rep. 36910/17164 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 08/11/2019 ai numeri 49095/30716.

SITUAZIONE URBANISTICA E AGIBILITA'

Per quanto emerge dalla consultazione dell'atto notarile di provenienza e dall'analisi degli archivi del comune di Bagnolo Mella si evince che gli immobili sono stati realizzati in forza di:

- Concessione edilizia Prot. 1676/97 Reg. Costr. 4483/D del 15.04.1997
- Volturazione di concessione del 23.09.1997
- Concessione edilizia Prot. 1778 Reg. Costr. 4575 del 24.10.1997
- Concessione edilizia Prot. 1853/98 Reg. Costr. 4645 del 18.03.1998
- D.I.A. n. 127 Prot. 16954 del 25.11.2008
- Agibilità del 26.03.1998 e del 04.05.2009 Prot. 6622

Gli immobili realizzati corrispondono esattamente a quanto autorizzato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Certificazione Energetica valida sino al 17.10.2027 ed è classificato in classe "F".

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Per calcolare la superficie commerciale si utilizzano i seguenti coefficienti di ragguaglio per trasformare le superfici reali in commerciali:

- per il **capannone** si computa il **100%**;
- per **gli uffici** si computa il **200%**;
- per **gli spogliatoi** si computa il **150%**;

non viene conteggiata l'area pertinenziale il cui valore è già ricompreso nel valore attribuito al capannone.

Descrizione porzione	mq	%	Superficie commerciale Mq
Capannone	470	100%	470,00
Uffici	248	200%	496,00
Spogliatoi e mensa	26	150%	39,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 1.005,00			

STIMA

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la superficie lorda dell'unità immobiliare.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio per capannoni recenti, il listino del Borsino Immobiliare per capannoni produttivi, il listino O.M.I. curato dall'Agenzia delle Entrate per capannoni industriali;
- annunci di vendita per immobili simili in comune di Leno.

- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Leno.

Nella seguente tabella si riassumono le ricerche effettuate

FONTE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO	VALORE MEDIO
Borsino Imm. Produttivi	226,00 €	461,00 €	343,50 €
Probrixia Recente	480,00 €	560,00 €	520,00 €
Listino O.M.I. Industriali	370,00 €	570,00 €	470,00 €
		Media	444,50 €
FONTE	PREZZO	SUPERFICIE	PREZZO UNITARIO
ANNUNCIO Tecnocasa	2.100.000,00 €	7.000,00	300,00 €
ANNUNCIO Tecnocasa	350.000,00 €	1.100,00	318,18 €
ANNUNCIO Tecnocasa	93.000,00 €	230,00	404,35 €
Totali	2.543.000,00 €	8.330,00	305,28 €
	Riduzione del 10% per margine trattativa		274,75 €
	Media totale		359,63 €

In base ai prezzi correnti di mercato in base alla destinazione, allo stato di vetustà, di manutenzione e di conservazione, si ritiene di attribuire all'opificio un valore unitario medio di €/mq 350,00.

Si ottiene quindi:

$$\text{€/mq } 350,00 \times 1.005 \text{ mq} = \text{€ } 365.750,00$$

Gli immobili sono locati con un contratto appena stipulato, fattore che riduce notevolmente l'interesse da parte del mercato per detto motivo si applica una riduzione del 20% circa si ottiene quindi:

$$\text{€ } 365.750,00 - 20\% = \text{€ } 292.625,00$$

Arrotondato a € 270.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 270.000,00

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

Cat.	mapp.	Rendita catastale	Coefficiente ai fini IMU	Valore ai fini IMU	Aliquota	Valore
D/7	10/9	1.586,14	140	222.059,60	5%	233.162,58
TOTALE						233.162,58

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate S.P.I. di Brescia con aggiornamento al 05.01.2025, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

1. **ipoteca volontaria di € 500.000,00** a favore omissis e iscritta il **08.07.2008** n. **31392/7325** quota capitale € 250.000,00, durata anni 10;

Gravava sulla particella 10/1

2. **ipoteca giudiziale di € 610.000,00** a favore omissis e iscritta il **26.10.2018** n. **46874/8080** quota capitale € 524.402,88;

3. **ipoteca giudiziale di € 370.000,00** a favore omissis e iscritta il **26.10.2018** n. **46875/8081** quota capitale € 304.780,43;

4. **ipoteca giudiziale di € 23.684,73** a favore omissis e iscritta il **05.02.2024** n. **4870/742** quota capitale € 19.884,73;

5. **sentenza di apertura della liquidazione giudiziale** a favore della Massa Dei Creditori Della Liquidazione Giudiziale Della omissis e trascritta a Brescia il **23.10.2024** ai nn. **47103/32718**.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI

N°	Descrizione	Valore Stimato
1	<u>Opificio industriale a Bagnolo Mella</u>	€ 2.000.000,00
2	<u>Capannone a Leno</u>	€ 270.000,00

Brescia, 07.01.2025

Allegati:

allegati: ogni allegato, contiene fotografie, visure catastali, estratti mappa catastali, planimetrie catastali, concessioni edilizie, visure al catasto energetico, visure ipotecarie, ricerche di mercato

- 1) Immobili a Bagnolo Mella
- 2) Immobili a Leno
- 3) Visure ipotecarie-atto provenienza-vendita infrabiennale

