

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Sezione IV CIVILE

Liquidazione Giudiziale:

Giudice Delegato:

Dott.ssa ANGELINA BALDISSERA

Curatore:

Dott. GIANLUIGI VIELMI

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

LOTTO 01

Immobile artigianale/industriale e terreno via Mazzini n. 195 Alfianello (BS)

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 9 numero 136

Categoria D/7

Catasto Terreni

Foglio 9 numero 137

Qualità Seminativo irriguo

valore proprietà 1/1

libero mercato

Euro 538.000,00

valore proprietà 1/1

vendita forzata – base d’asta

Euro 430.000,00

proprietà

1/1

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:

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni ritiene necessario sottolineare come attualmente il mercato immobiliare abbia subito una flessione dovuta ad una drastica diminuzione della domanda conseguente alla crisi economica ed alle difficoltà di accesso al credito a fronte di una elevata offerta di immobili che ha determinato una stagnazione delle compravendite ed un incremento dei tempi di vendita.

In particolare sono aumentate le offerte immobiliari, anche concorsuali a prezzi ribassati, e diminuite le domande con conseguente differenza tra il valore degli immobili ed il prezzo di vendita.

Pertanto il prezzo di alienazione può variare sensibilmente in relazione alla tipologia ed ai tempi di vendita.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI DATI CATASTALI

Unità immobiliare nel Comune di Alfianello (BS), in via Mazzini n. 195, costituita da capannone con locale di servizi, spogliatoio, bagni, ripostiglio, ufficio, corte pertinenziale e un terreno censiti al Catasto con i seguenti dati identificativi:

Catasto Fabbricati

- sez NCT Foglio 9 numero 136, Categoria D/7, Rendita 5.250,00 Euro, Piano T-1;

Catasto Terreni

- Foglio 9 numero 137, Qualità Seminativo irriguo, Classe 1, Sup. 2500 mq, Reddito Dominicale 23,89 Euro, Reddito Agrario 27,11 Euro;

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 ditta

sono stati acquisiti mediante

- Atto di costituzione di società in nome collettivo mediante conferimento di impresa familiare Notaio Piergiuseppe Ricca del 23/09/1993 con rep. 52515 e racc. 12172 registrato a Verolanuova il 01/10/1993 al n. 595, depositato il 08/10/1993 in cancelleria del Tribunale di Brescia, trascritto al n. 29252 reg. ord. e n. 52319 reg. società.

In origine i terreni erano stati acquisiti mediante

- atto di compravendita Notaio Antonio Codignola del 20/08/1973 con rep. n. 16938 e racc. n. 8050 registrato a Verolanuova il 22/08/1973 al n. 7078 vol. 104, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Brescia il 25/08/1973 reg. gen. 19132 reg. part. 15383 stipulato in seguito a contratto preliminare redatto dal Notaio Antonio Codignola del 12/12/1972.

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 Alfianello è un piccolo comune nella bassa bresciana, servito dall'autostrada A21 il cui casello dista pochi chilometri.

Il capannone ed il terreno sono situati in zona semiperiferica del comune di Alfianello sulla via principale denominata via Mazzini.

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/industriale dotato di corte esclusiva e di un terreno attiguo.

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

L'accesso all'unità è possibile da nord direttamente dalla via pubblica Mazzini attraverso due accessi carrai ed un accesso pedonale realizzati su parte della corte esclusiva adibita a strada di accesso privata alla proprietà in oggetto.

Il terreno mappale 137 è dotato anche di un cancello carraio a sud della proprietà che, secondo quanto indicato in mappa catastale, confina con una strada vicinale.

I terreni mappali 136 e 137 sono dei lotti a forma rettangolare.

Il capannone, insistente sul mappale 136, è stato realizzato su unico piano fuori terra con una porzione destinata al blocco servizi/ufficio che si sviluppa su due livelli.

L'edificio, mappale 136, è costituito da

- officina, locale di servizio, spogliatoio, bagni e corte esclusiva, al piano terra;
- ufficio e ripostiglio, accessibili da scala e ballatoio interni, al piano primo.

Il capannone è stato realizzato alla fine degli anni '70.

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 per le testate e orizzontale per i lati, la copertura è costituita da capriate e profili di sostegno in acciaio; il manto di copertura è costituito da lastre in fibrocemento che, visto il periodo in cui è stato costruito l'edificio, si presume siano in eternit.

Il pavimento dell'officina è in cemento liscio al quarzo.

Il capannone dispone di impianto elettrico, di illuminazione, ma non di impianto di riscaldamento.

Il capannone al suo interno ha locali al piano terra dotati di pavimento in ceramica e nei locali bagni/spogliatoio rivestimento sempre in ceramica, serramenti in alluminio e porte interne in legno.

Nel primo locale è presente una caldaia che alimenta l'acqua calda sanitaria dello spogliatoio del piano terra.

L'ufficio e il ripostiglio al primo piano sono dotati di pavimenti in ceramica, finestre e porte con serramenti in alluminio.

L'ufficio è dotato di termoconvettore a gas e di uno split per il condizionamento e eventuale riscaldamento dell'ambiente.

Al piano primo, a fianco del ripostiglio è stato realizzato un soppalco, accessibile tramite una scala indipendente, con una struttura in ferro e in parte in legno semplicemente appoggiata al pavimento del capannone che viene usato come deposito.

Il portone posto nel lato sud del capannone è in ferro con apertura manuale.

Dal sopralluogo non è possibile stabilire il funzionamento degli impianti che a vista risultano vetusti e in cattive 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 parte sterrata e in parte pavimentata con asfalto.

L'accesso alla proprietà avviene da due ampi cancelli.

Nel suo complesso l'edificio si presenta in scarse 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.

Il terreno, mappale 137, è un'area verde collocata a sud del fabbricato e attualmente è accessibile dal mappale 136 percorrendo il lato est del capannone anche se, come indicato in precedenza dispone di un accesso carraio dal lato sud su strada vicinale, come indicato nella mappa catastale, ma che attualmente è del tutto impraticabile da automezzi, in quanto non è presente una strada, ma un terreno a verde incolto.

Si segnala che, come indicato nel CDU rilasciato dal comune, i mappali 136 e 136 dispongono di potenzialità edificatoria poiché sono indicati nel PGT in zona "D" tessuto urbano industriale/artigianale con interventi edificatori sulla stessa regolati dalle norme tecniche di attuazione regolate dall'Art. 34.

.

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 19/03/2025 sugli immobili predetti esistono le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli, gravanti tutte sulle unità immobiliari oggetto della presente stima:

Comune di ALFIANELLO (BS) Catasto Fabbricati Sez NCT Foglio 9 Particella 136

Comune di ALFIANELLO (BS) Catasto Terreni Foglio 9 Particella 137

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 11/10/1993 - Registro Particolare 17538 Registro Generale 25283

Pubblico ufficiale RICCA PIERGIUSEPPE Repertorio 52515 del 23/09/1993

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

2. ISCRIZIONE del 22/05/1997 - Registro Particolare 2822 Registro Generale 16155

Pubblico ufficiale RICCA PIERGIUSEPPE Repertorio 65142 del 05/05/1997

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9783 del 09/11/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 27/09/2001 - Registro Particolare 8225 Registro Generale 35183

Pubblico ufficiale RICCA PIERGIUSEPPE Repertorio 74573 del 14/09/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO. Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9782 del 09/11/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 23/09/2004 - Registro Particolare 11495 Registro Generale 48197

Pubblico ufficiale PIERGIUSEPPE RICCA Repertorio 78325 del 13/09/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5163 del 24/06/2016 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE DI MUTUO)

2. Iscrizione n. 5955 del 02/08/2024

5. ISCRIZIONE del 23/09/2004 - Registro Particolare 11496 Registro Generale 48198

Pubblico ufficiale PIERGIUSEPPE RICCA Repertorio 78326 del 13/09/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO. Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5164 del 24/06/2016 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. Iscrizione n. 5954 del 02/08/2024

6. ISCRIZIONE del 30/03/2006 - Registro Particolare 3596 Registro Generale 16647

Pubblico ufficiale RICCA PIERGIUSEPPE Repertorio 80118/21393 del 24/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

7. ISCRIZIONE del 19/04/2007 - Registro Particolare 5304 Registro Generale 23034

Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 7478/22 del 16/04/2007

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5628 del 14/06/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Iscrizione solo sulla particella 136:

8. ISCRIZIONE del 29/12/2009 - Registro Particolare 12848 Registro Generale 55906

Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 19649/6958 del 28/12/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7530 del 16/11/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. ISCRIZIONE del 31/12/2012 - Registro Particolare 7758 Registro Generale 45188

Pubblico ufficiale EQUITALLIA NORD S.P.A. Repertorio 834/2212 del 17/12/2012

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

10. ISCRIZIONE del 02/08/2024 - Registro Particolare 5954 Registro Generale 35960

Pubblico ufficiale PIERGIUSEPPE RICCA Repertorio 78326 del 13/09/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER

CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 11496 del 2004

11. ISCRIZIONE del 02/08/2024 - Registro Particolare 5955 Registro Generale 35961

Pubblico ufficiale PIERGIUSEPPE RICCA Repertorio 78325/20387 del 13/09/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 11495 del 2004

12. TRASCRIZIONE del 11/02/2025 - Registro Particolare 3912 Registro Generale 5704

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 26/2025 del 23/01/2025

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 26/02/2025 risulta che il capannone oggetto della presente perizia è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia Registro Costruzioni n. 871 prot. n. 816 rilasciata il 20/11/1978 per nuova costruzione;
- Concessione gratuita per opere edilizie Registro Costruzioni n. 1/83 prot. n. 2240 del 20/01/1983 per costruzione muro di cinta a delimitazione della proprietà;
- Comunicazione di inizio lavori opere (Denuncia di Inizio Attività) presentata al comune il 22/02/1997 prot. n. 700 per costruzione nuova recinzione.

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 AGIBILITÀ

A seguito della visione degli atti e delle pratiche edilizie presso l'ufficio Tecnico comunale risulta essere stata presentata domanda di certificato di agibilità con risposta del comune che richiedeva il certificato di prevenzione incendi; a tale richiesta non risulta essere stata data risposta con ulteriori integrazioni e/o comunicazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto ha presentato richiesta del CDU (certificato di destinazione urbanistica) e da quanto attestato il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune prevede che le aree censite al NCTR Foglio 9 mapp. 136-137 sono classificate in zona "D" tessuto urbano industriale/artigianale con interventi edificatori sulla stessa regolati dalle norme tecniche di attuazione del PGT vigente riportate nell'estratto seguente:

Art. 34 - D - Tessuto urbano industriale e artigianale

Sono gli ambiti occupati da complessi produttivi in attività.

Nelle zone D si intende consentire il consolidamento e l'articolazione delle attività produttive esistenti anche mediante operazioni di riorganizzazione funzionale, al fine di mantenere elevata competitività e capacità di diversificazione produttiva.

Destinazione d'uso prevalente è l'attività produttiva, industriale, artigianale per una quota minima pari al 85% della Slp esistente.

destinazioni d'uso non ammesse

R 1, R 2, R 3, T, H, C c, Cd, A, S 1, S2, S 3, S 4, S 5.

destinazioni d'uso ammesse

R 4, R 5, C a, C b (per le strutture di vendita alimentari o miste la SV è limitata a 600 mq), I, S6, S 6, S 7, S 8, V.

Parametri e indici di zona

- Indice di utilizzazione fondiaria 0,70 mq/mq;
- rapporto di copertura 0,50 mq/mq I carri ponte su piazzali, i silos, le condotte, le vasche, gli impianti tecnici con relative protezioni, etc., non costituenti vani chiusi normalmente accessibili agli addetti non concorrono alla determinazione della superficie coperta.
- Altezza massima m 10,50;
- Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ($D_c = H/2$) e non inferiore a m 5,00. È ammessa la contiguità convenzionata sui confini di proprietà dei singoli lotti;
- Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ($D_e = H$) e non inferiore a m 10,00 tra antistanti pareti finestrate.
- Percentuale di verde permeabile non inferiore al 10% della superficie del lotto edificabile (Se)
- Distanza minima dalle strade non inferiore a m 10,00 fatte salve distanze maggiori previste dal Codice della Strada.

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:

- diversa distribuzione interna dei locali e relative aperture anche prospettiche;
- realizzazione di soppalco in ferro e parte in legno;
- realizzazione del capannone con misure diverse e maggiori rispetto ai titoli abilitativi con conseguenti distanza dal confine inferiore a 5 metri.

Per quanto concerne le difformità interne sono sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 (Testo Unico per l'Edilizia) – Accertamento di conformità.

Per quanto riguarda il soppalco interno si manifestano perplessità sulla sanabilità perché si tratta di una struttura appoggiata a pavimento che non ha i requisiti ai sensi delle nuove disposizioni in materia statica, per cui dovrà essere oggetto di rimozione.

Per quanto riguarda la realizzazione del capannone con misure diverse e maggiori rispetto ai titoli abilitativi la difformità può essere regolarizzata mediante una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 34 bis e 36 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Infine, constatata la realizzazione dell'immobile a distanza inferiore a 5 metri dal confine allorquando la tavola allegata alla Concessione edilizia registro costruzioni n. 871 prot. 816 del 20/11/1978 riportava una distanza di 5 metri, si ritiene che, sotto il profilo dei rapporti di vicinato, sia intervenuta la cosiddetta "uso capio libertatis" ossia

l'usucapione di una servitù a favore del fondo e a carico di quello contermina che consente il mantenimento regolare del capannone all'odierna distanza.

Sotto il profilo squisitamente edilizio la situazione va regolarizzata mediante una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

I costi di regolarizzazione edilizia e ripristino, sono quantificati forfettariamente in 25.000,00, importo comprensivo di sanzioni amministrative, onorario professionale, cassa previdenziale e iva, spese di rimozione e smaltimento del soppalco.

I costi della sanatoria vengono detratti dal valore degli immobili 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, e, pertanto potrebbero

essere soggette a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità 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 ed in particolare che la disposizione interna non è correttamente rappresentata e le aperture interne e sui prospetti non sono correttamente rappresentate.

I costi per la pratica di variazione catastale sono quantificati in € 2.000,00 comprensivo di tributi catastali, onorario professionale, cassa previdenziale e iva.

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) FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto della presente stima allo stato attuale non sono divisibili, pertanto, sono vendibili solo in un lotto unico.

9) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI CON RIFERIMENTO ALLA VENDITA STRAORDINARIA

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**” e del “**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**” nell’ambito delle procedure esecutive o concorsuali

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l’ipotetica vendita dell’immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

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.”

Il valore di **vendita forzata (valore di realizzo)** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

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 e la Deliberazione della giunta comunale;
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 e dalle schede catastali.

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 355,00 a 420,00 €/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 360,00 €/mq;

- per quanto riguarda l'area edificabile non abbiamo dati OMI da poter utilizzare;

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

- produttivo agibile 1 – agibile 2 (vetustà 40-50 anni) un valore da 210,00 €/mq a 230,00 €/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 230,00 €/mq;

- area urbanizzata un valore da 65,00 €/mq a 80,00 €/mq, che, in base alle caratteristiche del lotto e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 65,00 €/mq;

3. il terzo dato desunto dalla Deliberazione della giunta comunale del Febbraio 2020 attribuisce per:

- area urbanizzata un valore di 67,00 €/mq;

INDAGINE DA FONTI "FIDUCIARIE"

4. Il quarto 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 200,00 a 400,00 €/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 300,00 €/mq;

- area urbanizzata un valore da 60,00 €/mq a 90,00 €/mq, che, in base alle caratteristiche del lotto e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 70,00 €/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 e al terreno oggetto della presente stima possano essere attribuiti i seguenti valori:**

- **capannone industriale un valore di 300,00 €/mq;**
- **area urbanizzata un valore di 65,00 €/mq.**

Si precisa che, come indicato nella descrizione dell'immobile, il manto di copertura del capannone è costituito da lastre in fibrocemento presumibilmente in eternit, per cui verrà detratto dal valore dello stesso l'importo presunto stimato in 85.000,00 Euro per la rimozione e smaltimento dell'eternit e sostituzione con una nuova copertura; il tutto comprensivo di ponteggi, parapetti e ogni opera necessaria all'esecuzione dei lavori oltre agli oneri e le pratiche necessarie.

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. Mentre per l'area si fa riferimento alle superfici indicate in visura catastale.

Si precisa inoltre che la valutazione sottoesposta è relazionata alle misure desunte dalle schede catastali, 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 e dell'area edificabile, 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 proprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nel modo seguente:

Catasto Fabbricati Sez NCT					
foglio		particella	categoria		
9		136	D/1		
CAPANNONE					
Destinazione	superficie	coefficiente	sup.comm.	€/mq	VALORE
Locali Piano Terra	1136	100%	1136	300,00 €	340 800,00 €
Locali Piano Primo	54	100%	54	300,00 €	16 200,00 €
TOTALE	1190		1190		357 000,00 €
Detrazione lavori rimozione eternit					-85 000,00 €
Detrazione costo sanatoria e rimozione soppalco					-25 000,00 €
Detrazione accatastamento					-2 000,00 €
VALORE TOTALE CAPANNONE					245 000,00 €
Il mappale 136 insiste su un'area catastalmente di 3710 mq ed essendo indicato nel PGT come area "D" con indice di UF pari a 0,70 mq/mq e rapporto di di copertura RC 0,50 mq/mq dispone di superfice edificabile residua che può essere conteggiata nel modo seguente:					
Area	superficie		€/mq	VALORE	
	3710		65,00 €	241 150,00 €	
SLP edificabile	3710	0,7	2597		
Valore Area				241 150,00 €	
Potenzialità edificatoria				2597 mq	
SLP	Valore €/mq	(arrotondato)			92,85 €
		SLP edificabile	SLP edificata	SLP residua	€/mq
SLP RESIDUA	VALORE TOTALE	2597	-1190	1407	92,85 €
130 639,95 €					
TOTALE Capannone + SLP residua (particella 136)					Euro 375 639,95 €
Catasto Terreni					
foglio		particella			
9		137			
Area edificabile					
Il mappale 137 insiste su un'area catastalmente di 2500 mq ed essendo indicato nel PGT come area "D" è area edificabile il cui valore può essere conteggiatoa nel modo seguente:					
		superficie		€/mq	VALORE
Area edificabile		2500		65,00 €	162 500,00 €
TOTALE Area edificabile (particella 136)					Euro 162 500,00 €
TOTALE complessivo lotto unico					Euro 538 139,95 €

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 538.000,00.

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

CONSIDERAZIONI PER REVISIONE DEL VALORE DEL BENE

In caso di vendita in circostanze straordinarie è bene descrivere la determinazione del valore di vendita forzata. Nelle “Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” elaborate dall’Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata “l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”. La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci delle condizioni di vendita.

In caso di vendita forzata, per trovare il valore di vendita di un bene, bisogna tenere in considerazione la finalità della stima, cioè la “determinazione del prezzo con le quali porre in vendita il bene”, portando la valutazione del bene al più prudentiale valore di mercato.

Nel caso in esame si tiene conto, per la determinazione del valore di realizzo, anche del fatto che il bene deve essere oggetto, come descritto in relazione, di opere di adeguamento.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari, confrontati con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 20% rispetto ai primi.

Per quanto esposto in precedenza, per l’assenza di garanzie per eventuali vizi occulti e per l’immediatezza della vendita giudiziaria si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata all’unico lotto, sia il valore di mercato ribassato di circa il 20%:

	VALORE DI MERCATO	VALORE DI VENDITA FORZATA deprezzamento circa del 20 %
LOTTO UNICO	538.000,00	430.000,00

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.

Il VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA della quota di 1/1 della proprietà degli immobili viene quindi stimato pari ad Euro 430.000,00.

10) CONCLUSIONE

In considerazione di quanto esposto in relazione, il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni 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 € **538.000,00**

il più probabile valore in condizioni di vendita forzata 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 € **430.000,00**

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

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 li, 19/03/2025

Mauro Giuseppe arch. Pelsoni



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) CDU, Estratto PGT, legenda PGT e Estratto NTA del PGT;
- 4) Autorizzazioni edilizie;
- 5) atti di provenienza;
- 7) Elenco Ispezioni ipotecarie.