

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 75/2024

Giudice delegato:

**Dott. Gianluigi Canali**

### Anagrafica

Curatore:

**Dott.ssa Laura Turla**

Via Maniva n. 16  
25062 Concesio (BS)  
Tel +39 0306150829  
Pec: f218.2017@pecfallimenti.it

Esperto incaricato:

**Ingegnere Alessandro Pansini**

Via Roma n. 60  
25060 Collebeato (BS)  
CF: PNS LSN 77D29 B157L  
Tel +39 3492160859  
Fax +39 0302511780  
Mail : segreteria@alloonline.it  
Pec : alessandro.pansini2@ingpec.eu  
Iscritto Ordine degli Ingegneri della Provincia di  
Brescia n. 4460  
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia n.  
1023

Timbro e firma



**Date**

Nomina dell'esperto

: 22/01/2025

**Identificazione dei lotti****LOTTO UNICO**

Descrizione sintetica

Laboratorio artigianale

Ubicazione

Comune di Quinzano D'Oglio (BS), Via G. Galilei n. 5

Identificativi catastali

Catasto FabbricatiSez. NCT, Foglio 20, mappale 256, sub. 6, cat. C/3, Cl. 1,  
Cons. 344 mq, Sup. Cat. 387 mq, R.C. € 479,68.

Quota di proprietà

Intera (1/1)

Diritto di proprietà

Piena ed esclusiva proprietà

Divisibilità dell'immobile

No

Più probabile valore in libero mercato

€ 112.000,00 euro centododicimila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni  
di vendita forzata (valore base d'asta)

€ 94.500,00 euro novantaquattromilacinquecento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione del mercato immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo.

**LOTTO UNICO****Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 13

Conformità catastale

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 16

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No se No vedi pagina \_\_\_\_\_**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 18

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Ing. Alessandro Pansini, via Roma n. 60, 25060 Collebeato (BS)

Tel. +39 349 2160859 e-mail: segreteria@alloonline.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ No ☒ Si vedi pagina 17

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

### Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



**Indice**

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 Fasi - accertamenti e date delle indagini.....                            | 5  |
| 2 Inquadramento dell’immobile .....                                         | 6  |
| 3 Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione .....           | 7  |
| 4 Audit documentale e Due Diligence.....                                    | 11 |
| Legittimità edilizia – urbanistica .....                                    | 11 |
| Rispondenza catastale .....                                                 | 15 |
| Verifica della titolarità .....                                             | 17 |
| 5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente .....                  | 18 |
| 6 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....              | 19 |
| 7 Analisi estimativa .....                                                  | 24 |
| 8 Riepilogo dei valori di stima.....                                        | 26 |
| 9 Dichiarazione di rispondenza .....                                        | 27 |
| 10 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione ..... | 28 |
| 11 Bibliografia .....                                                       | 28 |

**1 Fasi - accertamenti e date delle indagini**

1. 22/01/2025 Nomina dell'esperto incaricato
2. 28/01/2025 Visura storica catastale dell'immobile staggito
3. 28/01/2025 Inviata richiesta di accesso agli atti tramite pec al Comune di Quinzano D'Oglio
4. 01/02/2025 Primo sopralluogo ai beni immobili
5. 12/02/2025 Visura planimetrica dell'immobile staggito
6. 13/02/2025 Scaricato estratto mappa per richiesta CDU
7. 13/02/2025 Inviata richiesta di CDU al Comune di Quinzano D'Oglio mediante Sportello Telematico
8. 17/02/2025 Richiesto tramite mail ordinaria atti relativi all'immobile in perizia all'Archivio Notarile di Brescia
9. 20/02/2025 Ricevuti via mail ordinaria atti richiesti dall'Archivio Notarile di Brescia
10. 28/03/2025 Verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quinzano d'Oglio (BS) dei documenti relativi agli immobili staggiti reperiti tramite accesso agli atti
11. 28/03/2025 Ritirato CDU presso Comune di Quinzano D'Oglio
12. 28/03/2025 Sopralluogo ai beni immobili per visionare i lotti e procedere con le misurazioni per le verifiche planimetriche
13. 01/04/2025 Richiesto tramite PEC Estratto di matrimonio dei Sigg.ri [REDACTED] al Comune di Quinzano D'Oglio (BS)
14. 01/04/2025 Ricevuto tramite PEC Estratto di matrimonio dei Sigg.ri [REDACTED] dal Comune di Quinzano D'Oglio (BS)
15. 03/04/2025 Ispezioni Ipotecarie
16. 10/04/2025 Visura catastale attuale dell'immobile staggito



## 2 Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### LOTTO UNICO

##### Localizzazione

- X Provincia : Brescia
- X Comune : Quinzano D'Oglio
- ☐ Frazione : /
- ☐ Località : /
- ☐ Quartiere : /
- X Via/Piazza : Via G. Galilei
- X Civico n. : 5

##### Zona

Periferica

##### Mappa geografica



- X Destinazione urbanistica dell'immobile** : Artigianale/produttiva
- X Tipologia immobiliare** : Fabbricato usato
- X Tipologia edilizia dei fabbricati** : Capannone/laboratorio
- X Tipologia edilizia unità immobiliare** : Capannone/laboratorio
- X Caratteristiche generali dell'immobile** : Trattasi di laboratorio artigianale posto in zona industriale. L'immobile, in discreto stato di conservazione, si sviluppa su un unico piano (piano terra) ed è dotato di cortile esterno privato, accessibile da Via G. Galilei tramite cancello carraio e cancellino pedonale. La struttura verticale è costituita da pilastri in C.A. e tamponamenti. La copertura è realizzata in fibrocemento e sormontata da amianto. Le pareti interne sono tinteggiate di bianco mentre all'esterno sono tinteggiate di colore arancione. Il fabbricato è nel complesso in discreto stato di conservazione.
- X Dimensione** : media
- X Caratteri domanda e offerta** : Acquirente privato  
Venditore Tribunale di Brescia
- X Forma di mercato** : Concorrenza monopolistica
- X Fase del mercato immobiliare** : Recessione
- ☐ **Altro** : /

### 3 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

#### LOTTO UNICO

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di laboratorio artigianale sviluppato su un unico piano al piano terra, dotato di cortile esterno privato, in parte carrabile ed in parte con prato. L'edificio si trova in zona industriale periferica nel comune di Quinzano D'Oglio, lontano dai servizi principali.

Ing. Alessandro Pansini, via Roma n. 60, 25060 Collebeato (BS)

Tel. +39 349 2160859 e-mail: segreteria@alloonline.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Da Via Galileo Galilei si accede alla corte esterna esclusiva tramite cancello carrabile e cancellino pedonale. La corte è dotata di locale ripostiglio/magazzino in lamiera sul lato Sud-Est, appoggiato alla facciata del corpo edilizio principale, e di locale compressori in lamiera sormontato da tettoia sul lato Sud-Ovest del corpo edilizio principale. Sul lato Nord-Ovest sorge un locale tecnico aperto su un lato adibito ad alloggiamento caldaia (non funzionante), che non risulta presente né sulla planimetria catastale né nelle tavole reperite tramite accesso agli atti comunali. Dalla corte si accede al capannone, organizzato in un primo ambiente longitudinale da cui si accede a sua volta al corpo principale, sede delle lavorazioni. Nel primo ambiente longitudinale delle partizioni interne delimitano un locale caldaia con annesso ripostiglio, mentre nel corpo principale troviamo il locale WC, composto da antibagno e due piccoli bagni. Adiacente al locale WC troviamo un piccolo locale ufficio delimitato sui lati da pareti provvisorie amovibili.

All'interno troviamo la classica pavimentazione industriale in cemento; le pareti interne sono tinteggiate di bianco mentre la copertura è in amianto. Gli infissi delle finestre sono in metallo, le porte interne sono invece in legno tamburato. Esternamente il capannone è tinteggiato di colore arancione. Nel complesso le finiture sono datate.

La struttura, ad eccezione del locale tecnico esterno già citato e mai dichiarato, risulta complessivamente coerente a quella autorizzata nella varie pratiche edilizie e rappresentata al catasto, ad eccezione di alcune piccole difformità di seguito meglio illustrate negli appositi capitoli.

Il riscaldamento è autonomo, realizzato tramite un aerotermo Apengroup e l'immobile risulta allacciato a tutte le utenze.

Il fabbricato è stato costruito con Concessione edilizia n. 69/1984 del 24/07/1984 protocollo n. 2263 del 02/06/1984 e successive varianti ed è stato oggetto di sanatoria n. 15/2008 del 15/09/2008 protocollo n. 5710 del 10/07/2008.

Per una migliore definizione della tipologia edilizia e del distributivo interno dello stato di fatto si riporta, a titolo indicativo, sommario e non probatorio, un elaborato grafico di massima.





## Indicare i confini catastali

|         |                     |
|---------|---------------------|
| X Nord  | Altra proprietà     |
| X Sud   | Via Galileo Galilei |
| X Est   | Altra proprietà     |
| X Ovest | Altra proprietà     |

X Rilievo

☒ Interno

☐ Solo esterno

X Diretto in loco

Collaboratore si

## X Data del sopralluogo

01/02/2025 – 28/03/2025

□ Desunto graficamente da:

- ☐ Planimetria catastale
- ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)

### Criterio di misurazione

X SEL - Superficie Esterna Lorda  
☐ SIL - Superficie Interna Lorda  
☐ SIN - Superficie Interna Netta

## Calcolo superfici di proprietà

|                       |                |         |
|-----------------------|----------------|---------|
| Superficie principale | m <sup>2</sup> | 324,243 |
|-----------------------|----------------|---------|

## Destinazione

## Superficie

Indice mercantile

Cortile esclusivo

|                |        |
|----------------|--------|
| m <sup>2</sup> | 185.21 |
|----------------|--------|

10 %

Giardino esclusivo non carrabile

|                |       |
|----------------|-------|
| m <sup>2</sup> | 81.67 |
|----------------|-------|

5 %

## Locali accessori

|                |       |
|----------------|-------|
| m <sup>2</sup> | 24.66 |
|----------------|-------|

35 %

## Superficie commerciale

m<sup>2</sup>      **355,47**

### Caratteristiche qualitative

### Coefficienti di merito

Caratteristiche intrinseche dell'edificio:

Stato conservativo: realizzato da oltre 30 anni con presenza di amianto in copertura – 30%

Stato locativo:

Si rileva la presenza di un contratto di locazione in essere ma non si applica il relativo coefficiente di merito in quanto il Giudice delegato ha autorizzato istanza di giudizio revocatorio ex artt. 165 CCII e 2901 e ss. c.c. teso ad ottenere la declaratoria di inefficacia.

**Coefficiente di merito totale: – 30%**

#### 4 Audit documentale e Due Diligence

##### Legittimità edilizia – urbanistica

LOTTO UNICO

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

##### Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco

- Concessione edilizia n. 69/1984 del 24/07/1984 protocollo n. 2263 del 02/06/1984
- Concessione edilizia in variante n. 52/1985 del 19/08/1985 protocollo n. 1865 del 30/04/1985
- Concessione edilizia in variante n. 98/1985 del 14/10/1985 protocollo n. 3142 del 18/07/1985
- Concessione edilizia in variante n. 18/1988 del 19/02/1988 protocollo n. 741 del 16/02/1988
- Concessione edilizia n. 46/2002 del 17/12/2002 protocollo n. 5271 del 27/08/2002
- Concessione edilizia in sanatoria n. 15/2008 del 15/09/2008 protocollo n. 5710 del 10/07/2008

☒ Indicare la documentazione visionata

- Concessione edilizia n. 69/1984 del 24/07/1984 protocollo n. 2263 del 02/06/1984
- Concessione edilizia in variante n. 52/1985 del 19/08/1985 protocollo n. 1865 del 30/04/1985
- Concessione edilizia in variante n. 98/1985 del 14/10/1985 protocollo n. 3142 del 18/07/1985
- Concessione edilizia in variante n. 18/1988 del 19/02/1988 protocollo n. 741 del 16/02/1988
- Concessione edilizia n. 46/2002 del 17/12/2002 protocollo n. 5271 del 27/08/2002
- Concessione edilizia in sanatoria n. 15/2008 del 15/09/2008 protocollo n. 5710 del 10/07/2008

☒ Fonte documentazione visionata presso

- Ufficio Tecnico del Comune di Quinzano d'Oglio (BS)

☒ Data verifica urbanistica 28/03/2025

**Situazione urbanistica**

X Strumento urbanistico – (vedi Allegato 6 – Certificato di destinazione urbanistica)

Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 17/04/2024 avente per oggetto “Esame delle osservazioni presentate alla variante generale al Piano per il Governo del Territorio e approvazione controdeduzioni e approvazione degli atti costituenti la variante generale del Piano per il Governo del Territorio (PGT) ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.”.

Il responsabile del servizio certifica che l'area di cui agli immobili oggetto della richiesta ricadono nelle seguenti aree di destinazione urbanistica del vigente Piano per il Governo del Territorio:

Foglio 20, mappale 256 DESTINAZIONE URBANISTICA:

- Area D – area consolidata per la produzione di beni e servizi (Art. 18 NTA)
- Fascia rispetto pozzi 200 m

Ai sensi della DGR n° IX/2616 del 30/11/2011 e s.m.i., la superficie sopra indicata ricade in zona sismica 3 e in classe di pericolosità sismica locale Z4a.

- ☐ Convenzione Urbanistica
- ☐ Cessioni diritti edificatori

**Limitazioni urbanistiche**

- ☐ Vincoli urbanistici
- ☐ Vincoli ambientali
- ☐ Vincoli paesaggistici

**Altro** vedi Allegato 6 – Certificato di destinazione urbanistica



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA****LOTTO UNICO**

Il sottoscritto Ing. Alessandro Pansini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia nr. 4460, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Quinzano d'Oglio (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

- ☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- X** la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- Il locale bagno è rappresentato, conforme all'effettivo realizzato, nello stato di fatto dell'ultimo titolo edilizio reperito (Concessione edilizia in sanatoria n. 15/2008 del 15/09/2008 protocollo n. 5710 del 10/07/2008), ma le sue partizioni interne sono state realizzate senza presentazione di apposita pratica
- Il locale compressori è rappresentato nelle tavole della Concessione edilizia in sanatoria n. 15/2008 come oggetto della stessa e viene quotato con una lunghezza di m 3.15, non corrispondente all'effettivo realizzato (m 3.50)
- In fase di rilievo si è riscontrata la presenza di una finestra sulla parete divisoria tra locale compressori e corpo principale del fabbricato che non è stata rappresentata in nessuna tavola di nessuno dei titoli autorizzativi reperiti in Comune
- Il locale tecnico esterno aperto su un lato non è mai stato oggetto di alcuna pratica edilizia né appare in nessuna delle tavole allegate alle diverse pratiche reperite
- Le porte dei locali caldaia e ripostiglio sul lato Sud-Ovest sono state autorizzate da Concessione edilizia in variante n. 18/1988 del 19/02/1988 protocollo n. 741 del 16/02/1988 e rappresentate di larghezza di m 1.00 e altezza di m 2.10; nella sanatoria n. 15/2008 sono quotate con larghezza di m 0.90 e altezza di m 2.10, tuttavia sono state realizzate alte m 2.20 e con larghezza rispettivamente di m 1.50 la porta del locale caldaia e m 0.80 la porta del locale ripostiglio

Ing. Alessandro Pansini, via Roma n. 60, 25060 Collebeato (BS)

Tel. +39 349 2160859 e-mail: segreteria@alloonline.it



- La porta del ripostiglio/locale deposito sul lato Sud-Est è stata indicata nelle tavole della sanatoria n. 15/2008 come larga m 1.20, tuttavia è in realtà larga m 1.50
- In fase di rilievo si è riscontrata la presenza di un sopraluce sopra la porta del locale caldaia che viene rappresentato esclusivamente nelle tavole di sanatoria n. 15/2008 ma non come oggetto di sanatoria, pertanto la sua realizzazione è avvenuta senza la presentazione di apposita pratica
- L'immobile è dotato di una tettoia a copertura dell'ingresso principale che non è mai stata oggetto di alcuna pratica edilizia né appare in nessuna delle tavole allegare alle diverse pratiche reperite

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

☐ No

☒ Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

- € 4.000,00 per la pratica di sanatoria, di cui € 3.000,00 per spese tecnico-professionali e indicativamente € 1.000,00 per sanzione
- € 2.000,00 per demolizione e smaltimento del locale tecnico abusivo

per un totale di € 6.000,00 esclusi IVA, contributi previdenziali e diritti di segreteria comunali.

Si specifica che i costi esposti per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica sono una stima puramente indicativa, che non tiene conto di eventuali futuri cambiamenti nella normativa in merito né degli indirizzi interpretativi adottati dall'amministrazione comunale preposta. Pertanto si precisa che i costi reali potranno essere determinati con precisione solo nel momento di effettiva presentazione della sanatoria, a seguito di colloquio con i tecnici comunali.

#### Note:

La porta posta sul lato Nord-Ovest dell'immobile ha una larghezza dichiarata in sanatoria minore di quella effettiva ma nelle tavole della Concessione edilizia in variante n. 52/1985 del 19/08/1985 protocollo n. 1865 del 30/04/1985 dove è prevista e autorizzata l'apertura della porta essa non è quotata, pertanto si ritiene la quota riportata in sanatoria come un errore di rappresentazione grafica e non si ritiene la porta oggetto di difformità.

Nella pratica di sanatoria sono segnate delle quote (non oggetto di sanatoria) che differiscono dall'effettivo realizzato e dallo stato autorizzato con la prima concessione edilizia e successive varianti, pertanto si considerano anch'esse meri errori di restituzione grafica.



**Rispondenza catastale**

## LOTTO UNICO

Immobile identificato in mappa al catasto del Comune di Quinzano d'Oglio (BS).

**Sezione NCT, Foglio 20, Part. 256, Sub. 6, Categoria C/3, Classe 01, Consistenza 344 mq, Dati di superficie 387 mq, Rendita € 479,68**

Elenco documentazione visionata

- Planimetria catastale LOTTO UNICO (vedi Allegato 7)
- Visura catastale attuale per immobile LOTTO UNICO (vedi Allegato 8)
- Visura storica catastale per immobile LOTTO UNICO (vedi Allegato 9)

Data verifica catastale

28/01/2025 e 12/02/2025

Ing. Alessandro Pansini, via Roma n. 60, 25060 Collebeato (BS)

Tel. +39 349 2160859 e-mail: segreteria@alloonline.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

LOTTO UNICO

Il sottoscritto Ing. Alessandro Pansini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia nr. 4460, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate \_ Ufficio Provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

**X** la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- Il locale tecnico esterno semiaperto non è rappresentato nella planimetria catastale
- In fase di rilievo si è riscontrata la presenza di una finestra sulla parete divisoria tra locale compressori e corpo principale del fabbricato che non è stata rappresentata nella planimetria catastale
- L'altezza effettiva di m 3.00 dei locali caldaia e ripostiglio sul lato Sud-Ovest non corrisponde a quella indicata in planimetria catastale di m 3.50
- L'immobile è dotato di una tettoia a copertura dell'ingresso principale che non è stata rappresentata nella planimetria catastale

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

- € 1.000,00 per la pratica di variazione catastale esclusi IVA, contributi previdenziali e tributi catastali

Si specifica che i costi esposti per la regolarizzazione catastale sono una stima puramente indicativa, che non tiene conto di eventuali futuri cambiamenti nella normativa in merito

**Note:** /

Ing. Alessandro Pansini, via Roma n. 60, 25060 Collebeato (BS)

Tel. +39 349 2160859 e-mail: segreteria@alloonline.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Verifica della titolarità****Inquadramento della titolarità**

\_\_\_\_\_ risulta avere la piena titolarità dei beni oggetto della presente perizia.

**Titolo di provenienza**

Atto di compravendita in data 15 Luglio 1995 rep. 60777 Dott. Piergiuseppe Ricca notaio in Pontevico (BS) (vedi Allegato 4) con cui \_\_\_\_\_ vende l'immobile oggetto della presente a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in qualità di titolari della società di fatto \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e Atto di regolarizzazione società di fatto in data 24 Giugno 1997 rep. 65433 Dott. Piergiuseppe Ricca notaio in Pontevico (BS) (vedi Allegato 4A) con cui i signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ quali soci esclusivi, regolarizzano la società di fatto \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ trasformandola in società in nome collettivo denominata \_\_\_\_\_

☒ Quota di proprietà

1/1 \_\_\_\_\_

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà

**Condizioni limitanti**

☐ Servitù

☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesi

☐ Gravami

Note:

Nell'atto di compravendita rep. 60777 del 15/07/1995 si fa riferimento al fatto che il lotto su cui insiste l'immobile oggetto della presente perizia faceva parte di un'area destinata dal Comune di Quinzano D'Oglio (BS) ad insediamenti produttivi (P.I.P.). Con atto "Convenzione stipulata fra il Comune di Quinzano D'Oglio e la ditta \_\_\_\_\_ ai sensi e per gli effetti previsti dall'Art. 35 della legge 22/10/1971 n.

Ing. Alessandro Pansini, via Roma n. 60, 25060 Collebeato (BS)

Tel. +39 349 2160859 e-mail: segreteria@alloonline.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



865 per la cessione del diritto di proprietà di aree del vigente piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)” in data 28/11/1983 n. 39065/13770 di repertorio Notaio Antonio Codignola registrato a Verolanuova (BS) il 01/12/1983 al n. 1754 vol. 16 e trascritto a Brescia, la ditta [REDACTED] ha acquistato in diritto di proprietà dal Comune di Quinzano D'Oglio il lotto in oggetto.

Si fa presente che negli allegati all'atto di compravendita di cui sopra è presente verbale di deliberazione della giunta comunale n° 124 del 06/04/1995 avente ad oggetto “Determinazione prezzo di vendita immobili in zona P.I.P. - autorizzazione alla ditta [REDACTED] alla vendita” nel quale si cita che, con propria deliberazione esecutiva n. 99 in data 16/03/1995 il Comune di Quinzano D'Oglio ha rinunciato al diritto di prelazione sull'area ceduta in proprietà alla ditta [REDACTED], giusta deliberazione consiliare n. 103 del 03/10/1983, e sull'immobile realizzato in zona P.I.P.

Si precisa che la citata [REDACTED], come indicato nell'atto di compravendita rep. 60777 del 15/07/1995, ha variato la ragione sociale in [REDACTED]

#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato

- Tipo di contratto: contratto di locazione ad uso artigianale ultranovennale
- €/anno: € 4.800,00 oltre IVA
- Rata: € 400,00 oltre IVA
- Durata in anni: 12 (dodici)
- Scadenza contratto: 31/12/2033
- Estremi registrazione: registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia (TM4) in data 13 gennaio 2022 al n. 478 serie 3T

Si dà nota del fatto che in data 11/04/2025 il Giudice Delegato ha accolto istanza di giudizio revocatorio ex artt. 165 CCII e 2901 e ss. c.c. presentata dal curatore della Liquidazione Giudiziale al fine di ottenere la declaratoria di inefficacia del contratto di locazione in essere.

#### **5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia (TM4) in data 13 gennaio 2022 al n. 478 serie 3T con prima scadenza in data 31/12/2023 nei confronti del quale si è autorizzata istanza di giudizio revocatorio ex artt. 165 CCII e 2901 e ss. c.c..

Si fa presente che il lotto su cui insiste l'immobile staggito faceva parte di un'area destinata dal Comune di Quinzano D'Oglio (BS) ad insediamenti produttivi (P.I.P.) e regolata da convenzione stipulata con il Comune

Ing. Alessandro Pansini, via Roma n. 60, 25060 Collebeato (BS)

Tel. +39 349 2160859 e-mail: segreteria@alloonline.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ai sensi e per gli effetti previsti dall'Art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865. Con atto “Convenzione stipulata fra il Comune di Quinzano D'Oglio e la ditta [REDACTED] (...)” del 28/11/1983 n. 39065/13770 di repertorio Notaio Antonio Codignola registrato a Verolanuova (BS) il 01/12/1983 al n. 1754 vol. 16 e trascritto a Brescia, la ditta “[REDACTED]” ha acquistato in diritto di proprietà dal Comune di Quinzano D'Oglio il lotto in oggetto.

## 6 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

### Nota di iscrizione

**Registro generale n. 59679**

**Registro particolare n. 12858**

**Presentazione n. 356 del 23/12/2008**

Atto notarile pubblico – Notaio Lupoli Angelica

Sede Quinzano D'Oglio

Numero di repertorio 1396/977 data 18/12/2008

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Unità negoziale n° 1

Beni immobili gravati nel comune di Quinzano d'Oglio (BS), Via Galileo Galilei, censiti all'ufficio del Territorio di Brescia, Catasto Fabbricati alla:

Immobile n° 1:

**Sezione urbana NCT, Foglio 20, particella 256, sub. 6, categoria C/3**

Unità negoziale n° 2

Beni immobili gravati nel comune di Quinzano d'Oglio (BS), Via Leonida Bissolati, censiti all'ufficio del Territorio di Brescia, Catasto Fabbricati alla:

Immobile n° 1:

**Sezione urbana NCT, Foglio 17, particella 422, sub. 7, categoria A/2**

Immobile n° 2:

**Sezione urbana NCT, Foglio 17, particella 422, sub. 6, categoria C/6**

A favore:

Soggetto n. 1 in qualità di creditore ipotecario

BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI, sede Brescia (BS), codice fiscale: 03480180177, domicilio ipotecario eletto Brescia – Corso Martiri della Libertà 13

Relativamente a TUTTE le unità negoziali

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Ing. Alessandro Pansini, via Roma n. 60, 25060 Collebeato (BS)

Tel. +39 349 2160859 e-mail: segreteria@alloonline.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Contro:

Soggetto n. 1 in qualità di debitore ipotecario

[REDACTED], sede Quinzano  
D'Oglio (BS), codice fiscale: 02958770170

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 in qualità di terzo datore di ipoteca

[REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 2

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni

### **Comunicazioni:**

Comunicazione n. 1237 del 15/02/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/01/2019.

Cancellazione totale eseguita in data 20/02/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

### **Nota di iscrizione**

**Registro generale n. 25966**

**Registro particolare n. 4113**

**Presentazione n. 142 del 12/06/2017**

Altro Atto – Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione Spa

Sede Roma

Numero di repertorio 2872/2217 data 08/06/2017

**Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Unità negoziale n° 1

Beni immobili gravati nel comune di Quinzano d'Oglio (BS) censiti all'ufficio del Territorio di Brescia,

Catasto Fabbricati alla:

Immobile n° 1

**Sezione urbana NCT, Foglio 20, particella 256, sub. 6, categoria C/3**

A favore:

Soggetto n. 1

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, sede Roma (RM), codice fiscale: 13756881002, domicilio ipotecario eletto Brescia – Via Cefalonia 49

Relativamente all'unità negoziale n° 1

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Ing. Alessandro Pansini, via Roma n. 60, 25060 Collebeato (BS)

Tel. +39 349 2160859 e-mail: segreteria@alloonline.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Contro:

Soggetto n. 1 in qualità di debitore ipotecario

Relativamente all'unità negoziale n. 1  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**Nota di iscrizione**

**Registro generale n. 1310**

**Registro particolare n. 193**

**Presentazione n. 471 del 17/01/2022**

Altro Atto – Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione

Sede Roma

Numero di repertorio 4886/2222 data 13/01/2022

**Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Unità negoziale n° 1

Beni immobili gravati nel comune di Quinzano d'Oglio (BS) censiti all'ufficio del Territorio di Brescia,  
Catasto Fabbricati alla:

Immobile n° 1

**Sezione urbana NCT, Foglio 20, particella 256, sub. 6, categoria C/3**

A favore:

Soggetto n. 1

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, sede Roma (RM), codice fiscale: 13756881002, domicilio  
ipotecario eletto Brescia – Via Cefalonia 49

Relativamente all'unità negoziale n° 1  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

Soggetto n. 1 in qualità di debitore ipotecario

Relativamente all'unità negoziale n. 1  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1



**Nota di trascrizione****Registro generale n. 19684****Registro particolare n. 13334****Presentazione n. 135 del 03/05/2022**

Atto notarile pubblico - Notaio Gorlani Giuseppe

Sede Brescia

Numero di repertorio 8929/6434 data 15/04/2002

**Atto tra vivi** – locazione ultranovennale

Unità negoziale n° 1

Beni immobili gravati nel comune di Quinzano d'Oglio (BS), Via Galileo Galilei, censiti all'ufficio del Territorio di Brescia, Catasto Fabbricati alla:

Immobile n° 1

**Sezione urbana NCT, Foglio 20, particella 256, sub. 6, categoria C/3**

A favore:

Soggetto n. 1

Relativamente all'unità negoziale n° 1

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

Soggetto n. 1 in qualità di debitore ipotecario

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**Nota di trascrizione****Registro generale n. 15529****Registro particolare n. 10873****Presentazione n. 127 del 09/04/2024**

Atto amministrativo - Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione

Sede Roma

Numero di repertorio 76005/22 data 08/04/2024

**Atto esecutivo o cautelare** – pignoramento esattoriale

Ing. Alessandro Pansini, via Roma n. 60, 25060 Collebeato (BS)

Tel. +39 349 2160859 e-mail: segreteria@alloonline.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità negoziale n° 1:

Beni immobili gravati nel comune di Quinzano d'Oglio (BS) censiti all'ufficio del Territorio di Brescia, Catasto Fabbricati alla:

Immobile n° 1

**Sezione urbana NCT, Foglio 20, particella 256, sub. 6, categoria C/3**

A favore:

Soggetto n. 1

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, sede Roma (RM), codice fiscale: 13756881002

Relativamente all'unità negoziale n° 1

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

Soggetto n. 1 in qualità di debitore ipotecario

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

#### Annotazioni:

Annotazione n. 4557 del 26/07/2024 Servizio di P.I. di Brescia Registro Generale n. 34409 -  
CANCELLAZIONE

#### Nota di trascrizione

**Registro generale n. 28971**

**Registro particolare n. 20270**

**Presentazione n. 19 del 28/06/2024**

Atto Giudiziario – Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia  
sede Brescia

Numero di repertorio 163/2024 del 13/05/2024

**Atto Giudiziario** – sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale

Unità negoziale n° 1:

Beni immobili gravati nel comune di Quinzano d'Oglio (BS), Via Galileo Galilei, censiti all'ufficio del Territorio di Brescia, Catasto Fabbricati alla:

Immobile n° 1

**Sezione urbana NCT, Foglio 20, particella 256, sub. 6, categoria C/3**

Ing. Alessandro Pansini, via Roma n. 60, 25060 Collebeato (BS)

Tel. +39 349 2160859 e-mail: segreteria@alloonline.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



A favore:

Soggetto n. 1

MASSA DEI CREDITORI DEL PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Relativamente all'unità negoziale n° 1

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

Soggetto n. 1 in qualità di debitore ipotecario

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

## 7 Analisi estimativa

### 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, dallo 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 di vendita forzata*” nell'ambito delle procedure esecutive.

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 un acquirente e un 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 05/2011 – R.1.2) 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 alcuna costrizione.”*

Il valore di **vendita forzata** 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**

Non sono previste assunzioni limitative

#### **Condizioni limitative**

Non sono previste condizioni limitative

#### **Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use)**

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito, rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

X Si

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

#### **Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

X Metodo di confronto

☐ MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

☐ Sistema di Stima

Ing. Alessandro Pansini, via Roma n. 60, 25060 Collebeato (BS)

Tel. +39 349 2160859 e-mail: segreteria@alloonline.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- ☐ Finanziario
- ☐ Capitalizzazione diretta
- ☐ Capitalizzazione finanziaria
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato
- ☐ Dei costi /

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.*

*In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

## 8 Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa come segue

### LOTTO UNICO

**Sezione NCT, Foglio 20, Part. 256, Sub. 6, Categoria C/3, Classe 01, Consistenza 344 mq, Dati di superficie 387 mq, Rendita € 479,68**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 112.000,00** diconsi Euro centododicimila/00 (vedi Allegato 1 - Analisi estimativa).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 94.500,00** diconsi Euro novantaquattromilacinquecento/00 (vedi Allegato 2 – Calcolo del valore di mercato in condizione di vendita forzata).



**9 Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Ing. Alessandro Pansini

Iscritto all'Ordine:

degli Ingegneri di Brescia al n. 4460

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (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**

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

Data rapporto valutazione: 15/04/2025

Timbro e firma



**10 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (Allegato 1)
- Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (Allegato 2)
- Documentazione fotografica (Allegato 3)
- Atto di provenienza (Allegato 4)
- Atto di regolarizzazione società di fatto (Allegato 4A)
- Estratto di matrimonio [REDACTED] (Allegato 5)
- Estratto di matrimonio [REDACTED] (Allegato 5A)
- Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 6)
- Planimetria catastale LOTTO UNICO (Allegato 7)
- Visura catastale attuale per immobile LOTTO UNICO (Allegato 8)
- Visura storica catastale per immobile LOTTO UNICO (Allegato 9)
- Ispezioni ipotecarie telematiche (Allegato 10, Allegato 10A, Allegato 10B, Allegato 10C, Allegato 10D, Allegato 10E)

**11 Bibliografia**

*IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.*

*Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.*

*Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*

*Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*

*Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche*

*La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti*

