

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DELEGATO DOTT. GIANLUIGI CANALI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 621/2025

promossa da

"OMISSIS"

contro

"OMISSIS"

.....

RELAZIONE ESTIMATIVA

di CAPANNONE ARTIGIANALE / COMMERCIALE DI PROPRIETA' "OMISSIS"

situato in Comune di Bedizzole - Via Caselle n.c. 2

[Per una lettura più completa si producono in allegato i documenti più significanti: **"a"** Ortofoto e Fotografie con viste zenitali da drone; **"b"** Atti catastali (estratto mappa NCT + visura storica per immobile Catasto Fabbricati + planimetrie del 28.07.2025 + elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati + planimetrie del 30.07.2018 + planimetrie del 15.05.2008); **"c"** Istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Montichiari per sapere dell'esistenza o meno di possibili contratti d'affitto e pertinente risposta dell'Ufficio; **"d"** Atto di compravendita Notaio OMISSIS del 19 settembre 1994, n.ri 15.011/2138 + Atto di compravendita Notaio OMISSIS del 09 ottobre 2006, n.ri 73669/18171; **"e"** Richiesta di Accesso agli Atti Comunali per la presa visione dei pertinenti atti tecnici poi analizzati e fotografati il 07 novembre 2025 (Concessione Edilizia PE n. 108 per Costruzione di Capannone n. 08 del 18.01.1995 + Permesso di Costruire PE n. 76 per Ultimazione Capannone n. 65 del 30.12.2005 + CILA PE n. 26 per Ridistribuzione Interna Prot. 4746 del 02.03.2018 prodotta da "OMISSIS" + Permesso di Costruire in accertamento di conformità ex Art. 36/37 DPR 380/2001 - n. 24/2023 del 11.07.2023 + Presa d'atto della Segnalazione Certificata di Agibilità PE 07/2024 Q.0 del 10.04.2024 + SCIA Prot. Gen. n. 2707 pratica n. 28/2025 del 07/02/2025 per "OPERE INTERNE IN DIFFORMITÀ" + PGT Vigente - Piano delle Regole, Stralcio Tavola "T01-v2 PdR" Disciplina degli Ambiti e degli elementi territoriali Classificazione Aree D1 - Aree per la produzione manifatturiera + PGT Vigente - A01-v2 PdR - Norme tecniche di attuazione Articolo 18 + PGT Adottato - Piano



delle Regole Stralcio Tavola “T01.5” Classificazione Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva (P1) + PGT Adottato - A01 PdR - Norme tecniche di attuazione Articolo 13 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA (P1); “f” Contratti di sub locazione Commerciale (Contratto di Sub locazione OMISSIS – OMISSIS del 01 luglio 2025 + Contratto di Ulteriore Sub locazione OMISSIS – OMISSIS del 01 luglio 2025 + Contratto di Ulteriore Sub locazione OMISSIS – OMISSIS del 01 luglio 2025 + Contratto di Ulteriore Sub locazione OMISSIS – OMISSIS del 01 luglio 2025 + Planimetria con indicate le perimetrazioni in cui sono suddivise le sub locazioni); “g” Proprie tavole grafiche con evidenziato le difformità rispetto alle tavole progettuali e le difformità rispetto alle planimetrie catastali (Planimetria catastale datata 28.07.2025 - piano terra + Pianta Piano Terra da SCIA n. 28/2025 del 07.02.2025 + Pianta Piano Terra da Rilievo effettuato in data 07.10.2025 + Pianta Piano Terra di Confronto tra rilevato e SCIA 28/2025 + Dimostrazione grafica delle superfici del piano terra su base rilevata + Planimetria catastale datata 28/07/2025 - piano primo + Pianta Piano Primo da SCIA n. 28/2025 del 07/02/2025 + Pianta Piano Primo da Rilievo effettuato in data 07.10.2025 + Pianta Piano Primo di Confronto tra rilevato e SCIA 28/2025 + Dimostrazione grafica delle superfici del piano primo su base rilevata)].

PREMESSA

L’Ill.mo Giudice Dott. GIANLUIGI CANALI, con decreto 18 agosto 2025 nominava esperto per la stima dei Beni l’Arch. Augusto Piergiovanni Loda con studio in Brescia, Via Montello n. 26v e stabiliva per il conferimento dell’incarico il seguente due settembre.

Il sottoscritto nel giorno succitato, accettava l’incarico di Stima e prestava il giuramento di rito per rispondere ai quesiti di cui al nuovo art. 173 bis delle disposizioni d’attuazione del Codice di procedura Civile.

INDAGINI, CONTROLLI, CONSIDERAZIONI E CALCOLI GENERALI

Lo scrivente visionava la documentazione in atti di Causa e di quella richiesta per via telematica, poi il 07 ottobre 2025 eseguiva sopralluogo assieme al sig. M. Rossi delegato dal dott. Guido FORESTI quale Custode giudiziario, con presa visione dei Bene staggito, afferenti rilievi metrici di controllo e fotografie particolari del sito ed ancora generali del contesto, successivamente con drone accertava le condizioni del sistema copertura.



Il sottoscritto ha svolto anche le prestazioni in appresso concisamente elencate:

- o Ha esaminato in dettaglio la documentazione di Causa e Catastale.
- o Ha fatto istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Montichiari, per sapere dell'esistenza d'eventuale/i contratti d'affitto registrati riguardo il Bene in questione, con l'afferente risposta che esiste CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE REGISTRATO il 09 luglio 2025 fra il locatore " OMISSIS " ed il conduttore "OMISSIS".
- o Ha esaminato il contratto di sublocazione e pure i n. 4 contratti di ulteriore sub locazione.
- o Ha richiesto ed avuto dall'Archivio Notarile e poi visionato l'atto di compravendita Notaio OMISSIS del 19 settembre 1994, n.ri 15.011/2138.
- o Ha richiesto, avuto e poi visionato l'Atto di compravendita Notaio OMISSIS del 09 ottobre 2006, n.ri 73669/18171.
- o Ha fatto domanda d'Accesso agli Atti Comunali, poi visionati e fotografati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e poi analizzati nel proprio ufficio.
- o Ha assunto le dovute notizie del mercato immobiliare presso gli operatori tecnici del settore, ha consultato la letteratura di merito, quali il "Listino dei Valori degli Immobili sulla Piazza di Brescia e Provincia rilevati nell'anno 2025" e le "Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – anno 2025 - semestre 1".
- o Ha impostato propri calcoli tecnici ed ha sviluppato le necessarie considerazioni d'estimo generali e particolari.

PRECISAZIONE INIZIALE

IL C.T.U VUOLE SUBITO EVIDENZIARE CHE:

- **IL BENE IMMOBILIARE IN QUESTIONE È STATO PIGNORATO CON NOTA DI TRASCRIZIONE PRESENTATA IL 07 LUGLIO 2025 AI N.RI 31788/21881;**
- **IL RELATIVO CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE, SOTTOSCRITTO IN DATA 10 GIUGNO 2025 E' STATO REGISTRATO DAL SUPERIORE UFFICIO DELL'AGENZIA ENTRATE IL SEGUENTE 09 LUGLIO 2025.**

DATI CATASTALI

L'Unità Immobiliare da giudicare è intestata per la piena proprietà a "OMISSIS" (C.F. OMISSIS) e la Visura storica per immobile è all'attualità così registrata:

Comune di Bedizzole - Catasto Fabbricati



Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	15	579	7	/	D/8	/	/	/	Euro 16.537,34

Indirizzo: Via Caselle n. 2 piano T-1

E' da sottolineare che i dati derivanti da detta Visura storica sono riferiti alla DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI registrata il **28 luglio 2025** - Pratica n. BS0251421, a "POSTERIORI" rispetto alla Trascrizione del "PIGNORAMENTO" datata 07 luglio 2025 ai n.ri **31788/21881**.

I confini con inizio da est e proseguendo in senso orario, risultano:
verso est Via Caselle, a sud il mappale 368 di altrui proprietà, in lato ovest l'addossato mappale 579 sub. 6 al p. terra ed il sub. 9 al primo piano di altre ditte, infine in direzione nord l'area urbana mappale 579 sub. 3 di mq 310 di proprietà della Società esecutata ma non rientrante nell'Esecuzione Immobiliare, tale area risulta gravata di Servitù d'accesso pedonale e carraio a favore degli attuali subalterni 6, 8, 9 e 10 dello stesso mappale 579.
L'incaricato nello svolgersi del sopralluogo ha rilevato alcune differenze rispetto all'ultima planimetria catastale presentata il 28/07/2025, per lievi modifiche interne non strutturali, disuguaglianze grafiche, ed ancora per le diverse altezze e destinazione d'uso di alcuni vani; pertanto per regolarizzare la situazione è necessario presentare una aggiornata planimetria catastale.
Lo scrivente oltre a dette lievi irregolarità, ha osservato che i vani porta con serramento del Laboratorio ovest del piano Terra, comunicante con l'ambiente a Magazzino e con il Laboratorio verso sud, ed ancora il vano porta del montacarichi al 1° piano, sono stati coperti con pannelli leggeri che impediscono il passaggio fra detti vani; in proposito si ritiene che le pannellature non rientrino nell'ambito delle opere edili, ma che siano solamente esigenze provvisorie messe in atto degli attuali occupanti e facilmente rimovibili.

DESCRIZIONE SINTETICA

Il sottoscritto per meglio ordinare la descrizione della situazione generale e particolare del Bene, reputa separarla in n. 2 distinte trattazioni:

1^A TRATTAZIONE = CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELLA ZONA

La zona d'ubicazione dell'Immobile è posta verso est ed a pochi chilometri dal centro del Paese, è caratterizzata da Capannoni Industriali/Artigianali con urbanizzazione completa e definita, è



facilmente raggiungibile da Brescia percorrendo la SP11-Tangenziale sud e poi la SP28 (km 30 circa), oppure a nord la SP24 (km 22 circa) ed ancora è ben collegata con le principali direttrici viarie autostradali.

2^A TRATTAZIONE = CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO

La Costruzione composta da Unica Entità Artigianale/Commerciale prospetta su Via Caselle (tratto SP28) ove sono posti gli accessi pedonale e carraio, è stata edificata a partire dal 1995 per la parte strutturale, con lavori poi sospesi e ripresi per opere di finitura eseguiti nel 2006 e per ultimo nel 2021, come indicato nella documentazione tecnica esaminata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Corpo principale prospetta sulla strada, ha sagoma iniziale a punta di pianta triangolare ed in proseguo rettangolare verso ovest per le maggiori dimensioni, ove confina con altre Unità immobiliari di altrui Ditte, ed è concisamente così composto:

DATI TECNICI GENERALI E PARTICOLARI

1) Superficie coperta Corpo Principale

piano terra

• $m (20,40 \times 36,00) + (9,15 \times 12,10) = \dots\dots\dots$ mq 845,12

primo piano

• $m (57,80 \times 20,40) + (7,00 \times 4,20): 2 = \dots\dots\dots$ mq 1.193,82

sommano = $\dots\dots\dots$ mq 2.038,94

arrotondato mq 2.039,00

2) Superficie coperta Corpi Accessori

piano terra

Portico: $m (2,80 \times 20,40) + (7,00 \times 4,20): 2 =$ mq 71,82 = $\dots\dots\dots$ mq 71,82

Centrale termica: $(2,40 \times 3,83) = \dots\dots\dots$ mq 9,18

sommano = mq 80,84 = arrotondato $\dots\dots\dots$ **mq 81,00**

3) Corti Esclusive

Corte est pavimentata con autobloccanti, compreso aiuole mq 38 = $\dots\dots\dots$ mq 474,00

Corte nord pavimentata con asfalto = $\dots\dots\dots$ mq 354,00

Corte sud in parte con sottofondo in ghiaia ed in parte ancora terra = $\dots\dots\dots$ mq 179,00

sommano = $\dots\dots\dots$ **mq 1.007,00**

4) Superficie complessiva lotto

mq 845,12 + 81,00 + 1.007 = mq 1.933,12 = arrotondato $\dots\dots\dots$ **mq 1.933,00**

5) Volume convenzionale del Corpo Principale al fini del calcolo



dei parcheggi al netto del vano montacarichi

mq 2.039,00 meno 14,80 (derivati da 3,70 x 4,00 montacarichi) = mq 2.024,20;

mq 2.024,20 x 3.00 h = mc 6.072,60; mc. 6.072,60 diviso 10 mc = mq 607,26 = **mq 607,00**

6) Superficie Lorda (SL) Corpo Principale = vedi la superficie al punto 1) = mq 2.039,00

7) Superficie Virtuale (SV)

Mq 2.039 Superficie lorda (SL) x [1,00 rapporto mercantile] = mq 2.039,00

Mq 81,00 Superficie accessoria x [0,25 r.m.] = mq 20,25

Mq 1.007 Superficie corti esclusive x [0,10 r.m.] = mq 100,70

sommano = mq 2.159,95 = **mq 2.160,00**

8) Rapporto di copertura (al piano terra)

Mq 845,12 (sup. coperta Corpo Principale) + mq 81,00 (sup. coperta Corpi Accessori) =

= mq 926,12; mq 926,12 diviso mq 1.933,00 (sup. complessiva Lotto) = **47,91%**

9) Utilizzazione fondiaria mq/mq

mq 2.039,00 (sup. lorda): mq 1.933,00 (sup. complessiva Lotto) = **mq/mq 1,0548**

10) Altezze struttura (senza mensole per carroponte)

Parte con sottostante Ambiente Magazzino / Capannone: m 4.50 (p.T.) + 0.60 (solaio) + 2.80 min.

(1° p.) + 1.10 (solaio/lucernari/pannellatura) = **m 9.00**; Parte con sottostante Uffici / Wc /

laboratori: m 3.5 (p. T.) + 0.60 (solaio) + 3.80 (1°p.) + 1.10 (solaio/lucernari/pannellatura) = **m 9.00**.

COMPOSIZIONE GENERALE

- Piano terra con antistante portico in lato est fronte strada ove sono posizionati n. 3 ingressi pedonali per l'accesso agli Uffici/Servizi igienici di cui quello centrale per accedere al solo 1° piano, confina in lato ovest con altrui Proprietà, ha n. 2 uscite di sicurezza a nord, n. 1 ingresso carraio dim. 4.70x4.10 h. per accedere al vano classificabile come Magazzino di tipologia a capannone anch'esso posto a nord e n. 2 porte a doppia anta dim. 2.50x3.00 ubicate a sud per accedere direttamente agli Ambienti assimilabili ai Laboratori;
- 1° Piano raggiungibile solo internamente tramite scalone e montacarichi, libero su tre lati ed anch'esso confinante in lato ovest con altrui Ditte, è suddiviso in parti destinate ad Uffici/Servizi igienici, Ambienti assimilabili ai Laboratori ed ancora al Magazzino posto a quota + cm 80 rispetto alla quota di calpestio del piano, accessibile con rampa dall'adiacente Laboratorio;
- Centrale Termica monopiano addossata al lato nord del Corpo principale;
- N. 3 Corti esclusive di cui quella centrale prospettante direttamente Via Caselle adibita a servizio del pubblico, mentre le altre n. 2 Corti a nord ed a sud sono delimitate con cancello ad uso privato.



"PARTI" CON FUNZIONI DIVERSE COSTITENTI L'UNICA ENTITA'

L'Immobile al suo interno è frazionato in varie Parti destinate a funzioni con gradi di finitura diversificati, con superfici/altezze/rapporti da considerarsi solo indicativi, in particolare:

- (A)** Uffici + Scalone dal p. terra al 1° piano + Servizi igienici + afferenti Disimpegni/Corridoi di mq 665 - h. 3.00/3.20 al controsoffitto, posti al piano terra e 1° piano;
- (B)** Vano di mq 111 al p. terra - h. sotto-tegolo m 4.50, classificabile come Magazzino di tipologia a capannone;
- (C)** N.3 Ambienti di mq 471 al p. terra - h. 3.00/3.20 al controsoffitto, assimilabili a Laboratori;
- (D)** Ambiente di mq 199 al 1° piano - h. 3.00/3.20 al controsoffitto, posto all'arrivo dello scalone, equivalente ad un Laboratorio;
- (E)** N. 2 Ambienti adiacenti di complessivi mq 188 posti al 1° piano - h. 3.80 sotto-tegoli di cui mq 35 destinati ad Archivio, equiparabili a Laboratori;
- (F)** Magazzino di mq 405 posto a + cm 80 rispetto alla quota del 1° piano - h. media m 3.00 sotto-tegoli.

CARATTERISTICHE STRUTTURA PORTANTE, SISTEMA DI COPERTURA E PARETI PERIMETRALI

Le principali opere sono così composte:

struttura portante verticale ed orizzontale in calcestruzzo armato prefabbricato C.A. e C.A.P. senza mensole per carroponte, copertura di tegoli alari con interposte n. 10 file continue trasversali di lucernari con superiore manto impermeabile bituminoso, tamponamento delle facciate realizzati con pannelli di C.A.V. con finitura in graniglia e l'aggiunta di 30 pannelli dim. m 1,10x1,50 cad. in alluminio/vetro per caratterizzare architettonicamente la parete fronte strada ed ancora in blocchi cavi di conglomerato cementizio (prismi) per le pareti degli Uffici al piano terra e per la separazione con l'Unità di altrui Ditte in lato ovest. Si precisa che la suddetta copertura per mq 277 circa copre anche Beni di altrui Ditte, compresi n. 1 file di lucernari per m 8,30 cad. ed altre n. 2 file continue intere.

CARATTERISTICHE OPERE INTERNE DI FINITURA / IMPIANTISTICA DELLE "PARTI"

Le primarie opere interne, di finitura e complementari, sinteticamente sono:

- (A)** Uffici + Scalone da p. terra a 1° piano + Servizi igienici + afferenti Disimpegni/Corridoi di mq 665 - h. 3.00/3.20 al controsoffitto, posti al p. terra e 1° piano con finiture al civile = divisorie interne in cartongesso + controsoffittatura ispezionabile con pannelli a vista in fibra minerale dim.cm 60x60 + pavimenti / rivestimenti in ceramica + porte in legno / alluminio + serramenti in



alluminio completi di vetrocamera + impianto di riscaldamento/condizionamento a cassetta/parete ed idrico sanitario + impianto elettrico sottotraccia + tinteggiature + varie di completamento;

(B) Vano di mq 111 al p. terra - h. sotto-tegolo h. m 4.50, adibito a Magazzino di tipologia a capannone, finito al semi-civile = murature confinanti con altrui Ditte e divisoria interna in blocchi cavi di conglomerato cementizio (prismi) intonacate + vano montacarichi non funzionante (come detto dall'attuale conduttore) + pavimento in calcestruzzo lavorato a frattazzo lungo + portone sezionale di m 4.70x4.10 con pannelli sandwich doppia lamiera in acciaio zincato e coibentato + privo d'impianto di riscaldamento + servizio igienico anch'esso non funzionante per la mancanza di wc, lavabo e rubinetteria, c'è solamente il piatto doccia + impianto elettrico minimale;

(C) N. 3 Ambienti di mq 471 al p. terra - h. 3.00/3.20 al controsoffitto, questo ispezionabile, liberi da divisorie e finiti al civile di cui quello rivolto a nord è già destinato a Laboratorio e n. 2 destinabili alla stessa Funzione, al momento di fatto magazzini inutilizzati = le opere sono paragonabili con i dovuti raffronti a quelle della Parte (A);

(D) Ambiente di mq 199 al 1° piano - h. 3.00/3.20 al controsoffitto ispezionabile, posto all'arrivo dello scalone, con rampa pedonale d'accesso all'adiacente Magazzino a + cm 80 circa rispetto al livello di piano, servito solamente dal montacarichi non funzionante (come riferito dall'attuale conduttore) e privo di accesso carraio, libero da divisorie, finito al civile, destinato a Reception con mobili e destinabile per la maggiore superficie a Laboratorio ed ora inattivo = le opere sono paragonabili con i dovuti raffronti con quelle della Parte (A);

(E) N. 2 Ambienti adiacenti di complessivi mq 188 posti al 1° piano - h. 3.80 sotto-tegoli, serviti solamente dal montacarichi (non funzionante) e privi di accesso carraio, liberi da divisorie, finiti al civile ma privi di controsoffitto, individuabili come Laboratorio (mq 152) ora inutilizzato ed Archivio (mq 35) come già utilizzato = le opere sono paragonabili con i dovuti raffronti con quelle della Parte (A);

(F) Magazzino di mq 405 posto a + cm 80 rispetto alla quota del 1° piano - h. media m 3.00 sotto-tegoli, comprendente il vano scala (filtro antincendio) comunicante con il Laboratorio (D), senza ripiano d'arrivo del montacarichi, privo di accesso carraio, accessibile tramite rampa posizionata nell'Ambiente (D), libero da divisorie e con finiture al semi-civile ed anche poco utilizzato = senza riscaldamento e controsoffitto + pavimento in ceramica + serramenti in



alluminio con vetrocamera + porte antincendio in acciaio verniciato + impianto elettrico minimale + tinteggiatura + normali opere di completamento.

STATO NORMALE DI CONSERVAZIONE E DI REGOLARITA' CATASTALE ED EDILIZIA

L'incaricato dichiara che l'insieme del Costruito è in condizioni discrete, sono però da sistemare nel breve periodo le seguenti negatività edili, impiantistiche e di regolarità catastale ed edile/urbanistica:

- revisione rilevante del manto di copertura con lucernari attualmente oscurati e coperti con membrana impermeabile onde eliminare le infiltrazioni d'acqua meteorica;
- pulizia e nuova tinteggiatura delle facciate;
- lavori edili per terminare la pavimentazione della corte sud;
- revisione degli impianti di riscaldamento/condizionamento ed elettrico;
- prestazioni professionali per regolarizzare lievi abusi catastali ed edili, compresi i diritti dei Superiori Uffici.

Varie di completamento quantificate in atti del proprio ufficio pari ad **€ 160.00,00=.**

STATO DI POSSESSO

Lo scrivente per ordinare la situazione in essere, reputa esporre il seguente prospetto sintetico:

- * Nota di Trascrizione del Pignoramento = Registro generale n. 31788, Registro particolare n. 21881, presentazione n. 30 del **07/07/2025**.
- * Contratto di Locazione Commerciale dell'intero Immobile = Locatore società OMISSIS e Conduttore società OMISSIS, stipulato il **10 giugno 2025** e **Registrato presso l'Ufficio Territoriale di Brescia in data 09/07/2025** al n. 10517 serie 3T (richiesto ed avuto dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia – Ufficio Territoriale di Montichiari, afferente il Bene immobiliare staggito foglio 15 - particelle 579 sub. 7 – cat. D/8 e sub. 3 – cat. F/1 (quest'ultimo non esecutato)).
- Nota bene = si rileva che la registrazione del CONTRATTO è posteriore di DUE GIORNI rispetto alla presentazione del Pignoramento.**
- * Contratto di Sub Locazione del solo piano terra = dalla società OMISSIS al Sub Conduttore società OMISSIS, stipulato in data **01 luglio 2025**.
- * Contratti di Ulteriore Sub Locazione di porzioni del solo piano piano terra = dalla società OMISSIS ai Sub-Sub Conduttori ditte OMISSIS + OMSSIS + OMISSIS + OMISSIS, tutti stipulati in data **01**



luglio 2025, e tavola grafica con perimetro colorato diversamente secondo le Porzioni assegnate dai Contratti.

L'incaricato anche se il Contratto di Locazione è stato Registrato a posteriori rispetto alla Trascrizione del Pignoramento, reputa indicare concisamente i passaggi più importanti:

- * Durata = dal 01/07/2025 al 30/06/2031, rinnovo tacito del medesimo periodo se nessuna delle Parti invierà all'altra, almeno 12 mesi prima della scadenza, disdetta con raccomandata;
- * Canone di Locazione = importo di € 36.000/anno (iva esclusa) da corrispondersi in n. 12 rate di € 3.000/mese (iva esclusa);
- * Aggiornamento Canone = a partire dal 2° anno nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'Istat sulla base dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di impiegati ed operai;
- * Sublocazione e comodato = è concesso alla conduttrice di sublocare e concedere in comodato o consentire a terzi l'uso sotto qualsiasi forma contrattuale, in tutto o in parte, dell'immobile locato;
- * Facoltà del conduttore = il Conduttore potrà previa autorizzazione amministrativa e consenso scritto del locatore, modificare la disposizione interna dei locali oggetto del presente rapporto locativo, s'impegna altresì, ad effettuare i lavori nel rispetto della statica, sicurezza e decoro architettonico dell'edificio, previe, comunque le prescrizioni amministrative.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

L'Immobile è parte di una più ampia Costruzione artigianale iniziata nell'anno 1995, con lavori sospesi, poi continuati e finiti negli anni 2005 e 2021 per la porzione rimasta di Proprietà della ditta Esecutata, in particolare sono state analizzate le seguenti ed afferenti Pratiche Edilizie:

a) CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO N. 08 DEL 18.01.95 – PRATICA EDILIZIA N. 108 DEL

1994, per “Costruzione capannone artigianale con annesso deposito attrezzature al Piano Interrato – Esposizione, appartamento del custode e Magazzino al piano 1° - e laboratorio ed esposizione al piano terra in piano di Lottizzazione Industriale di via Benaco”.

b) PERMESSO A COSTRUIRE CON CONTRIBUTO (COMPLETAMENTO P.E. 108/94) N. 65 DEL

30.12.2005 – PRATICA EDILIZIA N. 76 DEL 2005, per “completamento di edificio artigianale e commerciale con C.E. n. 8 del 18.01.1995, per realizzazione di finiture interne ai piazzali, e varianti costituite da eliminazione dei locali al piano interrato ad uso attrezzeria, della superficie di mq 280,80, spostamento dei servizi igienici, spogliatoio e centrale elettrica in nuovo corpo di fabbrica in aggiunta al lato ovest, della superficie di mq 52,60, eliminazione della scala interna



di sicurezza fra piano terra e piano primo, e formazione di nuova scala di sicurezza, esterna ed in lato nord e modifica della facciata ad est su via caselle, per modifica strutturale ed ai tamponamenti alle aperture”.

c) DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ N. 68D REGISTRATA IL 26.05.2006, riguardante “box per custodia misuratori acqua-gas-elettricità e definizione accessi dalla strada Prov. n. 28 via Caselle, costruzione di porzioni di recinzione interne al lotto”.

d) DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ N. 94D REGISTRATA IL 27.06.2006, per “progetto di modifiche interne e di prospetto in capannone artigianale in via Caselle (Variante al Permesso di Costruire n. 76/2005 del 30-12-06)”.

e) DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ N. 164D/2007 DEL 12.10.2007 (in Variante alla P.E. 76/2005), per “modifiche di partizioni interne tra la zona spogliatoio e bagno e la rimozione di una apertura sulla parete interna del locale ripostiglio”. Il faldone contiene inoltre la “Dichiarazione di Agibilità di Edifici destinati ad Attività Economiche presentata dalla Proprietà e protocollata il 03.09.2008” ed il “Certificato di Collaudo Statico - Protocollo 08.06.2008 afferente la denuncia presentata all’Ufficio del Genio Civile di Brescia prot. n. 3743 del 27/09/1995”.

f) COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA P.E. 26/2018 – PROTOCOLLO 02 MARZO 2018, riguardante “opere di manutenzione straordinaria per la ridistribuzione interna, senza variazione delle distribuzioni d’uso originarie all’interno dell’edificio”.

g) PERMESSO DI COSTRUIRE IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ N. 24/2023, afferente la domanda di PDC in SANATORIA Prot. Gen. N. 1300 pratica n. 161/2022 del 16/06/2022 per “accertamento di conformità di opere difformi in edificio industriale”, per “Realizzazione di una C.T. in lato nord del fabbricato, con fondazione in getto in cls armato, murature portanti in poroton e doppio UNI, solaio di copertura in laterocemento completamente intonacato, serramenti in alluminio e pavimentazione in getto di cls; diversa distribuzione interna delle tramezzature a piano primo; mancata costruzione di n. 2 scale esterne, disposte sui lati nord e sud del fabbricato”.

h) PRATICA N. 81/2023 ARCHIVIATA il 14/04/2023.

i) Agibilità del 10/04/2024, Prot. Gen. n. 3986 pratica n. 07/2024 del 27/02/2024 per “accertamento di conformità per opere difformi in edificio industriale – PE161/2022”.

l) PRATICA N. 24/2025 ARCHIVIATA il 05/02/2025.

m) SCIA SEMPLICE/UNICA(CONDIZIONATA Prot. Gen. n. 2707 pratica n. 28/2025 del 07/02/2025 per “OPERE INTERNE IN DIFFORMITÀ”, per Demolizione di tramezze interne e realizzazione di



nuove tramezzature (non portanti) ed aperture interne”.

Le operazioni di rilievo e la restituzione a tavolino, hanno evidenziato lievi modifiche distributive interne non strutturali rispetto all’ultima progetto approvato con la SCIA succitata alla lettera **m**), pertanto per regolarizzare la situazione è necessario presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi Art. 6 bis D.P.R. n. 380/2001 – comma 5., con sanzione pecuniaria di € 1.000.

Lo scrivente oltre a dette lievi irregolarità, ha osservato che i vani porta con serramento del Laboratorio ad ovest posto al piano Terra, comunicante con l’ambiente a Magazzino e con il Laboratorio a sud, ed ancora il vano porta del montacarichi al 1° piano, sono stati coperti con pannelli leggeri che impediscono il passaggio fra detti vani; in proposito si ritiene che le pannellature non rientrino nell’ambito delle opere edile, ma che siano solamente esigenze provvisorie degli attuali occupanti.

Il Fabbricato è attualmente individuato nel Piano di Governo del Territorio “VIGENTE” ed anche in quello “ADOTTATO”, nei seguenti termini:

*** PGT VIGENTE**

Art. 18 Norme Tecniche di Attuazione (A01-v2 PdR) = Aree D – Aree del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente produttiva, **nello specifico Aree D1 – Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione manifatturiera** e pure nella tavola grafica T02g-v2 PdR.

*** PGT ADOTTATO il 18.06.2025**

Art. 13 Norme Tecniche di Attuazione (A01 PdR) = Ambiti Territoriali a Destinazione Prevalentemente Produttiva (P1) ed anche nella Tavola grafica T01.5 PdR.

GIUDIZIO ESTIMATIVO

Il C.T.U. vuole subito precisare che la stima prevede un “SOLO LOTTO” costituito dall’intero Immobile con accessori e corti pertinenziali e che per la determinazione del più probabile Valore di mercato, preso atto delle condizioni estrinseche generali ed intrinseche particolari, reputa applicare il “Metodo Sintetico Comparativo Statistico Matematico”, diminuito per le negatività edilizie rilevate e per i presumibili costi di regolarizzazione Catastali e Comunali.

Visti i conteggi precedentemente illustrati, assunto il parametro tecnico del metro quadrato ed applicando alle varie componenti immobiliari gli specifici coefficienti di differenziazione, viene primariamente determinata la Superficie di calcolo virtuale e poi il calcolo del Più probabile valore di mercato; in dettaglio:



Superficie di calcolo virtuale:

* Unico Immobile con entità accessorie esclusive:

✓ mq 2.039 Superficie Lorda (SL) x (1,00 rapporto mercantile) = mq 2.039,00

✓ mq 71,82 Portico + mq 9,18 Centrale termica = mq 81,00 x (0,25 r. m.) = mq 20,25

✓ mq 1.007 Corti x (0,10 r. m.) = mq 100,70

*** Somma superficie virtuale = mq 2.159,25 arrotondato mq 2.160,00**

"METODO SINTETICO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO"

**CON L'ASSUNZIONE DEI VALORI DEL "LISTINO 2025" – VEDI [X/1] E SEPARATAMENTE QUELLI
DELL "OMI - 1° SEMESTRE 2025" RIFERITI AL NORMALE STATO CONSERVATIVO – VEDI [Y/1],
APPORTANDO AD ENTRAMBI PROPRIE CORREZIONI PER ALCUNE SPECIFICITA'**

[X/1] STIMA IMMOBILE CON VALORI ASSUNTI DAL "LISTINO 2025"

(A) N. 2 Gruppi Uffici al p. terra e n. 1 al primo piano accessibile con scalone, Servizi igienici ed
afferenti Disimpegni/Corridoi di mq di mq 665, finiti al civile, lavori iniziati nel 1995 e finiti negli
anni 2006/2021 (media parziale anno 2013) e media complessiva anno 2004,25 = 2004 con
vetustà di 21 anni rispetto al 2025).

- media minimo e massimo agibile 1 = $(860 + 1.250) : 2 = \underline{\underline{€ 1.055/mq}}$;

mq 665 x € 1.055/mq = € 701.575.

(B) Magazzino al piano terra di mq 111 con accesso carraio, finito normalmente per l'utilizzo,
senza impianto di riscaldamento e controsoffitto, iniziato nel 1995 e finito nel 2021 (media
anno 2008 e vetustà di 17 anni rispetto al 2025).

- media minimo recente/agibile 1 per ogni mq = $(640 + 400) : 2 = \underline{\underline{€ 520/mq}}$;
- media massimo recente/agibile 1 per ogni mq = $(760 + 520) : 2 = \underline{\underline{€ 640/mq}}$;
- media delle medie succitate = $(520 + 640) : 2 = \underline{\underline{€ 580/mq}}$.

mq 111,00 x € 580/mq = € 64.380.

**NOTA BENE: Le migliorie da aggiungere al Bene (B) per i vari Ambienti aperti destinati /
destinabili a LABORATORIO come di seguito nominati, sono state stimate nel 2025 e riferite
ad ogni metro quadrato, esse sono: impianto riscaldamento € 50 + impianto elettrico € 40 +
controsoffitto € 50 + pavimento in gres porcellanato € 60 + divisorie, tinteggiature e varie di**



completamento € 50 = € 250/mq; detti valori unitari sono stati poi anticipati al momento della loro esecuzione.

(C) N. 3 Laboratori al piano terra di mq 471, finiti al civile, con valori base di riferimento uguali a quelli del Magazzino (B) ed in aggiunta le migliorie realizzate, lavori iniziati nel 1995, con migliorie eseguite nel 2021 (media anno 2008 e vetustà di 17 anni rispetto al 2025).

- media minimo recente/agibile 1 per ogni mq = € 520/mq (valore min. Magazzino (B)) + migliorie € 215/mq (derivati da € 250/mq x 0,86 indice riduttivo costo di costruzione) = € 735/mq;
- media massimo recente e agibile 1 per ogni mq = € 640/mq (valore max. Magazzino (B)) + migliorie € 215/mq (derivati da € 250/mq x 0,86 indice riduttivo costo di costruzione) = € 855/mq;
- media delle medie suesposte = $(735 + 855) : 2 =$ € 795/mq.

mq 471,00 x € 795/mq = € 374.445).

(D) Reception/Laboratorio al 1° piano di mq 199 posto all'arrivo del scalone, comprensivo di tutte le opere migliorative, servito dal montacarichi e senza accesso carraio, lavori iniziati nel 1995 con migliorie eseguite nel 2006 (media anno 2000,5 = arrot. 2001 e vetustà di 24 anni rispetto al 2025).

- media minimo recente/agibile 1 per ogni mq = € 520/mq (valore min. Magazzino (B)) + migliorie € 170/mq (derivati da € 250/mq x 0,68 indice riduttivo costo di costruzione) = € 690/mq;
- media massimo recente/agibile 1 per ogni mq = € 640/mq (valore max. Magazzino (B)) + migliorie € 170/mq (derivati da € 250/mq x 0,68 indice riduttivo costo di costruzione) = € 810/mq;
- media delle medie suesposte = $(690 + 810) : 2 =$ € 750/mq;

€ 750/mq meno 50% per mancanza di accesso carraio = € 375/mq.

mq 199,00 x € 375/mq = € 74.6255.

(E) Laboratorio ed adiacente Archivio al 1° piano di mq 188 finiti al civile, inclusivi di migliorie con esclusione del controsoffitto, serviti dal montacarichi e privi di accesso carraio, lavori sono iniziati nel 1995 con alcune migliorie eseguite nel 2006 (media anno 2000,5 = arrotondato 2001 e vetustà di 24 anni rispetto al 2025).



- media minimo recente/agibile 1 per ogni mq = € 520/mq (valore min. Magazzino (B)) + migliorie € 136/mq (derivate da € 200/mq x 0,68 indice riduttivo costo di costruzione) = € 656/mq;
- media massimo recente/agibile 1 per ogni mq = € 640/mq (valore max. Magazzino (B)) + migliorie € 136/mq (derivati da € 200/mq x 0,68 indice riduttivo costo di costruzione) = € 776/mq;
- media delle medie su esposte = (656 + 776): 2 = € 716/mq;
- € 716/mq meno 50% per la mancanza di accesso carraio = € 358/mq

mq 188,00 x € 358/mq = € 67.304.

(F) Magazzino di mq 405 – h. 3.00 media sotto tegolo alare, posto a quota + 80 cm circa rispetto al livello del 1° piano, raggiungibile tramite rampa interna dall’adiacente laboratorio (D), finito al semi-civile, mancante d’impianto di riscaldamento e del controsoffitto, impianto elettrico minimale, non servito direttamente dal montacarichi ed ancora privo di accesso carraio, lavori iniziati nel 1995 con migliorie eseguite nel 2006 (media anno 2000,5 = arrotondato 2001 e vetustà di 24 anni rispetto al 2025).

- media minimo recente/agibile 1 per ogni mq = € 520/mq (valore min. Magazzino (B)) + alcune migliorie € 75/mq (derivate da € 110/mq x 0,68 indice riduttivo costo di costruzione) = € 595/mq;
- media massimo recente/agibile 1 per ogni mq = € 640/mq (valore max. Magazzino (B)) + migliorie € 75/mq (derivate da € 110/mq x 0,68 indice riduttivo costo di costruzione) = € 715/mq;
- media delle medie su esposte = (595 + 715): 2 = € 655/mq;
- € 655/mq meno 60% perché non servito dal montacarichi, privo d’accesso carraio e d’altezza limitante per l’utilizzo = € 262/mq.

mq 405 x € 262/mq = € 106.110.

COMPLESSIVAMENTE = € 1.388.442 E VALORE MEDIO UNITARIO PONDERATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE LORDA (SL) = MQ 1.388.442 DIVISO MQ 2.039 (SL) = € 680,94/MQ.

[Y/1] STIMA IMMOBILE CON VALORI ASSUNTI DA “OMI – 1° SEMESTRE 2025”

A) N. 2 Gruppi Uffici al p. terra e n. 1 al primo piano accessibile con scalone, Servizi igienici ed afferenti Disimpegni/Corridoi di mq di mq 665.

- media minimo e massimo = €/mq (970 + 1.050): 2 = € 1.010/mq;



mq 665 x € 1.010/MQ = € 671.650.

(B) Magazzino al piano terra di mq 111 con accesso carraio.

- media minimo e massimo = €/mq (570 + 660): 2 = € 615/mq;

mq 111 x € 615/mq = € 68.265.

(C) N. 3 Laboratori al piano terra di mq 471.

- media minimo e massimo = €/mq (660 + 740): 2 = € 700/mq;

mq 471,00 x € 700/mq = € 329.700.

(D) Reception/Laboratorio al 1° piano di mq 199 posto all'arrivo del scalone, servito dal montacarichi e senza accesso carraio.

- media minimo e massimo = €/mq (660 + 740) = € 700/mq;
- proprie deduzioni per mancanza di accesso carraio = meno 50% di € 700/mq = € 350/mq;

mq 199,00 x € 350/mq = € 69.650.

(E) Laboratorio ed adiacente Archivio al 1° piano di mq 188, serviti dal montacarichi e senza accesso carraio.

- media minimo e massimo = €/mq (660 + 740): 2 = € 700/mq;
- proprie deduzioni per mancanza di accesso carraio = meno 50% di € 700/mq = € 350/mq;

mq 188,00 x € 350/mq = € 65.800.

(F) Magazzino di mq 405 – h. 3.00 media sotto tegolo alare, posto a quota + 80 cm circa rispetto al livello del 1° piano, raggiungibile tramite rampa interna dall'adiacente laboratorio (D), non servito direttamente dal montacarichi e privo di accesso carraio.

- media minimo e massimo = €/mq (410 + 465): 2 = € 437,50/mq;
- proprie deduzioni per mancato arrivo del montacarichi, senza accesso carraio e l'altezza limitante per l'utilizzo = meno 60% di € 437,50 = € 175/mq;

mq 405 x € 175/mq = € 70.875.

COMPLESSIVAMENTE = € 1.275.940 E VALORE MEDIO UNITARIO PONDERATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE LORDA (SL) = MQ 1.275.940 DIVISO MQ 2.039 (SL) = € 625,77/MQ

MEDIA DEI VALORI MEDI PONDERATI DELL'IMMOBILE AFFERENTI LE STIME [X/1] E [Y/1]

€ 680,94/MQ STIMA [X/1] + € 625,77/MQ STIMA [Y/1] = € 653,36/MQ ARR. € 653/MQ.

Nota bene - il C.T.U. stante la particolarità dell'Immobile, ha ritenuto di **"non"** modificare il Valore di **€ 653/MQ** entro l'intervallo della Deviazione Standard Campionaria così calcolata:



$$\text{radice quadrata di } \frac{(680,94 - 653)^2 + (652,77 - 653)^2}{2-1} = +/- 39,01.$$

ELENCO NEGATIVITA' PER RIPORTARE L'INSIEME DEL COSTRUITO ALLO STATO NORMALE

Revisione rilevante del manto di copertura/lucernari per eliminare le infiltrazioni d'acqua meteorica + pulizia e nuova tinteggiatura delle facciate + lavori edili per terminare la pavimentazione della corte sud + revisione degli impianti di riscaldamento/condizionamento ed elettrico + prestazioni professionali per regolarizzare lievi abusi catastali ed edili, compresi i diritti dei Superiori Uffici + varie di completamento = quantificati in **€ 160.000,00=.**

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE NEGATIVITA'

- Mq 2.160,00 (superficie virtuale) x € 653/mq/ (più probabile valore unitario di mercato) = **€ 1.410.480**
 - A DEDUZIONE NEGATIVITA' sopra indicate = **- € 160.000**
- restano € 1.250.480**

da arrotondare in Euro 1.250.000,00=

Lo scrivente prosegue la trattazione affrontando il problema del più probabile Valore del **“Canone di Locazione”**, stante l'ultimo Contratto fra il Locatore società OMISSIS ed il Conduttore Società OMISSIS di **€ 36.000/anno**, anche se sottoscritto in data 10.06.2025 e Registrato in data 09.07.2025, a posteriori di due giorni rispetto alla Trascrizione del Pignoramento del 07 luglio 2025.

Il C.T.U. reputa seguire gli stessi concetti utilizzati per la ricerca del Più Probabile Valore di Mercato dell'Immobile e cioè i Valori delle Locazione afferenti il “Listino 2025” – vedi [X/2] e di “OMI -1° Semestre – vedi [Y/2], apportando ad entrambi proprie correzioni per alcune specificità; in particolare:

**[X/2] RENDITA AFFITTANZA ASSUNTA LA PERCENTUALE DEL “LISTINO 2025”
APPORTANDO PROPRIE DEDUZIONI PER ALCUNE SPECIFICITA'**

• Dati di riferimento precedentemente conteggiati:

i°) € 1.388.430 (Valore complessivo delle “Parti” riferito alla Superficie Lorda (SL) di mq 2.039);



ii°) € 160.000 (Importo negatività' per riportare l'Insieme del Costruito ad uno Stato Conservativo Normale);

iii°) € 1.250.000 (Valore finale netto dell'Immobile).

• **Precisazioni:**

L'Incaricato ha considerato la % di affittanza della Parte (A) rientrante nell'ambito del Settore Produttivo, che il Valore di (D) ed (E) è stato ridotto del 50% ed ancora che il Valore di (F) è stato ridotto del 60%.

• **Calcolo Affittanza Finale Annuo rispetto al Valore Finale Netto dell'Immobile**

€ 1.388.439 (Valore SL) x 4,07% (media fra minimo e massimo) = € 56.509,46 (Rendita annua (RA));

€ 56.509,46 (RA) diviso € 1.388.439 (SL) moltiplicato € 1.250.000 (Valore Finale Netto dell'Immobile) = **€ 50.875/anno (4,07%) – RENDITA AFFITTANZA STIMATA.**

[Y/2] RENDITA AFFITTANZA ASSUNTI I VALORI LOCATIVI DA "OMI – 1° SEMESTRE 2025 "
APPORTANDO PROPRIE DEDUZIONI PER ALCUNE SPECIFICITA'

• **Dati di riferimento precedentemente conteggiati:**

i°) € 1.275.940 (Valore complessivo delle "Parti" riferito alla Superficie Lorda (SL) di mq 2.039);

ii°) € 160.000 (Importo negatività' per riportare l'Insieme del Costruito ad uno Stato Conservativo Normale);

iii°) € 1.250.000 (Valore finale netto dell'Immobile).

• **Precisazioni:**

L'Incaricato ha considerato la % di affittanza della Parte (A) rientrante nell'ambito della tipologia Laboratori, che il Valore del mq/mese/medio x 12 mesi di (D) ed (E) è stato ridotto del 50% per la mancanza dell'accesso carraio ed ancora che il Valore di (F) è stato ridotto del 60% perché non servito dal montacarichi, privo d'accesso carraio e d'altezza limitante per l'utilizzo.

• **Calcolo Affittanza Annuo rispetto alla Superficie Lorda (SL)**

(A) mq 665 x € 45,60/mq/anno (derivato da € 3,8/mq/mese medio x 12 mesi) = € 30.324,00;

(B) mq 111 x € 39,60/mq/anno (derivato da € 3,3/mese medio x 12 mesi) = € 4.395,60;

(C) mq 471 x € 45,60/mq/anno (derivato da € 3,8/mq/mese medio x 12 mesi) = € 21.477,60

(D) mq 199 x € 22,80/mq/anno (derivato da 3,8/mq/mese medio x 12 mesi, ridotto del 50%) = € 4.537,20;

(E) mq 188 x € 22,80/mq/anno (derivato da 3,8/mq/mese medio x 12 mesi, ridotto del 50%) = € 4.286,40;



(F) mq 405 x € 12/mq/anno (derivato da 2,5/mq/mese medio x 12 mesi, ridotto del 60%) = € 4.860.

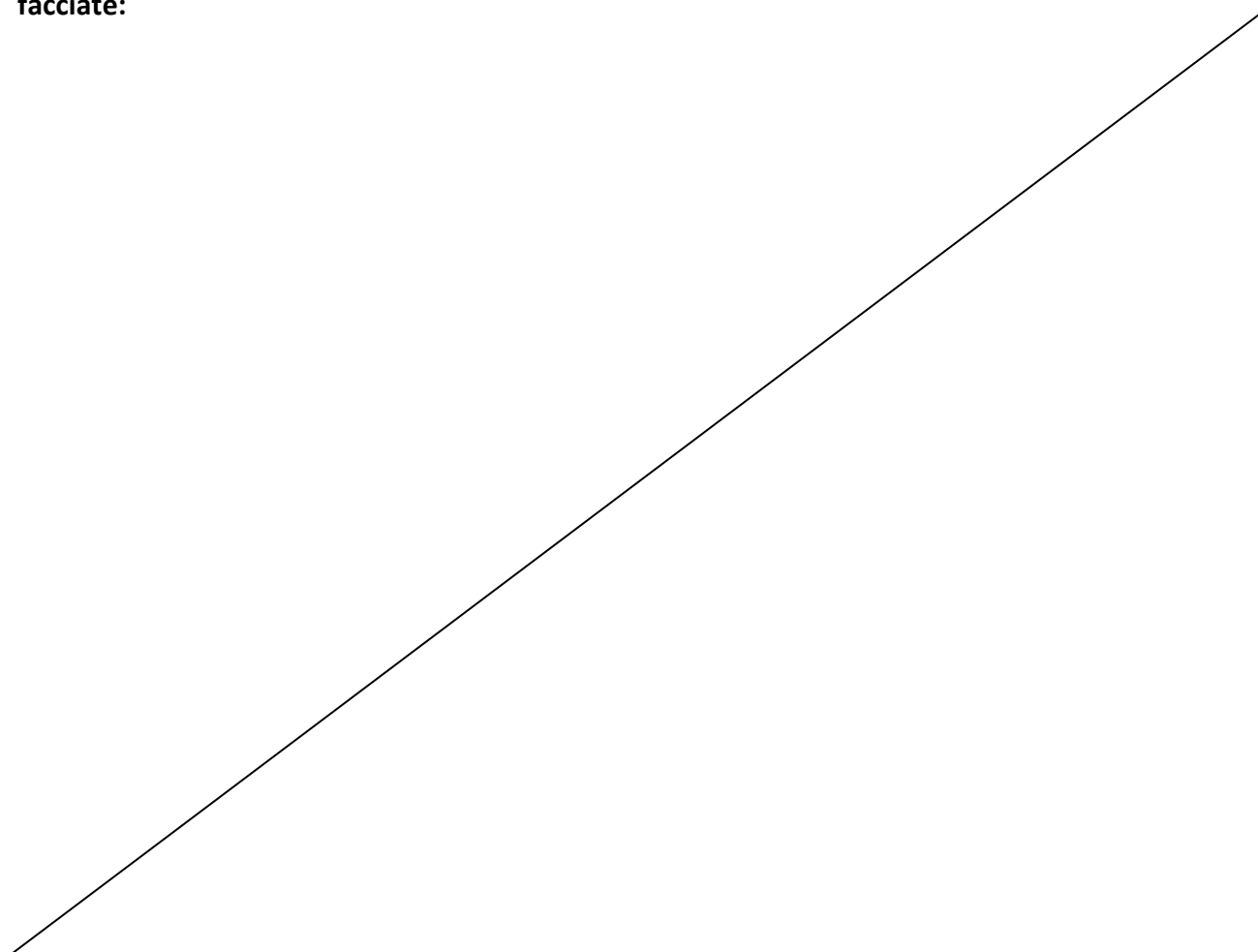
• **Riassunto Affittanza Annuale riferita al Valore della Superficie Lorda (SL) = € 69.880,80 (RA)**

• **Calcolo Affittanza Finale Annuale rispetto al Valore Finale Netto dell'Immobile**

€ 69.880,80 (RA) diviso € 1.275.940 (Valore SL) moltiplicato € 1.250.000 (Valore Finale Netto dell'Immobile) = **€ 68.460/anno (5,48%) – RENDITA AFFITTANZA STIMATA.**

MEDIA RENDITE RISPETTO AL VALORE NETTO DELL'IMMOBILE	
da "Listino 2015" con proprie deduzioni per alcune specificità = € 50.875/anno (4,07)	da "OMI – 1° Semestre" con proprie deduzioni per alcune specificità = € 68.460/anno (5,48%)
(€ 50.875 + € 68.460) diviso 2 = € 59.668/anno (4,77%)	
Il raffronto fra l'importo da Contratto di Locazione pari ad € 36.000/anno (vile se < ad € 54.000) ed il Valore Mediato Stimato di € 59.668/anno, determina che il Canone da Contratto è " VILE"	

Il sottoscritto per semplificare la lettura dei dati delle varie Valutazioni suindicate e per poter fare un raffronto immediato, reputa presentare la seguente Tabella riepilogativa su due facciate:



**TABELLA DI RAFFRONTO DI VALORI / RENDITE / SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE
FRA IL LISTINO IMMOBILIARE 2025 DI BRESCIA E PROVINCIA e
L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) DEL 1° SEMESTRE 2025
AFFERENTE LA SUPERFICIE LORDA (SL)**

Individuazione "Parti"	VALORE IMMOBILE AL LORDO DELLE NEGATIVITA'			RENDITA AFFITTO AL LORDO DELLE NEGATIVITA'		
	Listino	OMI	Differenza da Listino a OMI	Listino	OMI	Differenza da Listino a OMI
(A) mq 665	€ 701.575	€ 671.650	+ € 29.925	€ 701.575 x 4,07% = € 28.554,10 (*)	€ 30.324,00 (€ 45,60/mq anno) (*)	- € 1.769,90
(B) mq 111	€ 64.380	€ 68.265	- € 3.885	€ 686.864 x 4,07% = € 27.955,36 (***) per le Parti (D) e (E) (****) PER LA Parte (F)	€ 4.395,60 (€ 39,60/mq anno)	(somma parziale € 39.556,80) = - € 11.601,44
(C) mq 471	€ 374.445	€ 329.700	+ € 44.745		€ 21.477,60 (€ 45,60/mq anno)	
(D) mq 199	€ 74.625 (**)	€ 69.650 (**)	+ € 4.975		€ 4.537,20 (€ 22,80/mq anno) (**)	
(E) mq 188	€ 67.304 (**)	€ 65.800 (**)	+ € 1.504		€ 4.286,40 anno (€ 22,80/mq (**)	
(F) mq 405	€ 106.110 (****)	€ 70.875 (****)	+ € 35.235		€ 4.860 (€ 12/mq anno) (****)	
SOMMA MQ 2.039 (SL)	€ 1.388.439	€ 1.275.940	+ € 112.499	€ 56.509,46 (4,07% DEL VALORE)	€ 69.880,80 (5,54% DEL VALORE)	- € 13.371,34
VALORE MEDIO PONDERATO/MQ DA "LISTINO": € 1.388.439 (VALORE) : MQ 2.039 (SUPERFICIE LORDA) = € 680,94/MQ						
VALORE MEDIO PONDERATO/MQ DA "OMI": € 1.275.940 (VALORE) : MQ 2.039 (SUPERFICIE LORDA) = € 625,77/MQ						
VALORE MEDIATO/MQ FRA "LISTINO ED "OMI" = € (680,94 + 625,77) : 2 = € 653,21 ARROTONDATO € 653/MQ						
VALORE MEDIATO DELLA SUPERFICIE LORDA (SL) MQ 2.039 x € 653/MQ = € 1.331.467						



RIDUZIONI DI VALORI ED AFFITTO

(vedi seguito)

(*) L’Affitto del Listino è stato assimilato a quello del Settore produttivo, mentre quello dell’OMI è stato assimilato ai Laboratori;

(**) I Valori e l’Affitto sono stati ridotti del **50%** per le Parti (D) e (E) poste al 1° piano, servite dal solo montacarichi (attualmente non funzionante) e prive di accesso carraio;

(***) Il Valore e l’Affitto del Magazzino a + cm. 80 dalla quota del 1° piano, sono stati ridotti del **60%** per non essere servito dal montacarichi, privo di accesso carraio ed anche per l’altezza inadeguata all’utilizzo.

VALORE MEDIATO FRA “LISTINO” ED “OMI” DELLA SUPERFICIE VIRTUALE AL LORDO DELLE NEGATIVITA’ RILEVATE

Mq 2.160 x € 653/Mq = € 1.410.480 (Superficie Virtuale)

NEGATIVITÀ PER RIPORTARE L’INSIEME DEL COSTRUITO ALLO STATO NORMALE

per revisione rilevante del manto di copertura/lucernari onde eliminare le infiltrazioni d’acqua meteorica
+ pulizia e nuova tinteggiatura delle facciate + lavori edili per terminare la pavimentazione della corte sud
+ revisione degli impianti di riscaldamento/condizionamento ed elettrico + prestazioni tecniche per regolarizzare lievi abusi catastali ed edili, compresi i diritti dei Superiori Uffici = € 160.000 (11,34% SV)

VALORE FINALE AL NETTO DELLE NEGATIVITA’

€ 1.410.480 (SV) meno € 160.000 = € 1.250.480 = arrotondato

€ 1.250.000

RAFFRONTO FRA L’ IMPORTO DI AFFITTANZA PARI AD € 36.000/ANNO COME DA CONTRATTO REGISTRATO A POSTERIORI RISPETTO ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, RISPETTO AGLI IMPORTI MEDIATI DI “LISTINO” ED “OMI” CON LE PERCENTUALI DI RENDITA RISPETTO AL VALORE FINALE NETTO DI € 1.250.000

“da Contratto Locativo” € 36.000/anno (2,68%) [il Canone è VILE se inferiore di € 54.000/anno (derivato da € 36.000 diviso 2 moltiplicato x 3)]	da “Listino” con proprie deduzioni = € 56.509 (Rendita affitto SL) : € 1.388.439 (Valore SL) x € 1.250.000 (Valore immobile al netto negatività) = <u>rendita € 50.875/anno</u> (4,07%)	da “OMI” con proprie deduzioni = € 69.881 (Rendita affitto SL) : € 1.275.940 (Valore SL) x € 1.250.000 (Valore immobile al netto negatività) = <u>rendita € 68.460/anno</u> (5,48%)
	MEDIA RENDITE <u>€ (50.875 + 68.460) : 2 = € 59.668/anno</u> <u>(4,77% del Valore netto)</u>	



La presente Relazione Estimativa si compone di n. 22 pagine ed anche dei seguenti allegati (il cui contenuto risulta descritto nelle premesse):

- Allegato "a"
- Allegato "b"
- Allegato "c"
- Allegato "d"
- Allegato "e"
- Allegato "f"
- Allegato "g"

Brescia, 15 dicembre 2025.



L'esperto

Dott. Arch. Augusto Piergiovanni Loda

