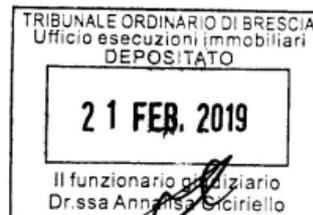




DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN



Ufficio Roè Volciano (BS)
Data 28 Gennaio 2019

TRIBUNALE DI BRESCIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo Giudice e Presidente Dott.ssa Simonetta Bruno
Ill.ma G.O.T. Dott.ssa Liana Zaccara
25100 BRESCIA' (BS)

All'attenzione di :
All'attenzione di :

Riferimento: **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 39/2017 ES.IMM.**

PROMOTORE :

ESECUTATO :

Oggetto: **INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA C.T.U.**

- Immobile sito in Montichiari (BS)
in Via V. San Rocco n° 31 - fg.104 mapp. 48 sub 9+10 - mapp. 51 sub 5
mapp. 52 sub 3 - mapp. 53 - mapp. 123 sub 1+3 - mapp. 201 - mapp. 203 -

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n° 39 / 2017
Riunita alla procedura n°

Giudice Delegato : Ill.mo Presidente Dott.ssa Simonetta Bruno

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 1



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Creditore intervenuto: Vari intervenuti

Rappresentato dall'Avvocato Vari

Esecutato:



Esperto incaricato

Dott. Dolcini Arch. Fidelmo

Via IV Novembre n° 34 – Roè Vociano (BS)

CF : DLC FLM 49C11 H484X

Tel : 335.7116631

Fax : 030.41875

Mail : fidelmo.dolcini@libero.it

Pec : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

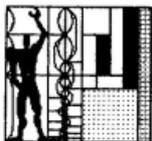
Iscritto all'Ordine A.P.P.C. di Brescia nr. 448/A

Timbro e firma _____

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Identificazione dei lotti

- LOTTO NR. 1** : Lotto unico (vari Comparti ed Immobili)
- Descrizione sintetica : Azienda Agricola [REDACTED]
- Ubicazione : Via San Rocco n° 31 - Montichiari (BS)
- Identificativi catastali : fg. 104 – mapp. : N° 48 sub. 9 + sub. 10 - N° 51 sub. 5 - N° 52 sub. 3 – N° 53 N° 123 sub. 1 - N° 123 sub. 3 - N° 201 - N° 203
- Quota di proprietà : 1/3 [REDACTED] + 1/3 [REDACTED] + 1/3 [REDACTED]
- Diritto di proprietà : Proprietà
- Divisibilità dell'immobile : NO
- A) Più probabile valore in libero mercato : €. 2.096.850,00
(in presenza di Contratto d'affitto d'Azienda)
- B) Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : €. 1.677.480,00
(in presenza di Contratto d'affitto d'Azienda)
- "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : Immobile ottimo – commerciabilità 8÷12 mesi

Audit documentale e Due Diligence

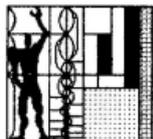
- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato dalla proprietà e/o affittato No Si se Si vedi pagina __5__
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

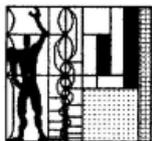
1) PREMESSA :

- * Il sottoscritto Dott. Dolcini arch. Fidelmo, nato a Roé Volciano 11/03/1949 ed ivi residente in Via IV Novembre n°34, iscritto dal 1976 all'albo degli Architetti Pianificatori , Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°448/A ed iscritto dal 1998 all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia , con Decreto di Nomina del Giudice della Esecuzione Immobiliare Dott. Raffaele Del Porto , in data 23 Giugno 2017 è nominato C.T.U. esperto per la stima dei beni pignorati all'esecutato indicati in oggetto .
- * In data 11 Luglio 2017 il sottoscritto compariva davanti al Cancelliere Antonio Iorlano e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ne prestava il giuramento di rito ;
- * Ad evasione del mandato il sottoscritto poi in data 13/10/2017 riusciva effettuare un sopralluogo congiunto , con persona che dichiarava essere uno dei proprietari , su tutte le unità eseguite atto ad esprimere una valutazione coerente con una verifica diretta sullo stato dei luoghi ;
- * A domanda diretta , l'accompagnatore al sopralluogo mi dichiarava che tutte le unità immobiliari erano occupate , lavorate ed abitate direttamente in forma stabile dai proprietari medesimi ;
- * Il sottoscritto procedeva quindi in data 1/11/'17 a depositare la Perizia di Stima e Rapporto di Valutazione sintetizzato al capitolo 8 pag.37 della Perizia ;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 4



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

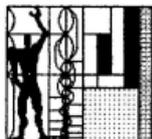
* A seguito poi di Comparsa di Costituzione in data 16/11/2018 da parte dei debitori esegutati per il tramite dello Studio Legale Avv. [REDACTED] con istanza di chiarimenti in merito all'errato assunto di quanto sopra, in quanto gli immobili di cui in Perizia CTU sono in realtà oggetto di Contratto d'Affitto d'Azienda da parte della [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] Presidente [REDACTED], il sottoscritto, a tal uopo richiesto dal Giudice dell'esecuzione Dott. A.Pernigotto, eseguite le necessarie verifiche, recuperati i documenti, fornisce le osservazioni ed integrazioni richieste qui di seguito sintetizzate:

2) INTEGRAZIONE CTU

- 2.1 Il sottoscritto CTU ha provveduto a recuperare il citato Contratto D'Affitto D'Azienda (Repertorio n° 106903 - Raccolta n° 20995) relato presso lo Studio del Notaio [REDACTED] (oggi deceduto) in Montichiari (BS) il 14 Maggio 2014 e registrato in Montichiari il 16/05/2014 N. 1754 Serie 1T;
- 2.2 Con tale Contratto gli immobili di cui in Perizia CTU risultano in Affitto d'Azienda da parte della [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] per la durata di cinque anni con rinnovo automatico per altri cinque anni alla scadenza, fatto salvo disdetta di una delle parti almeno un anno prima della scadenza naturale,

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

pertanto tale Contratto d’Affitto d’Azienda resta in vigore fino a scadenza naturale ovvero il 15/5/2024 ;

- 2.3 Il sottoscritto procedeva pertanto ad una sintetica ricerca di mercato sia presso locali Agenzie Immobiliari che presso le Centrali Sindacali di categoria Unione Provinciale Agricoltori onde valutare l’incidenza della presenza di un Contratto d’Affitto d’Azienda sul valore commerciale degli immobili oggetto di compravendita ;
- 2.4 Per unanime indicazione abbiamo rilevato che la presenza di tale Contratto d’Affitto d’Azienda (avente ulteriore validità per circa cinque anni e mezzo) porta ad un deprezzamento sul valore commerciale dei beni in oggetto di una percentuale variabile in un range medio del 15 % fino ad un massimo del 17 per cento;

(Allegato n° 1 : Contratto d’Affitto d’Azienda - Notaio [REDACTED]);

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 6



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

**3) RIEPILOGO MODIFICATO DEI VALORI STIMA -
ES. IMM. 39/2017 - COMUNE MONTICHIARI MONTICHIARI (BS)**

LOTTO 1 -

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 104 Sezione NCT

mapp. 48 sub 9+10 - mapp. 51 sub 5 - mapp. 52 sub 3 - mapp. 53 -
mapp. 123 sub 1+3 - mapp. 201 - mapp. 203 -

a fonte dell'esistenza in essere per ulteriori circa cinque anni e mezzo del citato Contratto d'Affitto d'Azienda si determina un deprezzamento medio del 15 % del valore commerciale degli immobili in oggetto, e pertanto :

A) il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in :

€ 2.466.882,00 x (-15%) = €. **2.096.850,00**

diconsi : Euro duemilioninovecentaseimilaottocentocinquanta/00

B) Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, deprezzato di un ulteriore 20% , viene quantificato in :

€ 2.096.850,00 x (-20%) = €. **1.677.480,00**

diconsi : Euro unmilione seicentoseventasettemilaquattrocentoottanta/00

4) ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ALLEGATI

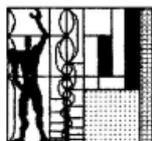
1. Contratto d'Affitto d'Azienda - Notaio [REDACTED] (Rep.106903 - Rac. 20995)

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 7



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

5) DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Dolcini Arch. Fidelmo esperto incaricato dal : **TRIBUNALE DI BRESCIA**

Iscritto all'Ordine/Albo: **Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di BRESCIA al n° 448/A**

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne 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.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

IL PERITO

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 11/02/2019

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 8