

Pietro Bonezzi
ingegnere
Via Monte Ortigara n. 79 – 25100 BRESCIA (BS)
Tel. 030.7994421 / e-mail studio@ingbonezzi.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 626/2021

PROMOSSA DA

- OMISSIS –

contro

- OMISSIS –

(quale debitrice principale)

e contro

- OMISSIS –

e

- OMISSIS –

(quali garanti e fideiussori)

GOP delegato : dott. Davide Foppa Vincenzini

LOTTI 3 E 4 BAGNOLO MELLA (BS)

NCT fg. 3 – mapp. 156 sub. 2

NCT fg. 3 – mapp. 156 sub. 3

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 626/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE :

GOP delegato dott. Davide Foppa Vincenzini

* * * * *



CREDITORE PROCEDENTE : - OMISSIS -

RAPPRESENTATO DA : Avv. Paolo Luciano Ferrari, con studio in Brescia,
Via Aurelio Saffi n. 1 - Tel.: 030.3772079.

Pec : paololuciano.ferrari@brescia.pecavvocati.it

ESECUTATO : - OMISSIS –

(quale debitrice principale)

- OMISSIS –

- OMISSIS –

(quali garanti e fideiussori).

ESPERTO INCARICATO : Ing Pietro Bonezzi

Via Monte Ortigara n. 79 – Brescia (BS)

C.F.: BNZ PTR 50P14 E253Z - P.IVA: 01714250170

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n° 1558/1977

Tel.: 030.7994421

Mail : studio@ingbonezzi.it

Pec : pietro.bonezzi@ingpec.eu

* * * * *

DATE :

Nomina dell'esperto : 25/02/2022

Conferimento di incarico di stima e giuramento : 15.03.2022

Data udienza : 14/09/2022

Data udienza : 20/03/2023

Data consegna relazione di stima : 20/02/2023



RIEPILOGO

IDENTIFICAZIONE LOTTI :

Comune di Bagnolo Mella (BS)

Descrizione sintetica : Trattasi di due porzioni di capannone artigianale, comprese in un più ampio fabbricato avente caratteristiche simili e costituito complessivamente da 5 unità con corti di pertinenza

Ubicazione immobili : Comune di Bagnolo Mella (BS)
via Poncarale n. 2.

Divisibilità degli immobili **SI**

LOTTO TRE

Identificativi catastali : Comune di Bagnolo Mella (BS)
NCT fg. 3 – mapp. 156 sub. 2

Proprietà : - OMISSIS –
con sede in Brescia (BS)

Quote di proprietà : - OMISSIS -
quota intera della piena proprietà

Quote pignorate : - OMISSIS –
quota intera della piena proprietà

LOTTO QUATTRO

Identificativi catastali : Comune di Bagnolo Mella (BS)
NCT fg. 3 – mapp. 156 sub. 3

Proprietà : - OMISSIS -
con sede in Brescia (BS)



Quote di proprietà : - OMISSIS -
quota intera della piena proprietà

Quote pignorate : - OMISSIS –
quota intera della piena proprietà

Più probabile valore di mercato della quota intera della piena proprietà

LOTTO TRE

NCT fg. 3 mapp. 156 sub. 2 – porzione di capannone artigianale con corte di pertinenza

Valore stimato **€. 396.900,00**

All'importo stimato andranno detratti i costi di sanatoria, pari ad

€. 2.250,00

LOTTO QUATTRO

NCT fg. 3 – mapp. 156 sub. 3 – porzione di capannone artigianale con corte di pertinenza

Valore stimato **€. 194.880,00**

All'importo stimato andranno detratti i costi di sanatoria, pari ad

€. 3.200,00

DUE DILIGENCE :

LOTTO UNO

Conformità edilizia	SI	NO
Conformità catastale	SI	NO
Conformità titolarità	SI	NO
Immobile occupato	SI	NO
Spese condominiali arretrate	SI	NO



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	SI	NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI	NO

LOTTO DUE

Conformità edilizia	SI	NO
Conformità catastale	SI	NO
Conformità titolarità	SI	NO
Immobile occupato	SI	NO
Spese condominiali arretrate	SI	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	SI	NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI	NO

RELAZIONE

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Il sottoscritto, prima di svolgere ogni attività, ha preso atto della presenza in allegato al ricorso per la procedura esecutiva immobiliare in oggetto, delle “Certificazione Notarile ai sensi dell’art. 567, comma 2, C.P.C.”, redatte in tempi diversi e da Notai diversi.

Più precisamente trattasi di :

a) n. tre certificazioni a firma della Dott.ssa - OMISSIS -. Notaio in Napoli, datate 21/12/2021 e relative agli immobili in Comune di

a1) Bagnolo Mella (BS), locali deposito e fabbricato industriale:

a2) Botticino (BS) terreni;



a3) Prevalle (BS) porzione di palazzo.

b) “Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari”, datata 25/01/2022, a firma del Dott. - OMISSIS -, Notaio in Bologna e relativa agli Immobili in Comune di Bagnolo Mella (BS) e relativa ad uno stesso immobile sopra trattato (NCT fg. 3 mapp. 156 sub. 2).

c) certificazione a firma della Dott.ssa - OMISSIS -. Notaio in Napoli, datate 14/02/2022 e relativa agli immobili in Comune di Bagnolo Mella (BS), appartamento.

2) Il sottoscritto allega alla presente relazione copia degli atti con cui la società - OMISSIS -acquistava:

- la quota intera della piena proprietà del fabbricati in Prevalle (BS).

Trattasi dell'atto di compravendita Notaio - OMISSIS -, rep. 91427, racc. 24543 del 16/06/2011, registrato a Brescia in data 24/06/2011, n. 9964, serie 1T e trascritto ai Registri Immobiliari di Salò in data 04/07/2011 ai numeri 4047/2663 (v. Allegato n. 1).

- con atto - OMISSIS -rep, 6333, racc. 19364 del 23/02/2006, registrato a Brescia in data 03/03/2006 n. 2009, serie 1T e Trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 06/03/2006, numeri11782/6775, la società - OMISSIS -acquistava la piena proprietà della porzione immobiliare identificata con il sub, 1 mapp. 124 in Bagnolo Mella (v. Allegato n. 2).

- la quota intera della piena proprietà della porzione di fabbricato industriale in Bagnolo Mella, con atto Notaio - OMISSIS -, rep. 145. Racc. 74 del 10/04/2014, registrato all'Ufficio di Brescia in data 15/04/2014 n. 3870, serie 1T e trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 16/04/2014 n. 12315/8405 (v. Allegato n. 3).



Il sottoscritto allega pure le note con cui venivano acquistati i Terreni in Botticino (v. Allegato n. 4).

Trattasi dell'atto Notaio - OMISSIS -, n. rep. 63334 del 23/02/2006, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia ai numeri 11783/6776 e n. 11784/6777, in data 06/03/2006.

In accordo con il Custode giudiziario si fissavano le date per i sopralluoghi agli immobili;

- in data 10 maggio 2022 era stabilito il sopralluogo presso le unità in Prevalle per le ore 9,30 e successivamente presso quelli in Botticino.

- in data 11 maggio 2022 si era invece programmato l'accesso a quelli in Bagnolo Mella (v. Allegato n. 6).

Ai sopralluoghi prendevano parte oltre al sottoscritto esperto del giudice e il custode anche un rappresentante della proprietà.

Si effettuava la visita agli immobili e si redigeva per ciascuno accurato rilievo metrico e si scattavano una serie di fotografie dei luoghi.

LOTTE 3 E 4

- B1 -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Per quanto emerge dagli atti della procedura esecutiva, trattasi di più unità immobiliari ubicate in Comuni Amministrativi e Censuari differenti e più precisamente :

2) Comune di Bagnolo Mella (BS)

Catasto Fabbricati



E) NCT Fg. 3 mapp. 156 sub. 2 – via Borgo snc – piano T - cat. D/7 – R.C.

€. 4.640.00 (v. visura - Allegato n. 9).

L'unità è intestata alla ditta - OMISSIS -per quota intera della piena proprietà.

F) NCT Fg. 3 mapp. 156 sub. 3 – via Borgo snc – piano T - cat. D/7 – R.C. €.

2.178.00 (v. visura - Allegato n. 10).

L'unità è intestata alla ditta - OMISSIS -per quota intera della piena proprietà.

* * * * *

Comune di Bagnolo Mella (BS)

NCT Fg.3 mapp. 156 sub. 2

NCT Fg. 3 mapp. 156 sub. 3

Il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto ed ha constatato che i beni sopra elencati sono tra loro accorpati, a formare un unico appezzamento avente forma planimetrica rettangolare, che si sviluppa in direzione nord - sud.

Il tutto è posto Alla estrema periferia nord del centro del paese, in una zona poco edificata e prevalentemente destinata all'agricoltura.

Il compendio immobiliare si trova infatti a confine con i campi coltivati e nelle immediate vicinanze sono presenti costruzioni a servizio delle attività di coltivazione.

Il complesso immobiliare di che trattasi ha accesso da via Borgo, diramazione della principale via Borgo Poncarale.

Come detto le porzioni oggetto della presente relazione sono costituite da due unità a carattere produttivo/artigianale, poste nella zona meridionale di un più ampio complesso, costituito da altre unità aventi caratteristiche simili.



Queste hanno in pertinenza esclusiva porzioni di corte, ubicate su lari contrapposti (v- Elaborato Planimetrico – Allegato n. 5).

A) Il mapp. 156 sub. 2 identifica la porzione posta più a sud del fabbricato, destinato a deposito / magazzino occupa una superficie di circa 830,00 mq. e comprende al suo interno un blocco servizi di circa 38,00 mq.

Presenta doppia altezza che raggiunge 7,00 metri e risulta realizzato con elementi prefabbricati, copertura a doppia falda in cui trovano luogo lucernari in materiale traslucido.

Gli affacci verso est ed ovest sono protetti da porte sezionali, sovrastate da ampie vetrate per l'illuminazione.

I pavimenti sono in battuto di cemento industriale.

Di relativamente recente realizzazione presenta un buono stato di manutenzione (v. Planimetria catastale – Allegato n. 6).

Per quanto riguarda i confini, questi vengono di seguito individuati, partendo da nord e procedendo in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico:

nord : sub. 3 – stessa proprietà;

est : corte comune mapp. 156 sub. 8;

sud: corte comune mapp. 156 sub. 8 e sub. 1 cabina elettrica;

ovest: corte comune / passaggio di accesso mapp. 156 sub. 9.

B) Il mapp. 156 sub. 3 è ancora relativo ad una porzione di capannone artigianale aventi stesse caratteristiche del precedente.

Destinato a officina auto / magazzino, occupa una superficie complessiva di circa 420,00 mq.

Durante il sopralluogo si è riscontrata la messa in opera di alcune modifiche interne con la realizzazione, per mezzo di pareti in cartongesso, di una zona uffici



posta a sud del blocco servizi, di circa 48,00 mq., avente copertura piana realizzata con pannelli in cartongesso.

Davanti al blocco servizi è invece stato realizzato un soppalco in ferro e legno di circa 25,00 mq., raggiungibile per mezzo di una scala che corre lungo il fianco nord dello stesso.

Presenta un buono stato di manutenzione (v. Planimetria catastale – Allegato n. 7).

Per quanto riguarda i confini, questi vengono di seguito individuati, partendo da nord e procedendo in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico:

nord : sub. 4 – altra proprietà;

est : corte comune mapp. 156 sub. 7;

sud: sub. 2 – stessa proprietà

ovest: corte comune / passaggio di accesso mapp. 156 sub. 9.

Per completezza di informazioni si precisa che sul mapp. 124, oltre il fabbricato è stata realizzata una struttura leggera in ferro e pannelli grecati, per il ricovero di un serbatoio per l'impianto di antincendio.



Fotografia aerea di inquadramento

Figura n. 1

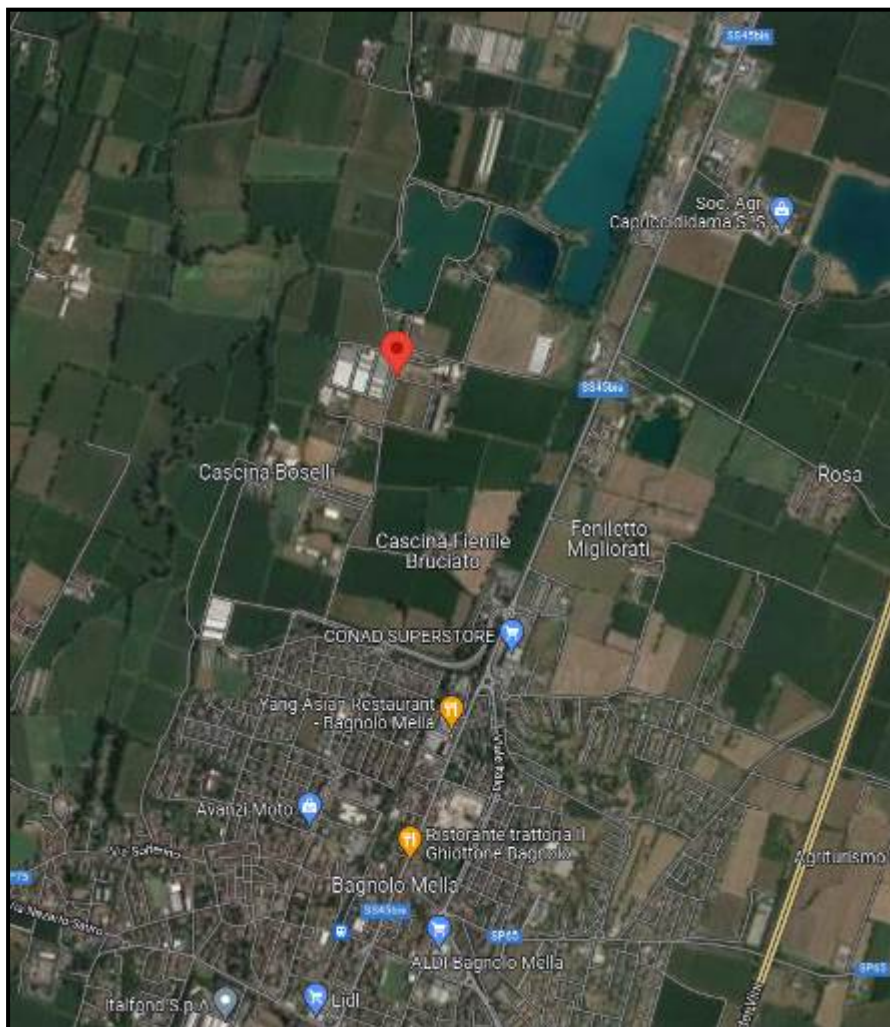


Foto aerea del compendio

Figura n. 2





Sovrapposizione

Figura n. 3



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n. 1 Ingresso da via Borgo – mapp. 29 e 30



Foto n. 2 - Ingresso su mapp. 128



Foto n. 3 – prospetto ovest



Foto n. 4 **Sub. 2** - prospetto est



Foto n. 5

Cabina elettrica sub. 1



Foto n. 6 - Prospetto ovest



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9

Blocco servizi



Foto n. 10

Sub. 3 Prospetto ovest



Foto n. 11 Prospetto est



Foto n. 12



Foto n. 13

Soppalco



Foto n. 14

Zona nuovi uffici



Foto n. 15 Nuovo Ufficio



Foto n. 16



Come detto, durante il sopralluogo si è constatata la presenza di una struttura in metallo chiusa con lastre di lamiera grecata, avente funzione di ricovero di un serbatoio per l'impianto antincendio, posta in adiacenza del mapp. 124 sub. 1, di circa 40,00 mq.; impianto a servizio dei più recenti capannoni realizzati sul limitrofo mapp. 156.

Determinazione delle superfici :

La superficie commerciale delle unità immobiliari in parola sono state determinata misurando la Superficie Esterna Lorda.

Per la determinazione della superficie commerciale lorda verranno poi applicati coefficienti di raffronto alle superfici accessorie.

A seguito di rilievo metrico in sito per la verifica degli elaborati grafici reperiti presso i competenti Uffici Pubblici, che si ritengono coerenti, si riportano le relative elaborazioni.

3) - NCT Fg. 3 mapp. 156 sub. 2 – Capannone al piano terreno con area di pertinenza – quota intera.

PIANO TERRA

Capannone con servizi e zona ufficio

40,00 x 21,80 =	mq. 872,00	100%	mq. 872,00
-----------------	------------	------	------------

Corte

22,20 x 37,70 =	mq 836,94
-----------------	-----------

7,90 x 14,30 =	mq 112,97
----------------	-----------

21,80 x 6,00 =	mq 130,80
----------------	-----------

8,30 x 46,00 =	mq 381,80
----------------	-----------

TOTALE	mq.1.462,51	5%	mq. 73,00
--------	-------------	----	-----------

Sommano	mq. 945,00		
---------	-------------------	--	--



4) - NCT Fg. 3 mapp. 156 sub. 3 – Capannone al piano terreno con area di pertinenza – quota intera.

PIANO TERRA

Capannone con servizi e zona ufficio

22,00 x 19,50 =	mq. 429,00	100%	mq. 429,00
-----------------	------------	------	------------

Soppalco

5,70 x 6,30 =	mq. 35,90	15%	mq. 5,40
---------------	-----------	-----	----------

Corte

19,50 x 8,20 =	mq 159,90
----------------	-----------

19,50 x 22,20 =	mq 432,90
-----------------	-----------

TOTALE	mq. 592,80	5%	mq. 29,64
--------	------------	----	-----------

Sommano	mq. 464,00		
---------	-------------------	--	--

2) In considerazione della natura dei beni staggiti non si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

Tuttavia si riferisce che il fabbricato in oggetto è inserito, con riferimento allo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale nell’Ambiro delle “Zone Produttive” ed in particolare “Ambiti produttivi esterni al centro abitato”, normato dall’articolo 44 delle NTA.





Zone produttive

	Ambiti per attività produttive industriali - artigianali (art. 42)
	Ambiti per attività produttive industriali speciali (art. 43)
	Ambiti produttivi esterni al centro abitato (art. 44)
	Ambiti per attività commerciali (art. 45)

LEGENDA

- B2 -

Identificazione pregressa dei beni

1) Dalla documentazione reperita presso i Pubblici Uffici emerge che il fabbricato è di recente realizzazione; le planimetrie catastali e gli elaborati sono infatti datati 2005.



Le porzioni in oggetto insistono sulla particella ai Terreni del Fg. 3 mapp. 156 del Comune di Bagnolo Mella ed in seguito non hanno avuto variazioni.

- C -

Stato di possesso

1) 1) La società - OMISSIS - acquistava la porzione NCT fg, 3 mapp, 156 sub, 3 con atto compravendita Notaio - OMISSIS -rep. 35274, racc. 11744 del 23/12/2010, trascritto alla ex conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia al numero particolare 1124/2011.

Il sub. 2 era invece acquisito a seguito di Atto Notaio - OMISSIS -n. rep. 14574 del 10/04/2014, trascritto alla ex conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia al numero particolare 8405/2014.

2) Durante i sopralluoghi effettuati si è constatato che il sub- 2 risulta affittato alla ditta Wire srl con contratto registrato in data 13/12/2017, prot. 17121315202339199 (v. Allegato n. 8).

La durata del contratto era stabilita di anni 6, con inizio dal 01/12/2017, sino al 30/11/2023.

Al termine della scadenza il contratto di intende rinnovato per un periodo di ulteriori 6 anni.

Il canone di locazione era stabilito in €. 39.600,00/anno oltre ad IVA e quindi pari ad €. 3.300,00/mese oltre IVA.

Il sub. 3 pare invece sia occupato dalla società - OMISSIS - senza titolo, stessa ditta che occupa il mapp. 124 sub. 1.

3) Da indagini esperite, dai conteggi effettuati, si rileva che nella zona di che trattasi, delle caratteristiche degli immobili in parola, il tasso di capitalizzazione si attesta nella misura del 4 / 4,20 %, producendo un rendimento compreso tra



€/mq./mese 1,80 e 2,70.

Tenuto conto dell'attuale situazione economica, dell'ubicazione dei beni, dell'andamento del mercato immobiliare e del settore in cui sono compresi, si ritiene di assumere il valore unitario pari a **€/mq./mese 2,50**.

Pertanto gli immobili di che trattasi, possono essere locati con i seguenti importi:

3) NCT Fg. 3 mapp. 156 sub. 2 – via Borgo – piano T - cat. D/7 – R.C. €. 4.640,00.

Capannone al piano terra con uffici e corte di pertinenza

mq. 945,00 x €/mq. 2,50 = **€. 2.360,00/mese**

4) NCT Fg. 3 mapp. 156 sub. 3 – via Borgo – piano T - cat. D/7 – R.C. €. 2.178,00.

Capannone al piano terra con uffici e corte di pertinenza

mq. 464,00 x €/mq. 2,50 = **€. 1.160,00/mese**

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia si è preso atto che sugli immobili in parola sono state trascritte o iscritte le seguenti formalità (v. elenco note – Allegato n. 22) :

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, iscritta presso la ex Conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia in data 16/04/2014 ai numeri 12316/1972 – atto Notaio - OMISSIS -rep. 146/75 del 10/04/2014 per un importo complessivo di €. 500.000,00 a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma.



– Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – per la somma complessiva di €. 690.880,64, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia al numero generale 10197 numero particolare 1621 in data 07/03/2019, emesso dal tribunale di Brescia, a favore di - OMISSIS - con sede in Torino.

- Trascrizione Atto Giudiziario – Ufficiale Giudiziario n. rep. 7462 del 14/10/2021 – Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili – presentata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia al numero generale 51586 e numero particolare 34399 in data 02/11/2021, a favore di - OMISSIS -, con sede in Torino.

- Trascrizione Atto Giudiziario rep. 8762 del 02/12/2021, Atto esecutivo cautelare – Verbale pignoramento immobili, presentata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia al numero generale 178 numero particolare 136 del 05/01/2022, a favore di - OMISSIS -, con sede in Torino.

Si ricordano le servitù di transito carraio e pedonale a favore degli immobili in oggetto e gravanti sul mapp. 29, 30 e 182 Fg. 3 Catasto terreni di Bagnolo Mel-la (vedi atto Notaio Pezzi rep. 6333/19364 del 23/02/2006).

Si specifica anche che nell'atto Notaio - OMISSIS -rep. 10815 del 20/05/1992, registrato a Gardone Val Trompia in data 05/06/1992 al n. 233 e Trascritto a Brescia in data 19/06/1992 ai numeri 18088/12156 vengono elencate le servitù a favore degli immobili in oggetto e gravanti sui mapp. 126 e sul mapp. 156 sub. 8.

Di fatto però il sub. 1 è accessibile dal mapp. 128 - zona di ingresso carraio e dal mapp. 156 sub. 8.

Il sub. 2 è invece accessibile dal mapp. 128 – zona di ingresso e dal terreno mapp. 126.



Nell'atto - OMISSIS - del 23/02/2006 è citata anche la servitù industriale per la somministrazione dell'energia elettrica a favore di ENEL Distribuzione S.p.a. di Roma, trascritta a Brescia in data 30/06/2005 ai numeri 34231/20204.

2) Le unità immobiliari non fanno parte di un Condominio costituito, pertanto non sono presenti vincoli di natura condominiale.

3) Non essendo costituito il Condominio non vi sono sospesi.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

Il complesso edilizio è stato realizzato a seguito del rilascio di Concessione edilizia n.7427 del 1705/2002 e successive varianti

- DIA prot. n. 8409 del 10/03/2005

- DIA prot. n. 8591 del 16/05/2005.

I lavori che avevano inizio in data 02/04/2003, erano ultimati in data 17/06/2005.

In data 22/06/2006 il Responsabile del Settore rilasciava certificato di Agibilità.

Durante i sopralluoghi si sono riscontrate alcune difformità.

Per quanto riguarda il sub. 2 si è riscontrata la realizzazione di una divisoria in cartongesso per delimitare una zona destinata ad ufficio, mentre per il sub. 3 oltre alla realizzazione di un ufficio è stato costruito un soppalca, con aumento di Slp per ricavare una zona destinata a magazzino.

A) sub. 2 : si ritiene che per sanare la situazione sia necessario presentare un'istanza in sanatoria presso il comune di Bagnolo Mella e quindi presentare nuova scheda catastale

Il costo per le operazioni di sanatoria si stimano in complessivi € **2.250,00.** che tengono conto anche degli oneri di sanatoria e di presentazione delle prati-



che.

Per quanto riguarda il sub. 3 è ancora necessaria una pratica in sanatoria dove si andrà a eliminare le difformità sopra elencate e un variazione catastale per la presentazione della nuova scheda.

Complessivamente si stimano i costi in **€. 3.200,00.**

**Art. 37 DPR 380/01 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità; Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.*

Si consiglia comunque, dopo l'eventuale trasferimento del bene, una ulteriore verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Bagnolo Mella (BS) in quanto potrebbero essere intervenute nel frattempo variazioni o modifiche degli strumenti normativi.

- F -

Formazione dei lotti

1) In considerazione dello stato dei luoghi, della natura dei beni e della zona in cui sono posti, in considerazione che trattasi di immobili definiti da due schede catastali differenti con parti comuni già individuate e con accessi indipendenti l'una dall'altra si definiscono **DUE LOTTI.**

LOTTO TRE :

Comune di Bagnolo Mella (BS)

Catasto Fabbricati

A) NCT Fg. 3 mapp. 156 sub. 2 – via Borgo – piano T - cat. D/7 – R.C. €.

4.640,00 - Capannone con zona uffici e servizi, corte di pertinenza esclusiva.



L'unità è intestata alla ditta - OMISSIS - per quota intera della piena proprietà.

LOTTO QUATTRO :

B) NCT Fg. 3 mapp. 156 sub. 3 – via Borgo – piano T - cat. D/7 – R.C. €. 1.178,00 - Capannone con zona uffici, servizi e soppalco, corte di pertinenza esclusiva.

L'unità è intestata alla ditta - OMISSIS -per quota intera della piena proprietà.

2) Gli immobili in parola sono stati pignorati per le quote riportate al paragrafo precedente

3) Gli immobili sopra elencati appartengono tutti alla stessa natura di capannoni artigianali.

- G -

Valore del bene e costi

Preso atto della natura dei beni in parola, in considerazione dello stato generale, della consistenza e delle destinazioni, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano le unità oggetto della presente procedura, del grado di finitura, della sua ubicazione e dei contesti edilizio ed urbano in cui sono inserite, del suo grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni anche presso operatori del settore e dalla consultazione di pubblicazioni specializzate, scelti gli immobili simili per dimensione, ubicazione, appartenenti allo stesso settore di mercato, per la comparazione, si ritiene corretto, anche dal punto di vista delle procedure estimative, eseguire la stima con riferimento all'aspetto economico relativo al più probabile valore di mercato - corrispondente quindi al prezzo con cui si potrebbe normalmente ed in un tempo ragionevolmente breve vendere gli immobili a terzi - ed in base al criterio



dell'ordinarietà, con le correzioni specifiche che le caratteristiche dei beni in parola fanno ritenere opportune.

Si è anche tenuto conto della grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo, nonché delle particolari condizioni in cui si dovrà svolgere la vendita del bene in oggetto, condizioni di vendita forzata, circostanza in cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di commercializzazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" nell'ambito delle procedure esecutive.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

VALORE DELLA QUOTA INTERA DELLA PIENA PROPRIETA'

Dalle comparazioni di tre fabbricati simili posti nella stessa zona e dai conteggi effettuati, tenuto conto di quanto sopra esposto, applicando il metodo del confronto del mercato MCA, si ricava un valore pari ad €/mq. 500,00.

In considerazione poi che la scelta dei comparabili è stata fatta sulla scorta di asking price, non avendo trovato atti recenti di compravendita, si è ritenuto di abbassare il valore ricavato perchè il periodo di contrattazione non risulta ancora concluso, per spese, ecc.

Pertanto il sottoscritto assume un valore unitario pari a **€/mq. 420,00.**

LOTTO TRE:

Comune di Bagnolo Mella (BS)

Catasto Fabbricati

A) NCT Fg. 3 mapp. 156 sub. 2 – via Borgo – piano T - cat. D/7 – R.C. €.



4.640,00 - Capannone con zona uffici e servizi, corte di pertinenza esclusiva.

Quota intera della piena proprietà.

mq. 945,00 x €/mq. 420,00 = € 396.900,00.

A cui vanno detratti i costi di sanatoria pari a € 2.250,00.

Restano

€ 394.600,00. (Euro trecentonovantaquattromilaseicento/00).

LOTTO QUATTRO :

B) NCT Fg. 3 mapp. 156 sub. 3 – via Borgo – piano T - cat. D/7 – R.C. €.

1.178,00 - Capannone con zona uffici, servizi e soppalco, corte di pertinenza esclusiva.

Quota intera della piena proprietà.

mq. 464,00 x €/mq. 420,00 = € 194.880,00.

A cui vanno detratti i costi di sanatoria pari a € 3.200,00.

Restano

€ 191.600,00 (Euro centonovantunomilaseicento/00).

N.B.: come detto nelle quotazioni sopra esposte si è tenuto conto della quota proporzionale del piccolo terreno **mapp. 182** di accesso al compendio immobiliare e delle parti comuni.

* * * * *

Come stabilito nel “Verbale di conferimento di incarico di stima” il sottoscritto ha inviato alle Parti, a mezzo posta elettronica e a mezzo R/A, la presente relazione.

Brescia, 14/11/2024

In fede

Dott. Ing. Pietro Bonezzi

