

INTEGRAZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEL 20/09/2022

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 532/2020 PROMOSSA DA

[REDACTED]
[REDACTED]

Il sottoscritto Dott. Ing. Lucio Baldan, nato a Venezia il 4/7/1946, residente in Brescia Via Cipro 118, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 879 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia col n° 264/95, estensore in qualità di perito estimatore del Rapporto di valutazione datato 20/09/2022 relativo alla Esecuzione immobiliare n° 532/2020 promossa da [REDACTED]

[REDACTED], su richiesta del Giudice dell'Esecuzione Dott. Gianluigi Canali, fornisce la presente integrazione al citato Rapporto di valutazione.

Le richieste precisazioni riguardano il seguente quesito formulato dal G.E.: "*se i beni staggiti possano essere venduti autonomamente ovvero se sussistano vincoli di pertinenzialità o di destinazione che, oltre ad una mera valutazione di commercialità, ne impongano la vendita in unico lotto*".

Il Rapporto di valutazione del 20/09/2022 fornisce già risposta al quesito di cui sopra in numerosi suoi passaggi: in particolare si vedano i paragrafi sulla Divisibilità degli immobili e i Giudizi sintetici sulla commerciabilità degli immobili (dei vari Lotti) riportati alle pagg. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

Dai giudizi espressi nel Rapporto di valutazione si può desumere che ogni lotto considerato è stato esaminato sia dal punto di vista della sua divisibilità, sia da quello della sua commerciabilità. Le risultanze emerse ed evidenziate nel citato Rapporto di valutazione possono riassumersi nei punti seguenti.

Lotto 1

Il Lotto 1 è costituito da una sola unità immobiliare autonoma; l'intero lotto, attualmente abitato da uno dei conduttori dell'Azienda agricola e della sua famiglia, risulta più funzionale e utilizzabile se mantenuto integro. Possono risultare invece divisibili le proprie-

tà comuni (portico, terrazza, giardino, ecc.) assegnandone parti autonome frazionate a ciascun appartamento della bifamiliare.

La commerciabilità del Lotto 1 è giudicata difficoltosa se separata dal resto della proprietà proprio perché costituisce l'abitazione di uno dei conduttori dell'Azienda agricola; l'unità può quindi definirsi funzionale all'attività aziendale; considerata a sé stante risulta perciò meno appetibile come residenza autonoma in quanto vicina e inserita nell'azienda agricola, ma piuttosto decentrata rispetto al centro abitato del paese e dai normali servizi pubblici. Tuttavia non è da escludere un eventuale interesse all'acquisto di soggetti non interessati all'attività agricola in considerazione della relativa vicinanza agli uffici municipali del Comune di Poncarale, e allo snodo che mette in comunicazione con le località di Borgo Poncarale, Bagnolo Mella, Capriano del Colle, Flero e Brescia.

Lotto 2

Il Lotto 2 è costituito da una sola unità immobiliare autonoma; l'intero lotto, attualmente abitato e in possesso di uno dei conduttori dell'Azienda agricola e della sua famiglia, risulta più funzionale e utilizzabile se mantenuto integro. Possono risultare invece divisibili le proprietà comuni (portico, terrazza, giardino, ecc.) assegnandone parti autonome frazionate a ciascun appartamento della bifamiliare.

La commerciabilità del Lotto 2 è giudicata difficoltosa se separata dal resto della proprietà poiché costituisce l'abitazione di uno dei conduttori dell'Azienda agricola; l'unità può quindi definirsi funzionale all'attività aziendale; considerata a sé stante risulta perciò meno appetibile come residenza autonoma in quanto vicina e inserita nell'azienda agricola, ma, anche in questo caso, piuttosto decentrata rispetto al centro abitato del paese e dai normali servizi pubblici. Tuttavia non è da escludere un eventuale interesse all'acquisto di soggetti non interessati all'attività agricola per gli stessi motivi elencati per il Lotto 1.

Lotto 3

Il Lotto 3 è costituito da una sola unità immobiliare ad uso magazzino con accesso coperto; l'intero lotto, attualmente in possesso e in uso dei conduttori dell'Azienda agrico-

la, risulta al servizio dei sovrastanti due appartamenti descritti ai precedenti lotti 1 e 2 della bifamiliare, ed è ad essi funzionale. Può essere mantenuto integro, così come può venire frazionato e accorpato ai lotti 1 e 2 per renderli più appetibili. Può altresì risultare conveniente frazionare le proprietà comuni (portico, terrazza, giardino, ecc.) mediante apposito progetto di divisione onde incrementare il valore intrinseco delle unità residenziali (lotti 1 e 2) della bifamiliare, eventualmente scorporate dal resto degli immobili pignorati dell'azienda agricola.

La commerciabilità del Lotto 3 è giudicata difficoltosa sia separata dal resto della proprietà poiché costituisce accessorio alle abitazioni dei conduttori dell'azienda agricola formata dagli immobili pignorati nel loro complesso, sia considerata indipendente dagli appartamenti della bifamiliare; anche questa unità può definirsi funzionale all'attività aziendale; considerata a sé stante risulta perciò meno appetibile come accessorio alla residenza in quanto vicina e inserita nell'azienda agricola, ma piuttosto decentrata rispetto al centro abitato del paese e dai normali servizi pubblici. Tuttavia non è da escludere un eventuale interesse all'acquisto di soggetti non interessati all'attività agricola tenendo conto della possibilità di frazionamento e aggregazione di sue parti ai lotti 1 e 2. Sotto questo aspetto si ribadiscono gli aspetti favorevoli già considerati ai punti precedenti.

Lotto 4

Il Lotto 4 è costituito da una unità immobiliare residenziale autonoma; l'intero lotto, attualmente a disposizione e in uso dei dipendenti dell'azienda agricola secondo esigenze estemporanee; risulta più funzionale e utilizzabile se mantenuto integro.

La commerciabilità del Lotto 4 è giudicata difficoltosa se separata dal resto della proprietà poiché costituisce abitazione dell'imprenditore o dei dipendenti dell'azienda agricola; l'unità può quindi definirsi funzionale all'attività aziendale; considerata a sé stante risulta perciò meno appetibile come residenza autonoma in quanto vicina e inserita nell'azienda agricola, ma piuttosto decentrata rispetto al centro abitato del paese e dai normali servizi pubblici. Anche in questo caso non è da escludere un eventuale interesse all'acquisto di soggetti non interessati all'attività agricola vista la relativa vicinanza ai servizi municipali e ad altre agevolazioni come indicate ai punti precedenti.

Lotto 5

Il Lotto 5 è dislocato su n° 2 particelle del Catasto Terreni (Fg. 3 Mapp. 53 e 65): sulla particella 53 (sub.10) sono state realizzate grandi serre dotate di copertura a struttura metallica per coltivazioni agricole specializzate, con interposti edifici di diversa destinazione compatibili e funzionali all'attività agricola praticata (ufficio, servizi igienici, centrali termiche, pensilina, tettoia, ecc.); sulla particella 65 (sub.. 4) giacciono altre serre per coltivazioni agricole specializzate con copertura a struttura metallica, affiancate in lato nord da un box per ricovero di macchine agricole e ripostigli per attrezzi. Non si esclude la possibilità di suddividere l'unità immobiliare individuata come Lotto 5 frazionandola in più parti distinte, tuttavia il sottoscritto ritiene che il suo valore commerciale non aumenterebbe se non a prezzo di ingenti trasformazioni architettoniche, strutturali e/o di destinazione d'uso che comporterebbero ingenti investimenti economici. Il sottoscritto ne sconsiglia quindi il frazionamento.

La commerciabilità del Lotto 5 è giudicata difficoltosa se separata dal resto della proprietà perché come visto per i lotti precedenti l'intera proprietà pignorata è formata da immobili tra loro funzionalmente collegati, atti a soddisfare le variegate necessità connesse con l'attività specializzata a cui sono destinati. Si ritiene pertanto che tutte le unità immobiliari dei lotti precedenti e del presente lotto 5 subirebbero una svalutazione se perdessero la loro coesione a seguito di frazionamento e/o vendita disgiunta (per minore appetibilità e per necessità di ulteriori investimenti); manterrebbero invece il loro valore in caso di vendita congiunta. Va detto altresì che un'eventuale vendita in blocco dell'intera azienda agricola comporterebbe la ricerca di un acquirente di tipo diverso dalla norma, particolarmente interessato a rilevare un'azienda specialistica, lontano quindi dai canoni estimativi afferenti al principio di "ordinarietà".

Lotto 6

Il Lotto 6 è costituito da n° 2 immobili consistenti in due strisce affiancate di terreno agricolo, qualità "seminativo arborato" (fg. 3 mapp. 66 e 159); le due particelle possono essere poste in vendita separatamente, anche se, a parere del sottoscritto, il loro valore intrinseco sarà maggiore se esse saranno considerate insieme parte integrante dell'azienda.

da agricola specialistica nella sua interezza, come già evidenziato per i lotti precedenti. La commerciabilità del Lotto 6, che è costituito da terreni non attrezzati e non facilmente raggiungibili, è giudicata difficoltosa se separata dal resto della proprietà perché come visto per i lotti precedenti l'intera proprietà pignorata è formata da immobili tra loro funzionalmente collegati, atti a soddisfare le variegate necessità connesse con l'attività specializzata a cui sono destinati. Inoltre un'azienda agricola per sua natura ha necessità, anche normative, che richiedono ridondanza di terreni dedicati. Si ritiene pertanto che non sia conveniente scorporare questi mappali dal resto della proprietà. Tuttavia, nel caso di un eventuale futuro cambio di destinazione d'uso degli altri lotti, potrebbe rivelarsi conveniente la vendita dei due terreni del Lotto 6 ad altra azienda agricola limitrofa o situata nelle immediate circostanze.

Da quanto evidenziato nel citato Rapporto di valutazione, sopra riportato in sintesi, **il sottoscritto ritiene che i beni staggiti possano essere venduti autonomamente, e che non sussistano vincoli di pertinenzialità o di destinazione che ne impongano la vendita in unico lotto.** Ritiene altresì che la vendita dell'intera azienda nella sua integrità funzionale ed operativa possa risultare più appetibile, e quindi economicamente più vantaggiosa rispetto ad una vendita frazionata.

In fede.

Brescia, 23 luglio 2024

Il Tecnico incaricato

Dott. Ing. Lucio Baldan