

DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Rimuovere filigrana ora

Ufficio Roè Volciano (BS)
Data 15 Dicembre 2020

TRIBUNALE DI BRESCIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
All'attenzione di : **Ill.mo Giudice e Presidente Dott.ssa Simonetta Bruno**
All'attenzione di : **Ill.ma G.O.T. Dott.ssa Liana Zaccara**
All'attenzione di : **Ill.mo G.E. Dott. A.G. Melani**
25100 BRESCIA' (BS)

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

PROMOTORE : [REDACTED]
ESECUTATO : [REDACTED]

Oggetto: **3° 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 2
mapp. 52 sub 3 - mapp. 53 - mapp. 123 sub 1+3 - mapp. 201 - mapp. 203 -

**3° INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA
RAPPORTO DI VALUTAZIONE :
CANONE AFFITTO D'AZIENDA: OGGETTO E CONGRUITA'**

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

Giudice Delegato : **Ill.mo Presidente Dott.ssa Simonetta Bruno**
Ill.mo GOP delegato Dott. Foppa Vicenzini
Ill.mo GE delegato Dott. MELANI ANDREA GIOVANNI

ANAGRAFICA

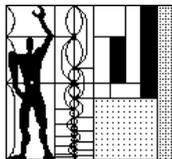
Creditore procedente: [REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato [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





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Rimuovere filigrana ora

Creditore intervenuto:

Vari intervenuti

Rappresentato dall'Avvocato

Vari

Esecutato:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Esperto incaricato

Dott. Dolcini Arch. Fidemo
Via IV Novembre n° 34 – Roè Vociano (BS)
CF : DLC FLM 49C11 H484X
Tel : 335.7116631
Fax : 030.41875
Mail : fidemo.dolcini@libero.it
Pec : fidemo.dolcini@archiwordpec.it
Iscritto all'Ordine A.P.P.C. di Brescia nr. 448/A



Timbro e firma _____

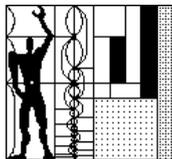
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

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

Pag. 2

Firmato Da: DOLCINI FIDELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ee6b7af4d9932f328d005b55d7be786





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. 2 - 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

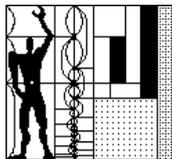
Immobile occupato dalla proprietà e/o affittato No Si se Si vedi pagina _____

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 _____

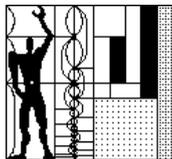




1) PREMESSA :

- * 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 esegutate 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 a depositare la Perizia di Stima e Rapporto di Valutazione sintetizzato al capitolo 8 pag.37 della Perizia di Stima - Rapporto di Valutazione in data 27/10/17;





* A seguito poi di Comparsa di Costituzione in data 16/11/2018 da parte dei debitori esegutati per il tramite dello Studio Legale [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]

[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, in data 29 Gennaio 2019 ha fornito le osservazioni ed integrazioni richieste qui di seguito sintetizzate :

A) 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;

B) Con tale Contratto gli immobili di cui in Perizia CTU risultano in Affitto d'Azienda da parte della [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] (Presidente [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, pertanto tale Contratto d'Affitto d'Azienda resta in vigore fino a scadenza naturale ovvero il 15/5/2024 ;

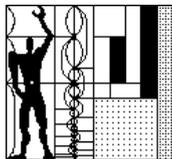
C) In relazione alla presenza del sopraccitato Contratto d'Affitto il sottoscritto CTU, valutata l'incidenza del Contratto medesimo, procedeva alla modifica dei valori di stima come sinteticamente espressi qui a pag. 3.

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





D) A seguito poi di intervento di [REDACTED] e per essa, quale mandataria, il [REDACTED] con richiesta al CTU di stabilire se il canone del sopraccitato Contratto d’Affitto d’Azienda sia o meno vile, il sottoscritto, a tal uopo richiesto dal Giudice Dott. D. Foppa Vicenzin, GOP delegato dal Giudice dell’esecuzione, eseguite le necessarie verifiche, recuperati i documenti, in data 17 Agosto 2019 fornisce le osservazioni ed integrazioni richieste che qui di seguito così sintetizza:

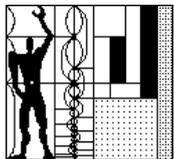
2) **SECONDA INTEGRAZIONE CTU PER VALUTAZIONE DI CONGRUITA’ AFFITTO**

2.1 Il sottoscritto CTU avendo proceduto ad una sintetica ricerca di mercato presso locali Agenzie Immobiliari operanti nel settore zootecnico e comparto lattiero-caseario ed in specifico poi avendo provveduto a sottoporre il sopraccitato Contratto d’Affitto d’Azienda (Repertorio n° 106903 - Raccolta n° 20995) alle Associazioni Sindacali di categoria: Confagricoltura Unione Provinciale Agricoltori, con unanime indicazione viene escluso il meccanismo di determinazione del canone di equo affitto basato sui redditi dominicali risultanti dal catasto e privi ormai di qualsiasi razionale giustificazione avendo perso qualsiasi idoneità a rappresentare le effettive caratteristiche del mercato: il canone dovuto da parte conduttrice è unicamente quello stabilito liberamente tra le parti.

2.2 Per unanime indicazione poi degli interpellati abbiamo rilevato che i parametri sintetici che definiscono il valore di mercato del canone d’Affitto d’Azienda operante nel settore zootecnico comparto lattiero-caseario sono :

- 1) €/Ha = min 800 ÷ 900 max per terreni
- 2) €/Ha = min 100 ÷ 150 max per PAC (Diritti all’aiuto)
- 3) €/Ha = min 250 ÷ 300 max per Strutture ed Animali



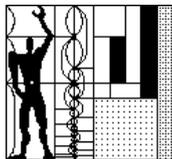


- 2.3 Pertanto il parametro di riferimento globale per un simile Contratto d’Affitto d’Azienda oscilla in un range che va da un minimo di 1.150 €/ha fino ad un massimo di 1.350 €/ha .
- 2.4 Calcolato pertanto che il contratto d’Affitto in oggetto fa riferimento a 28 ha + 26 a , si definisce il relativo valore del canone anno oscillante in un range che va da un minimo di €. 32.499 fino ad un massimo di €. 38.151.
- 2.5 Considerato pertanto che il Contratto d’Affitto d’Azienda in riferimento è stato annualmente definito pari ad €. 36.000 (32.499<36.000<38.151), si ritiene tale canone perfettamente allineato alla realtà del mercato.

3) TERZA INTEGRAZIONE CTU PER VALUTAZIONE BENI OGGETTO AFFITTO

- 3.1 A seguito pertanto di richiesta da parte del Giudice Melani Dott. Andrea Giovanni su chiesta di Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.CO.V. S.r.l., il sottoscritto CTU, visto il citato Contratto D’Affitto D’Azienda, ha provveduta ad altri sopralluoghi specifici onde verificare direttamente quali tra gli immobili presenti nella Procedura Es. Imm. 39/2017 siano oggetto del citato Contratto d’Affitto d’Azienda (Notaio [REDACTED] Repertorio n° 106903 – Raccolta n° 20995);
- 3.2 Il citato Contratto d’Affitto d’Azienda all’Art.2 OGGETTO DEL CONTRATTO stabilisce che la “ [REDACTED] concede in affitto alla “ [REDACTED] [REDACTED] il complesso dei beni, in patrimonio dell’ [REDACTED] medesima, organizzati per lo svolgimento dell’attività di





allevamento di animali, coltivazione dei fondi e produzione e commercializzazione di prodotti caseari e salumi .

3.3 Pertanto a seguito di ulteriori e puntuali ispezioni dirette in loco **al fine di verificare realmente quali beni siano oggetto del Contratto d’Affitto d’Azienda** in conseguenza all’uso in atto effettivo dei singoli mappali, come pure per definizione catastale, sintetizziamo quanto segue:

a) **Particella Mapp. 123 Sub. 1** – destinazione d’uso catastale ed in atto :
= Uffici – locali tecnici – celle frigorifere – locali lavorazione latte – spogliatoi -
- locali spaccio e vendita – locale tecnico pesa –magazzini - cisterne

b) **Particella Mapp. 123 Sub. 3** – destinazione d’uso catastale ed in atto :
= stalla allevamento suini – Stalla allevamento bovini – paddok bovini – tettoia bovini – sala mungitura – sala raccolta latte – vasche liquami – trincea foraggi - locali stoccaggio – portici attrezzi meccanici – box cavalli – portici cavalli – tunnel serre – silos mangimi – granaio - vasche varie – tettoie paddok varie

c) **Particella Mapp. 51 Sub. 2** – destinazione d’uso catastale ed in atto :
= rimessa manutenzione meccanica mezzi agricoli

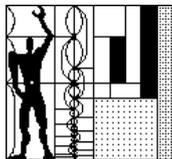
d) **Particella Mapp. 52 Sub. 3** – destinazione d’uso catastale ed in atto :
= rimessa deposito mezzi agricoli – fienile – portico

e) **Particella Mapp. 53** – destinazione d’uso catastale ed in atto :
= silos stoccaggio mangimi

f) **Particella Mapp. 203** – destinazione d’uso catastale ed in atto :
= area agricola seminativo irriguo

g) **Particella Mapp. 201** – destinazione d’uso catastale ed in atto :
= area agricola seminativo irriguo





3.4 Ad ulteriori e puntuali ispezioni dirette in loco (per ammissione degli stessi soggetti interlocuiti) abbiamo poi verificato che non soggiacciono al Contratto d’Affitto d’Azienda, in merito all’uso sia catastale che in atto effettivo dei singoli mappali, i seguenti beni che sintetizziamo come segue:

Particella Mapp. 48 Sub. 9 – destinazione d’uso catastale ed in atto :
= alloggio Categoria A3 – Fabbricato ad uso residenziale

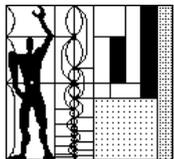
Particella Mapp. 48 Sub. 10 – destinazione d’uso catastale ed in atto :
= alloggio Categoria A3 – Fabbricato ad uso residenziale

3.5 Il citato Contratto d’Affitto d’Azienda sempre **all’Art.2 OGGETTO DEL CONTRATTO – PUNTO A** stabilisce altresì che la “ [REDACTED] [REDACTED] passa alla “ [REDACTED] [REDACTED] i propri contratti di affitto di terreni agricoli in proprietà ad altri soggetti; tali contratti di affitto alla loro scadenza naturale sono stati rinnovati direttamente in carico al [REDACTED];

3.6 Il citato Contratto d’Affitto d’Azienda sempre **all’Art.2 OGGETTO DEL CONTRATTO – PUNTO B** stabilisce altresì che la “ [REDACTED] [REDACTED]” passa alla “ [REDACTED] [REDACTED]” i propri Diritti all’aiuto;

3.7 Il citato Contratto d’Affitto d’Azienda sempre **all’Art.2 OGGETTO DEL CONTRATTO – PUNTO C** , a maggior chiarezza, stabilisce altresì che sono compresi nel Contratto [REDACTED] tutti gli animali vivi,



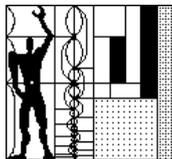


patrimonio che la “ [REDACTED] ”
[REDACTED] passa alla “ [REDACTED] ”
[REDACTED] come meglio precisato nel Documento della Situazione di Stalla di cui all’**ALLEGATO A** del citato Contratto ; tale patrimonio di scorte vive risulta allocato nei beni immobili a patrimonio della [REDACTED] di cui al precedente punto 3.3.b e si precisa altresì che quanto sopra essendo appunto “scorte vive” sono state soggette a rinnovazione e sostituzione in quanto beni fungibili;

3.8 Il citato Contratto d’Affitto d’Azienda sempre all’**Art.2 OGGETTO DEL CONTRATTO - PUNTO D** , a maggior chiarezza, stabilisce altresì che sono compresi nel Contratto d’Affitto d’Azienda i macchinari, impianti ed attrezzature, patrimonio aziendale che la “ [REDACTED] ”
[REDACTED] passa alla “ [REDACTED] ”
[REDACTED] come meglio precisato nel Documento di cui all’**ALLEGATO B** del citato Contratto ; tale patrimonio risulta allocato nei beni immobili a patrimonio della [REDACTED] di cui al precedente punto 3.3.a+b+c+d+e.

3.9 Il citato Contratto d’Affitto d’Azienda all’**Art.5- BENI AZIENDALI**, a maggior chiarezza, stabilisce altresì che la “ [REDACTED] ”
[REDACTED] affittuaria si impegna a gestire con diligenza l’Azienda affittata mantenendone in efficienza l’organizzazione produttiva, commerciale ed organizzativa.





4) CONCLUSIONI

4.1 Rispondendo pertanto al quesito di cui al punto 1, così sintetizziamo:

a) Sono oggetto del citato Contratto d’Affitto d’Azienda i seguenti beni :

- * Particella Mapp. 123 Sub. 1
- * Particella Mapp. 123 Sub. 3
- * Particella Mapp. 51 Sub. 2
- * Particella Mapp. 52 Sub. 3
- * Particella Mapp. 53 1
- * Particella Mapp. 203
- * Particella Mapp. 201

b) **Non** Sono oggetto del citato Contratto d’Affitto d’Azienda i seguenti beni:

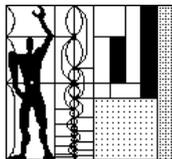
- * Particella Mapp. 48 Sub. 9
- * Particella Mapp. 48 Sub. 10

Il probabile valore di mercato in condizioni di vendita forza di questi beni è già stato stimato separatamente alla TAB. F2 pag, 34 ed alla TAB. G2 pag. 35 della “Perizia di di Stima” in data 17 Ottobre 2017.

4.2 Rispondendo pertanto al quesito di cui al punto 2, così sintetizziamo:

c) Il relativo congruo Contratto d’Affitto d’Azienda è quello qui espresso al precedente Punto 2 e già precedentemente relazionato nella seconda integrazione “Perizia di Stima - Rapporto di Valutazione Congruità Affitto d’Azienda” del 17 Agosto 2019.





5) DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Dolcini Arch. Fidelfo 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.
- I documenti tutti in riferimento sono già stati allegati alle precedenti Relazioni di Stima

IL PERITO



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 15/12/2020

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

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

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

