

# TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 8/2023

Giudice delegato: **Dott. Marco MARULLO**

## **Anagrafica**

Creditore procedente: **Fallimento CO.GE.ME. SERVICE s.r.l.**  
(c.f. 04050890161)  
con sede legale in Palazzolo sull'Oglio (BS) Via Brigate Alpine  
24

Rappresentato dall'Avvocato **Katia Pedercini**  
Via Solferino 17 - 25122 Brescia

Creditore intervenuto: **NEW CONSULT AMBIENTE s.r.l.**  
(c.f. 0308318010178)  
con sede legale in Borgo San Giacomo (BS) Via VIII Marzo  
21/23

Rappresentato dall'Avvocato **Manuel Maccarinelli**  
Via Moretto 67 - 25121 Brescia

Creditore intervenuto: **BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COO-  
PERATIVO Soc. Coop.**  
(c.f. 00436650170)  
con sede legale in Brescia Via Sostegno 58

Rappresentato dall'Avvocato **Massimo Iolita**  
Via Malta 7/C - 25124 Brescia

Esecutato: **< OMISSIS >**  
codice fiscale: **< OMISSIS >**  
con sede in: **< OMISSIS >**

Esperto incaricato: **Dott. Ing. Lucio Baldan**  
nato a Venezia il 4/7/1946, residente in Brescia Via Cipro 118,

---

iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 879  
e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 264/95

### **Date**

Nomina dell'esperto	<b>10 febbraio 2023</b>
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	<b>21 febbraio 2023</b>
Presentazione istanza di proroga	<b>12 giugno 2023</b>
Data di consegna della Relazione Preliminare	<b>14 agosto 2023</b>
Data di consegna della Relazione del Perito Estimatore	<b>19 settembre 2023</b>
Data di consegna del Rapporto di valutazione	<b>10 aprile 2024</b>
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	---

### **Identificazione dei lotti**

#### **LOTTO NR. 1**

##### **Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Capannone al piano terreno di un edificio per attività industriale dotato di un solo piano fuori terra (piano terreno); al capannone industriale si accede da una corte comune prospiciente a strada pubblica denominata Via San Zenone; esso è costituito da ampio locale produttivo e da una zona uffici con n° 3 locali adibiti a ufficio, un corridoio di distribuzione, un atrio-spogliatoio con servizi igienici, e un locale centrale termica dedicato. All'esterno del capannone, in lato ovest, giacciono due locali tecnici adibiti a centrale termica e locale impianti.

##### **Ubicazione:**

Comune di Dello (BS) Via San Zenone 191.

##### **Identificativi catastali:**

Unità immobiliare 1: Comune di Dello (codice D270) - Sezione Urbana NCT - Foglio 9 - Particella 51 - Sub. 3 - Categoria D/7 - Rendita 5500,00 €.

##### **Quota di proprietà:**

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

< OMISSIS > (CF < OMISSIS >) con sede in < OMISSIS >; diritto di proprietà per 1/1.

##### **Diritto di proprietà:**

Unità immobiliare 1: Proprietà per 1/1 alla Ditta < OMISSIS > come sopra indicata e identificata.

##### **Divisibilità dell'immobile:**

Il Lotto 1 è costituito da una sola unità immobiliare; l'intera proprietà risulta funzionale e utilizzabile se mantenuta integra, quindi non se ne consiglia il frazionamento.

**Più probabile valore in libero mercato:**

**505.131,20 €** (diconsi **Euro cinquecentocinquemilacentotrentuno/20**)

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):**

**396.888,80 €** (diconsi **Euro trecentonovantaseimilaottocottantotto/80**)

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

La commerciabilità del Lotto 1 è giudicata attualmente difficile sia dal punto di vista del valore di mercato, sia in condizioni di vendita forzata a causa della costituzione a suo carico di onere reale e privilegio speciale immobiliare previsto dall'art. 253 del D.Lgs. n. 152/2006, in forza della deliberazione di Consiglio Comunale n. 07 del 30.03.2012, della determina dirigenziale n. 177 del 07.11.2012, e della deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 30.04.2013 sull'immobile identificato catastalmente al N.C.T. al fg.9 mappale n. 51. Ciò risulta dal CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) richiesto dal sottoscritto al Comune di Dello, allegato al presente Rapporto di valutazione come Allegato n° 3.

In effetti l'immobile facente parte del Lotto 1 appartiene all'Area "Ex Eco Neproma" oggetto di Progetto Operativo di Bonifica ex d.lgs. 152/06, come risulta dalla documentazione dell'ARPA Lombardia allegata alla "Consulenza di supporto tecnico per le problematiche ambientali" del 17/01/2024 depositata agli Atti dall'Ing. Carlo Gorio, appositamente nominato dal GE in data 09/10/2023. Il Progetto di Bonifica citato è stato oggetto di Integrazioni e non è stato attualmente completato: a tale proposito si faccia riferimento alla Relazione Tecnica e a tutti gli allegati depositati dall'Ing. Carlo Gorio in qualità di Consulente di supporto tecnico per le problematiche ambientali.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 31
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
-----------------------	--	-----------------------------	-------------------

Condizioni limitative

No  Si se Si vedi pagina

## LOTTO NR. 2

### **Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile al piano terreno di un fabbricato industriale di cui costituisce l'alloggio del custode; all'appartamento si accede da una corte comune prospiciente a strada pubblica denominata Via San Zenone; esso è costituito da ingresso a piano terreno, conformato come corridoio di accesso agli altri locali che sono: soggiorno, cucina abitabile, n° 2 camere da letto, bagno WC.

### **Ubicazione:**

Comune di Dello (BS) Via San Zenone 191.

### **Identificativi catastali:**

Unità immobiliare 1: Comune di Dello (codice D270) - Sezione Urbana NCT - Foglio 9 - Particella 51 - Sub. 2 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale totale 104 m<sup>2</sup> - Superficie totale escluse aree scoperte 104 m<sup>2</sup> - Rendita 253,06 €.

### **Quota di proprietà:**

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

< OMISSIS > (CF < OMISSIS >) con sede in < OMISSIS >; diritto di proprietà per 1/1.

### **Diritto di proprietà:**

Unità immobiliare 1: Proprietà per 1/1 alla Ditta < OMISSIS > come sopra indicata e identificata.

### **Divisibilità dell'immobile:**

Il Lotto 2 è costituito da una sola unità immobiliare residenziale adibita ad abitazione del custode del contiguo capannone industriale. L'immobile di cui al Lotto 2 risulta funzionalmente connesso con l'unità immobiliare descritta al precedente Lotto 1 e non è divisibile in modo conveniente.

### **Più probabile valore in libero mercato :**

**160.785,00 €** (diconsi **Euro centosessantamilasettecentottantacinque/00**)

### **Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):**

**128.628,00 €** (diconsi **Euro centoventottomilaseicentoventotto/00**)

### **"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

La commerciabilità del Lotto 2 è giudicata attualmente difficile sia dal punto di vista del valore di mercato, sia in condizioni di vendita forzata a causa della costituzione a suo carico di onere reale e privilegio speciale immobiliare previsto dall'art. 253 del D.Lgs. n. 152/2006, in forza della deliberazione di Consiglio Comunale n. 07 del 30.03.2012, della determina dirigenziale n. 177 del 07.11.2012, e della deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 30.04.2013 sull'immobile identificato catastalmente al N.C.T. al fg.9 mappale n. 51. Ciò risulta dal CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) richiesto dal sottoscritto al Comune di Dello, allegato al presente Rapporto di valutazione come Allegato n° 3.

In effetti l'immobile facente parte del Lotto 2 appartiene all'Area "Ex Eco Neproma" oggetto di Progetto Operativo di Bonifica ex d.lgs. 152/06, come risulta dalla documentazione dell'ARPA

Lombardia allegata alla "Consulenza di supporto tecnico per le problematiche ambientali" del 17/01/2024 depositata agli Atti dall'Ing. Carlo Gorio, appositamente nominato dal GE in data 09/10/2023. Il Progetto di Bonifica citato è stato oggetto di Integrazioni e non è stato attualmente completato: a tale proposito si faccia riferimento alla Relazione Tecnica e a tutti gli allegati depositati dall'Ing. Carlo Gorio in qualità di Consulente di supporto tecnico per le problematiche ambientali.

#### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

#### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 31
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

#### **Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

## **Indice**

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	7
2.	Inquadramento dell'immobile.....	8
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	21
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	24
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	24
4.2	Rispondenza catastale.....	27
4.3	Verifica della titolarità.....	29
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	31
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	31
7.	Analisi estimativa.....	32
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	35
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	36
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	37
11.	Bibliografia.....	38

## **1. Fasi - accertamenti e date delle indagini**

*Sono indicate le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.*

21/02/2023 Udienza in modalità telematica per conferimento incarico e giuramento presso la cancelleria E.I. del Tribunale di Brescia.

Successiva acquisizione degli atti di causa mediante accesso al fascicolo di causa in modalità telematica presso la cancelleria E.I. del Tribunale di Brescia.

09/03/2023 Sopralluogo a Dello in Via San Zenone 191 con Custode Giudiziario nominato D.ssa Cristina Piotti, e con Sig. Massimo Campa (erede della proprietà), per accesso agli immobili oggetto dell'Esecuzione immobiliare.

18/05/2023 Incontro del sottoscritto CTU con Geom. Maria Olga Pegoiani presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dello, finalizzato all'acquisizione di dati e informazioni utili alla redazione di Relazione tecnica preliminare sullo stato del procedimento di bonifica in corso sul terreno su cui giacciono gli immobili pignorati, come richiesto dal Custode D.ssa Cristina Piotti in data 03/03/2023 e autorizzato dal GE.

08/06/2023 Istanza di proroga al 15/09/2023 del termine di deposito del rapporto di valutazione; proroga concessa il 15/06/2023.

24/07/2023 Redazione di Relazione Tecnica Preliminare sullo stato del procedimento di bonifica in corso sul terreno su cui giacciono gli immobili pignorati, come richiesto dal GE.

15/09/2023 Redazione di Relazione del Perito Estimatore che richiede al GE la definizione delle modalità di redazione della perizia di stima (Rapporto di valutazione) in considerazione del procedimento di bonifica in corso non ancora completato.

23/11/2023 Secondo sopralluogo a Dello in Via San Zenone 191 per ulteriore accesso agli immobili oggetto dell'Esecuzione immobiliare, alla presenza del Consulente di supporto tecnico per le problematiche ambientali Ing. Carlo Gorio, del Custode Giudiziario D.ssa Cristina Piotti, e del Sig. Massimo Campa, erede della proprietà.

17/01/2024 Istanza telematica al Comune di Dello di Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento.

Ricerche edilizie, urbanistiche, catastali e immobiliari per il reperimento delle informazioni e dei documenti necessari alla redazione della stima, e alla stesura del Rapporto di valutazione.

Studio degli atti di causa.

21/02/2024 Rinvio Udienza al 05/06/2024

Elaborazione concettuale della perizia estimativa e sua redazione materiale.

## **2. Inquadramento dell'immobile**

### **ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

#### **Localizzazione :**

- Provincia BRESCIA
- Comune DELLO
- Frazione
- Località PONTE ROSSO
- Quartiere
- Via/Piazza VIA SAN ZENONE
- Civico n. 191

#### **Zona:**

INDUSTRIALE.



## Mappa geografica:



### □ Destinazione urbanistica dell'immobile:

- Lotto 1** Catasto Fabbricati: unità immobiliare ad uso industriale  
**Lotto 2** Catasto Fabbricati: unità immobiliare sd uso residenziale

### □ Tipologia immobiliare:

Unità immobiliari di tipo: capannone industriale; residenza unita e al servizio del capannone come abitazione del custode (o del proprietario).

### □ Tipologia edilizia dei fabbricati:

#### **LOTTO NR. 1**

Unità immobiliare 1: Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

#### **LOTTO NR. 2**

Unità immobiliare 1: Abitazione di tipo civile.

---

□ **Tipologia edilizia unità immobiliari:**

Lotto 1: Capannone industriale.  
Lotto 2: Civile abitazione.

□ **Caratteristiche generali degli immobili:**

Lotto 1: È costituito da un capannone al piano terreno di un edificio per attività industriale dotato di un solo piano fuori terra (piano terreno); al capannone industriale si accede da una corte comune prospiciente a strada pubblica denominata Via San Zenone; esso è costituito da ampio locale produttivo e da una zona uffici con n° 3 locali adibiti a ufficio, un corridoio di distribuzione, un atrio-spogliatoio con servizi igienici, e un locale centrale termica dedicato. All'esterno del capannone, in lato ovest, giacciono due locali tecnici adibiti a centrale termica e locale impianti.

Lotto 2: È costituito da un appartamento di civile abitazione di tipo civile al piano terreno di un fabbricato industriale di cui costituisce l'alloggio del custode; all'appartamento si accede da una corte comune prospiciente a strada pubblica denominata Via San Zenone; esso è costituito da ingresso a piano terreno, conformato come corridoio di accesso agli altri locali che sono: soggiorno, cucina abitabile, n° 2 camere da letto, bagno WC.

□ **Dimensione:**

Lotto 1:	Superficie commerciale di proprietà	m <sup>2</sup> <b>1804,04</b>
	Superficie commerciale capannone industriale	m <sup>2</sup> <b>1804,04</b>
Lotto 2:	Superficie commerciale di proprietà	m <sup>2</sup> <b>178,65</b>
	Superficie commerciale appartamento custode	m <sup>2</sup> <b>178,65</b>

□ **Caratteri domanda e offerta:**

Prevalenza attuale di offerta. L'eventuale vendita degli immobili pignorati è resa difficoltosa dal fatto che su di essi, in forza della deliberazione di Consiglio Comunale n. 07 del 30.03.2012, della determina dirigenziale n. 177 del 07.11.2012, e della deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 30.04.2013, sull'immobile identificato catastalmente al N.C.T. al fg.9 mappale n. 51 è stato costituito l'onere reale e privilegio speciale immobiliare previsto dall'art. 253 del D.Lgs. n. 152/2006 (bonifica ambientale in corso).

□ **Forma di mercato:**

Libero

**Filtering:**

Assente

**Fase del mercato immobiliare:**

Leggermente ascendente o praticamente statica

**Altro:**

## Fotografie





















### 3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica degli immobili staggiti

#### LOTTO NR. 1

##### *Descrizione sintetica:*

Unità immobiliare 1: Capannone al piano terreno di un edificio per attività industriale dotato di un solo piano fuori terra (piano terreno); al capannone industriale si accede da una corte comune prospiciente a strada pubblica denominata Via San Zenone; esso è costituito da ampio locale produttivo e da una zona uffici con n° 3 locali adibiti a ufficio, un corridoio di distribuzione, un atrio-spogliatoio con servizi igienici, e un locale centrale termica dedicato. All'esterno del capannone, in lato ovest, giacciono due locali tecnici adibiti a centrale termica e locale impianti.

#### Confini

Indicare i confini catastali

- |                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nord  | Via San Zenone           |
| <input type="checkbox"/> Est   | Mappale 52 Foglio 9      |
| <input type="checkbox"/> Sud   | Mappale 127 Foglio 9     |
| <input type="checkbox"/> Ovest | Mappali 246 247 Foglio 9 |

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le visure storiche per immobile allegate.

#### Consistenza

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Rilievo                                   | <input checked="" type="checkbox"/> Interno  |
|  | <input type="checkbox"/> Solo esterno  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco                | Collaboratore: nessuno   |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo                      | 09/03/2023 23/11/2023  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Controllato graficamente da: , | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale in scala<br>Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)  |

#### Criterio di misurazione

- |  |
|--|
| <input type="checkbox"/> SEL- Superficie Esterna Lorda             |
| <input checked="" type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta            |

#### Calcolo superfici di proprietà

L'unità immobiliare Mappale 51/3 è intestata a:

< OMISSIS > (CF < OMISSIS >) con sede in < OMISSIS >; diritto di proprietà per 1/1.

Unità immobiliare 1: capannone industriale (**mapp. 51/3**)

*Destinazione*

*Superficie*

*Indice mercantile*

zona capannone h = 5,00 m	m <sup>2</sup>	423,75	100 %
zona capannone h = 6,80 m	m <sup>2</sup>	744,78	100 %
zona centrale termica h = 3,00 m	m <sup>2</sup>	53,99	100 %
zona uffici h = 3,00 m	m <sup>2</sup>	129,54	100 %
cortile comune (in quota 75%)	m <sup>2</sup>	2198,95	10 %

<b>Superficie commerciale</b>	m <sup>2</sup>	1804,04
<b>Superficie di proprietà</b>	m <sup>2</sup>	1804,04

**Caratteristiche qualitative**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

(v. Allegato 1)

**LOTTO NR. 2****Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile al piano terreno di un fabbricato industriale di cui costituisce l'alloggio del custode; all'appartamento si accede da una corte comune prospiciente a strada pubblica denominata Via San Zenone; esso è costituito da ingresso a piano terreno, conformato come corridoio di accesso agli altri locali che sono: soggiorno, cucina abitabile, n° 2 camere da letto, bagno WC.

**Confini**

Indicare i confini catastali

- |                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nord  | Via San Zenone           |
| <input type="checkbox"/> Est   | Mappale 52 Foglio 9      |
| <input type="checkbox"/> Sud   | Mappale 127 Foglio 9     |
| <input type="checkbox"/> Ovest | Mappali 246 247 Foglio 9 |

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

**Consistenza**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Rilievo                                   | <input checked="" type="checkbox"/> Interno                        |
|  | <input type="checkbox"/> Solo esterno                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco                | Collaboratore: nessuno   |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo                      | 09/03/2023 23/11/2023  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Controllato graficamente da: , | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale in scala |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)    |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)              |

**Criterio di misurazione**

- |  |
|--|
| <input type="checkbox"/> SEL- Superficie Esterna Lorda             |
| <input checked="" type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta            |

**Calcolo superfici di proprietà**

L'unità immobiliare Mappale 51/2 è intestata a:  
< OMISSIS > (CF < OMISSIS >) con sede in < OMISSIS >; diritto di proprietà per 1/1.

Unità immobiliare 1: appartamento del custode del capannone (**mappale. 51/2**)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>		
appartamento custode	m <sup>2</sup> 105,35	100 %		
cortile comune (in quota 25%)	m <sup>2</sup> 732,99	10 %		
<b>Superficie commerciale</b>	<table border="1"><tr><td>m<sup>2</sup></td><td>178,65</td></tr></table>	m <sup>2</sup>	178,65	
m <sup>2</sup>	178,65			
<b>Superficie di proprietà</b>	<table border="1"><tr><td>m<sup>2</sup></td><td>178,65</td></tr></table>	m <sup>2</sup>	178,65	
m <sup>2</sup>	178,65			

**Caratteristiche qualitative**

(*indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi*)

(v. Allegato 1)

## **4. Audit documentale e Due Diligence**

### **4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

#### **Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricati successivi 01/09/1967 (costruiti in anno 1978)
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

Gli immobili assoggettati a pignoramento hanno subito numerosi passaggi di proprietà e ridefinizioni della ragione sociale come di seguito elencato:

Primo intestato: < *OMISSIS* > (CF < *OMISSIS* >)

Intestato: < *OMISSIS* > (CF < *OMISSIS* >) - Notaio Metelli Adriaio di Brescia - Atto di Compravendita del 05/11/2004 Rep. n° 88421

Intestato: < *OMISSIS* >. (CF < *OMISSIS* >) - Notaio Ambrosini Dario di Brescia Atto di Mutamento denominazione o ragione sociale del 21/06/2005 Rep. n° 107091

Intestato: < *OMISSIS* > (CF < *OMISSIS* >) - Notaio Langella Antonio di Salò - Atto di Modifica sociale del 08/02/2008 Rep. n° 7097

Intestato: < *OMISSIS* > (CF < *OMISSIS* >) - Notaio Langella Antonio di Salò - Atto di Compravendita del 23/12/2009 Rep. n° 9158

Intestato: < *OMISSIS* > (CF < *OMISSIS* >) - Notaio Mistretta Mario di Brescia - Atto di Compravendita del 28/07/2015 Rep. n° 106643

Intestato: < *OMISSIS* > (CF < *OMISSIS* >) - Notaio Rizzonelli Gianmatteo di Capriolo - Atto di Mutamento di denominazione di impresa del 04/04/2016 Rep. n° 28235

Intestato: < *OMISSIS* > (CF < *OMISSIS* >) - Notaio Rizzonelli Gianmatteo di Capriolo - Atto di Mutamento di denominazione di impresa del 27/05/2016 Rep. n° 28235

Intestato: < *OMISSIS* > (CF < *OMISSIS* >) - Notaio Rizzonelli Gianmatteo di Capriolo - Atto di Mutamento di denominazione di impresa del 09/05/2018 Rep. n° 33155

Intestato: < *OMISSIS* > (CF < *OMISSIS* >) - Notaio Rizzonelli Gianmatteo di Capriolo - Atto di Compravendita del 23/11/2018 Rep. n° 34537

Intestato: < *OMISSIS* > (CF < *OMISSIS* >) - Notaio Rizzonelli Gianmatteo di Capriolo - Atto di Compravendita del 31/05/2019 Rep. n° 35702

Intestato: < *OMISSIS* > (CF < *OMISSIS* >) - Notaio Rizzonelli Gianmatteo di Capriolo - Atto di Mutamento di denominazione di impresa del 05/08/2019 Rep. n° 36109

Intestato: < *OMISSIS* > (CF < *OMISSIS* >) - Notaio Rizzonelli Gianmatteo di Capriolo - Atto di Mutamento di denominazione di impresa del 24/02/2021 Rep. n° 39047

#### **Titoli autorizzativi rilasciati**

- Elenco:

#### **Lotti da 1 a 2**

- Indicare la documentazione visionata:



**Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 1049 del 02/02/2024**

Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa) 13/05/2023

Verifica effettuata tramite colloquio diretto personale col Tecnico Comunale

**Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico P.G.T.
- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

**Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

**Altro**

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b>
---

Il sottoscritto Dott. Ing. Lucio Baldan, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 879, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della sua edificazione.
  
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

**Note**

## 4.2 Rispondenza catastale

### Lotto 1

Unità immobiliare 1: Comune di Dello (codice D270) - Sezione Urbana NCT - Foglio 9 - Particella 51 - Sub. 3 - Categoria D/7 - Rendita 5500,00 €.

### Lotto 2

Unità immobiliare 1: Comune di Dello (codice D270) - Sezione Urbana NCT - Foglio 9 - Particella 51 - Sub. 2 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale totale 104 m<sup>2</sup> - Superficie totale escluse aree scoperte 104 m<sup>2</sup> - Rendita 253,06 €.

Elenco documentazione reperita e visionata

Comune di Dello

Estratto mappa Foglio 9 Mappale 51 (v. All. 8)

N° 3 visure catastali storiche per immobile (v- All. 6-a, 6-b, 6-c)

N° 3 planimetrie catastali (v. All. 7-a, 7-b, 7-c)

N° 1 elenco dei subalterni assegnati (v. All. 5)

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa)            01/03/2023, 22/03/2023, 27/04/2023

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE</b>
---

Il sottoscritto Dott. Ing. Lucio Baldan, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 879, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : €

**Note**

---

## 4.3 Verifica della titolarità

### Inquadramento della titolarità

#### Titoli di provenienza

Intestatario: < OMISSIS > (CF < OMISSIS >) - Notaio Rizzonelli Gianmatteo di Capriolo -  
Atto di Compravendita del 31/05/2019 Rep. n° 35702

Intestatario: < OMISSIS > (CF < OMISSIS >) - Notaio Rizzonelli Gianmatteo di Capriolo -  
Atto di Mutamento di denominazione di impresa del 05/08/2019 Rep. n° 36109

Intestatario: < OMISSIS > (CF < OMISSIS >) - Notaio Rizzonelli Gianmatteo di Capriolo -  
Atto di Mutamento di denominazione di impresa del 24/02/2021 Rep. n° 39047

#### Lotto 1

- Quota di proprietà:

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

Ditta < OMISSIS > Quota di proprietà per 1/1.

#### Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri per Deliberazione di Consiglio Comunale n. 07 del 30.03.2012 della determina dirigenziale n. 177 del 07.11.2012 e della deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 30.04.2013 sull'immobile di cui sopra identificato catastalmente al N.C.T. al fg.9 mappale n. 51 è stato costituito l'onere reale e privilegio speciale immobiliare previsto dall'art. 253 del D.Lgs. n. 152/200 (v. Certificato di Destinazione Urbanistica in All. 3).
- Pesì
- Gravami

#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Non conosciuto.
- In formale possesso del proprietario Ditta < OMISSIS >; immobile attualmente libero ma oggetto di bonifica ambientale in corso di completamento.

#### Lotto 2

- Quota di proprietà:

L'unità immobiliare facente parte del Lotto 2 è intestata a:

Ditta < OMISSIS > Quota di proprietà per 1/1.

Usufrutto

Nuda proprietà

### **Condizioni limitanti**

Servitù

Vincoli

Oneri per Deliberazione di Consiglio Comunale n. 07 del 30.03.2012 della determina dirigenziale n. 177 del 07.11.2012 e della deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 30.04.2013 sull'immobile di cui sopra identificato catastalmente al N.C.T. al fg.9 mappale n. 51 è stato costituito l'onere reale e privilegio speciale immobiliare previsto dall'art. 253 del D.Lgs. n. 152/200 (v. Certificato di Destinazione Urbanistica in All. 3).

Pesì

Gravami

### **Stato del possesso dei beni alla data della valutazione**

Non conosciuto.

In formale disponibilità del proprietario Ditta < *OMISSIS* > nella persona di Campa Massimo, e-rede; immobile attualmente libero ma oggetto di bonifica ambientale in corso di completamento.

## 5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

*Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.*

Per Deliberazione di Consiglio Comunale n. 07 del 30.03.2012 della determina dirigenziale n. 177 del 07.11.2012 e della deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 30.04.2013 sugli immobili di cui sopra identificati catastalmente al N.C.T. al fg.9 mappale n. 51 Sub. 2 e 3 è stato costituito l'onere reale e privilegio speciale immobiliare previsto dall'art. 253 del D.Lgs. n. 152/200 (v. Certificato di Destinazione Urbanistica in All. 3).

## 6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

*Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Non è emersa l'esistenza di alcuna formalità, vincolo od onere anche di natura condominiale gravante sui beni non opponibile all'acquirente.

Risulta un ulteriore debito dell'esecutato di 3.514,48 € nei confronti della società **New Consult Ambiente Srl** di Borgo San Giacomo (BS), intervenuta nell'Esecuzione Immobiliare con Atto di intervento del 06/03/2023.

Risulta un ulteriore debito dell'esecutato di 71.979,85 € nei confronti della **Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo** di Brescia, intervenuta nell'Esecuzione Immobiliare con Ricorso per intervento del 16/06/2023.

## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 11/2018 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:



---

*“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 11/2018 - Appendice A.1.4.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*“Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato.”*

### **Assunzioni limitative**

*Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione*

L'individuazione del corretto valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima dovrà tener conto nella fattispecie, ai fini di un attendibile giudizio di stima, della situazione di fatto (nei suoi aspetti favorevoli o deteriori) che può riassumersi nei punti seguenti:

- a) gli immobili oggetto di pignoramento giacciono su un sedime inquinato su cui è in atto, non concluso, un progetto di bonifica ambientale come risulta dalla "Consulenza di supporto tecnico per le problematiche ambientali" del 17/01/2024 depositata agli Atti dall'Ing. Carlo Gorio, appositamente nominato dal GE in data 09/10/2023. Il Progetto di Bonifica citato è stato oggetto di Integrazioni e non è stato attualmente completato: a tale proposito si faccia riferimento alla Relazione Tecnica e a tutti gli allegati depositati dall'Ing. Carlo Gorio in qualità di Consulente di supporto tecnico per le problematiche ambientali;
- b) gli edifici che contengono le unità immobiliari pignorate sono di costruzione non recente; lo stato degli uffici annessi al capannone (Lotto 1) e dell'appartamento del custode (Lotto 2) appare discreto con condizioni di conservazione e manutenzione di livello più che sufficiente e un grado di finitura discreto;
- c) il capannone che costituisce la parte più consistente del Lotto 1, si trova invece in condizioni di degrado complessivo, con danni alla copertura, rotture di infissi, deposito al suo interno di materiali di risulta (non contaminati) provenienti dagli scavi resisi necessari per dare compimento al progetto di bonifica ambientale, da scavi e demolizioni al suo stesso interno, e ad altre opere provvisorie che ne hanno deteriorato strutture e finiture: per tali motivi esso richiede numerose opere di ristrutturazione e di riattamento;
- d) gli edifici sono ubicati in località Ponte Rosso del comune di Dello; tale località trovasi in una zona semiperiferica con caratteristiche edilizie produttive industriali; tuttavia non è lontana dal centro cittadino;
- e) l'unità immobiliare residenziale che costituisce il Lotto 2, destinata ad abitazione del custode o del proprietario del fabbricato industriale, pur essendo funzionalmente connessa al capannone, può essere usata in modo indipendente a condizione di intervenire operativamente (coi necessari oneri economici) onde separarla e renderla indipendente, quanto all'uso degli impianti, dall'altra unità immobiliare; essa risulta attualmente libera;
- f) i servizi sociali e logistici pubblici o privati che devono essere garantiti ai residenti per la normale gestione degli immobili ad uso produttivo e residenziale, risultano raggiungibili e disponibili in modo abbastanza agevole, in quanto non lontani dal centro cittadino di Dello.

---

Quanto sopra elencato evidenzia che vi sono notevoli motivi e situazioni di fatto di segno opposto che devono essere tenuti in debita considerazione onde pervenire ad una corretta e attendibile valutazione di mercato rispetto alla norma (ordinarietà).

### **Condizioni limitative**

*Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico*

Nessuna limitazione all'incarico.

### **Verifica del migliore e più conveniente uso**

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

### **Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile facente parte del Lotto 1:

Unità immobiliare 1: Comune di Dello (codice D270) - Sezione Urbana NCT - Foglio 9 - Particella 51 - Sub. 3 - Categoria D/7 - Rendita 5500,00 €.

il più probabile **valore in libero mercato per l'intero immobile** viene di fatto quantificato in € **505.121,20** diconsì **Euro cinquecentocinquemilacentotrentuno/20** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata per l'intero immobile** (o valore a base d'asta), viene quantificato in € **396.888,80** diconsì **Euro trecentonovantaseimilaottocentottantotto/80** (vedasi analisi estimativa allegato II).

### LOTTO 2

Per quanto concerne l'immobile facente parte del Lotto 2:

Unità immobiliare 1: Comune di Dello (codice D270) - Sezione Urbana NCT - Foglio 9 - Particella 51 - Sub. 2 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale totale 104 m<sup>2</sup> - Superficie totale escluse aree scoperte 104 m<sup>2</sup> - Rendita 253,06 €.

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **160.785,00** diconsì **Euro centosessantamilasettecentottantacinque/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **128.628,00** diconsì **Euro centoventottomilaseicentoventotto/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

## **9. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n° 879

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### **DICHIARA**

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né 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.

Data rapporto valutazione: **10 aprile 2024**

*Timbro e firma*

**Il C.T.U.**

***Dott. Ing. Lucio Baldan***

## **10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Dello
4. Estratti attuali dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel sito Internet dell'Agenzia delle Entrate per il comune di Dello Località Ponte Rosso nella zona comprendente Via San Zenone ove giacciono gli immobili oggetto di stima: destinazione industriale produttiva (All. 4-a); destinazione residenziale (All. 4-b)
5. N° 1 Accertamento della proprietà immobiliare urbana - Elenco dei subalterni assegnati (All. 3)
6. N° 3 Visure catastali storiche per immobile (All. 6-a, 6-b, 6-c)
7. N° 3 Planimetrie catastali (All. 7-a, 7-b, 7-c)
8. N° 1 Estratto mappa del Catasto Terreni del Comune di Dello Località Ponte Rosso Foglio 9 Mappale 51 (All. 8)

## Bibliografia

*IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London*

*Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa*

*Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*

*Manuale di best practice - CCS-B01 - CCS-B02*

*Manuale di buona pratica - ENIC*

*Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine*

*Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine*

*Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*

*Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche*

*La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti*