TRIBUNALE DI BRESCIA

Liquidazione giudiziale n. **151/2025** del 30/06/2025
[redacted]
con [redacted]

Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali

Curatore: Dott. ssa Cristina Mazzoldi

PERITO INCARICATO
Architetto Simone Catano
Brescia, Piazza della Vittoria, 7
T. 3296118208
simone@genezero.it info@pec.genezero.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1895
Iscrizione CTU del Tribunale di Brescia al n.617

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Brescia, 20 gennaio 2026

SOMMARIO

PREMESSE	4
RELAZIONE	6
01. CAPANNONE INDUSTRIALE, CON MAGAZZINO, NEGOZI, UFFICI ED ESPOSIZIONE IN VIA CANTARANE, ERBUSCO (BS)	6
CONFINI	7
PROPRIETA' E DATI CATASTALI	8
STIMA / FORMAZIONI LOTTI	17
VALORI OMI	20
RICERCA DI MERCATO	22
VALORE LOCATIVO	24
DICHIARAZIONE DI CONFORMITA	25
FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI	25
ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITATIVE	26

TRIBUNALE DI BRESCIA

Liquidazione giudiziale n. **151/2025** del 30/06/2025

[redacted]

Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali

Curatore: Dott. ssa Cristina Mazzoldi

Il Curatore incaricato nominava il sottoscritto Arch. Simone Catano di Brescia quale Esperto Estimatore per la stima degli immobili posti nel Comune di Erbusco (BS) e successivamente meglio identificati ed affidava al sottoscritto il seguente

INCARICO

1) accertare il valore di mercato del bene alla attualità
2) accertare il canone locativo di mercato

***

PREMESSE

Si ritiene necessario sottolineare come negli ultimi anni, il mercato immobiliare abbia subito generalmente una flessione dovuta ad una drastica diminuzione della domanda conseguente alla crisi economica globale e alla difficoltà di accesso al credito a fronte di una elevata offerta di immobili, tale situazione ha determinato una stagnazione delle compravendite che si è acuita nell'anno della pandemia soprattutto sulle attività economiche e produttive. Successivamente alla pandemia vi è stata una ripresa che ha interessato il mondo immobiliare residenza e meno il mercato non residenziale.

Il procrastinarsi della crisi economica globale ha comportato sul mercato degli immobili produttivi effetti negativi sul mercato immobiliare aumentando le offerte (in particolare di vendite concorsuali a prezzi ribassati) e diminuendo le domande, con conseguente discrepanza tra il valore degli immobili ed il relativo prezzo di vendita; infatti se il valore di un immobile viene stimato considerando tutti i fattori che concorrono alla sua determinazione (costo del terreno, costo di costruzione, spese tecniche, oneri urbanistici, oneri finanziari, utile d'impresa, vetustà dei fabbricati), il prezzo di vendita è determinato da altri fattori nell'ambito della contrattazione di compravendita quali ad esempio la difficoltà di accesso al credito bancario e l'elevata quantità di immobili sul mercato; ciò si traduce in una inevitabile dilatazione dei tempi di vendita, pertanto il prezzo di alienazione può variare anche in modo sensibile in relazione all'orizzonte temporale.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato, specificando che per quanto esposto nelle premesse (situazione economica e dilatazione dei tempi di realizzo delle vendite immobiliari) la stima deve intendersi come **valore di realizzo** in un arco temporale medio (1-2 anni).

Tutto quanto riportato nei paragrafi delle descrizioni attinente le finiture, l'impiantistica, le superfici, i materiali utilizzati, la vetustà, lo stato di manutenzione e il funzionamento degli impianti è da ritenersi puramente indicativo e non vincolante ai fini della vendita e della formazione del prezzo dei singoli immobili.

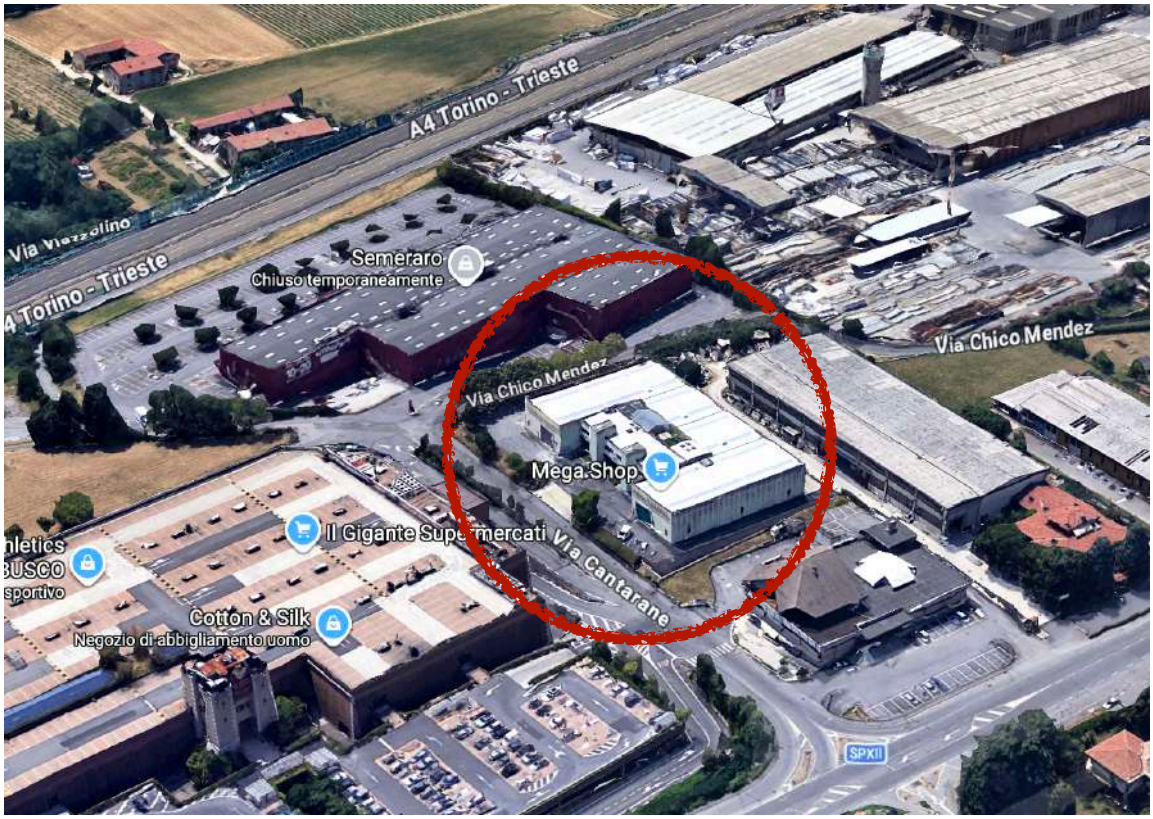
Il sottoscritto Architetto Simone Catano di Brescia, ha redatto la presente relazione dopo essersi recato più volte presso l'immobile, aver effettuato tutti gli accertamenti necessari, e verificato la documentazione in cui erano inserite anche le pratiche edilizie riferite

all’immobile oggetto di stima.
Ho preso visione dell’immobile e delle sue pertinenze, con sopralluogo effettuato il giorno 1 luglio 2025, alla presenza delle parti e del Curatore.
Il sopralluogo ha avuto luogo presso i locali dell’immobile oggetto della stima, sia quelli utilizzati e nella disponibilità della ditta [redacted], sia i locali delle due unità locate ad altri. Durante il sopralluogo ho effettuato rilievo fotografico e rilievo geometrico delle principali parti per verificarne la consistenza e la corrispondenza con le pratiche edilizie e le planimetrie catastali.
Ho inoltre acquisito copia dei documenti catastali, assunte le ulteriori necessarie informazioni, recuperando sia i valori della quotazione dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare, sia gli annunci economici di immobili similari, svolgendo quindi una ricerca di mercato per immobili simili, anche attraverso informazioni assunte da operatori economici e da agenzie operanti nella zona.

RELAZIONE

01. CAPANNONE INDUSTRIALE, CON MAGAZZINO, NEGOZI, UFFICI ED ESPOSIZIONE IN VIA CANTARANE, ERBUSCO (BS)

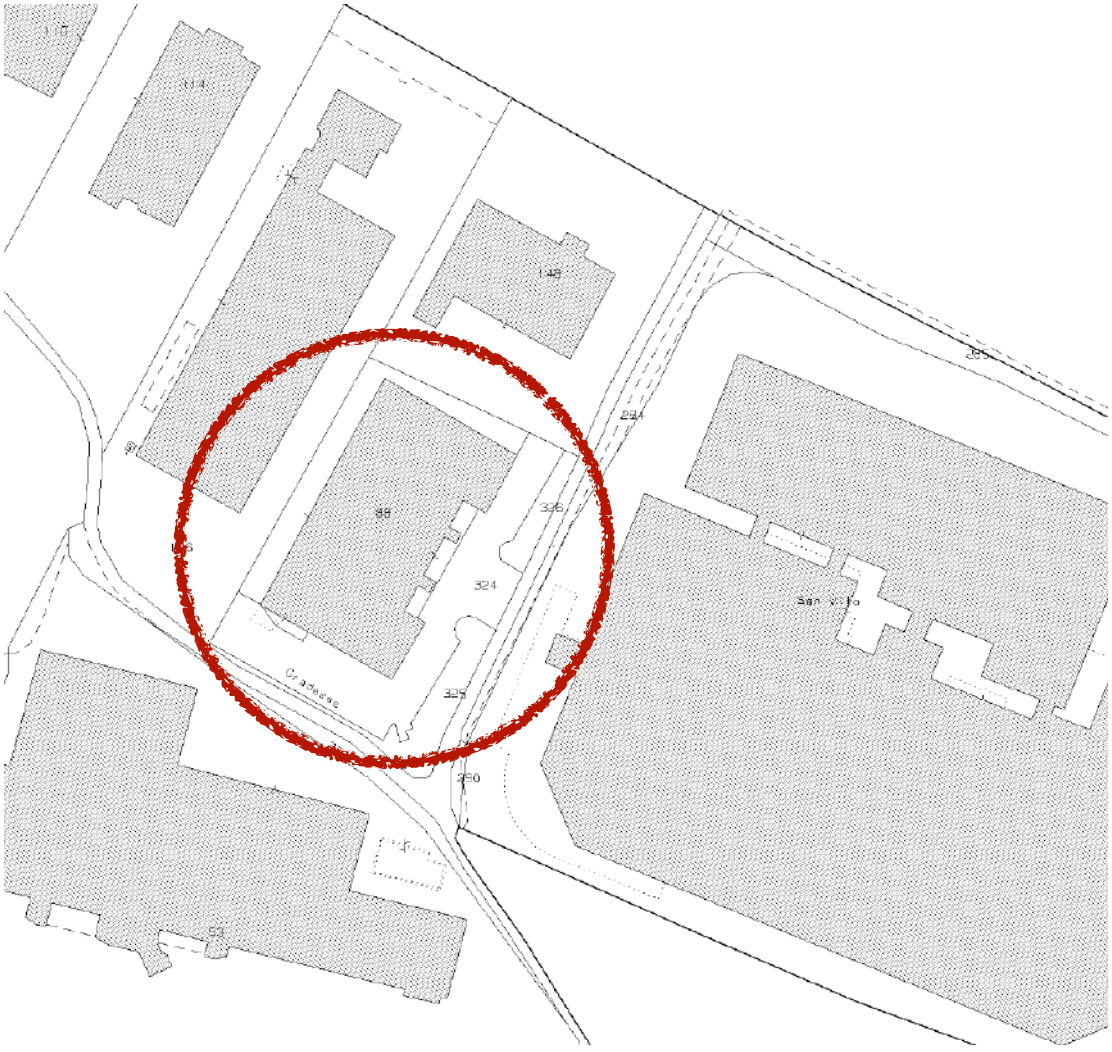
Si tratta di un compendio immobiliare, realizzato nella periferia del Comune di Erbusco, in provincia di Brescia e costituito da un capannone ad uso negozi/uffici, centro estetico, negozio all'ingrosso e negozio al dettaglio.
L'immobile è posto vicino all'uscita dell'autostrada A4, a circa 800metri dal casello di Rovato e si trova in una zona a destinazione commerciale, vicino al centro Commerciale "Le Porte Franche", altri immobili destinati al commercio con grandi superfici di vendita ed altre attività commerciali di dimensioni minori (un ristorante, negozi, etc), oltre ad essere limitrofo alla zona artigianale.
La realizzazione dell'immobile risale agli anni 1981-86 ma sono state eseguite numerose trasformazioni ed ammodernamenti negli anni successivi, quali la sistemazione della copertura a seguito di un danneggiamento per cause meteorologiche.



CONFINI

L'immobile in oggetto confina:

- a sud con Via Chico Mendez,
- a est con Via Cantarane
- a nord con particella 148
- a ovest con particella 116.



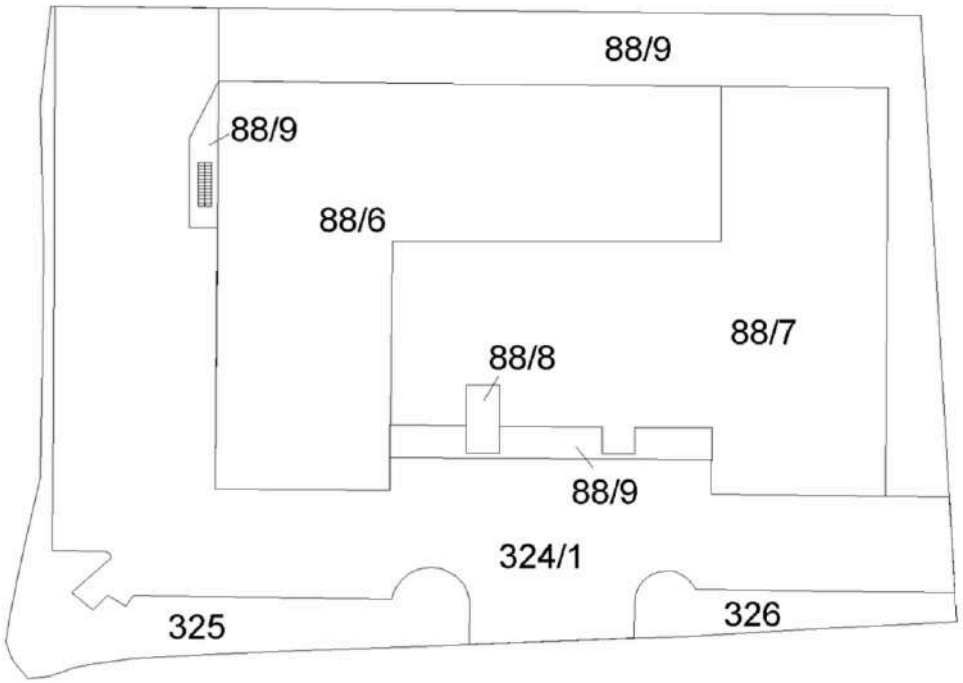
PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare attualmente è di proprietà della società [redacted] ed è catastalmente è individuato come dalla tabella sottostante:

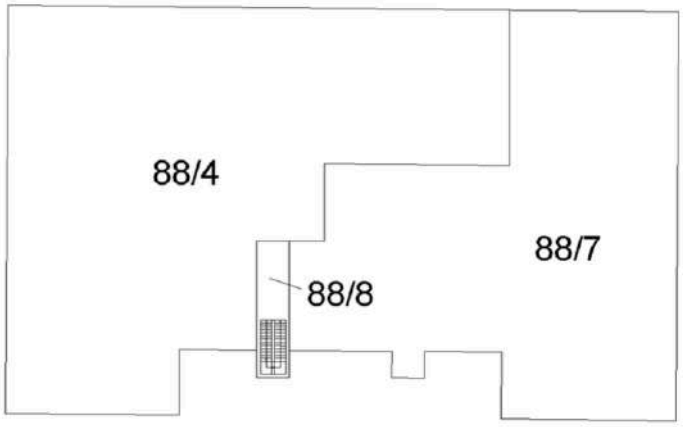
Estremi catastali	Superficie catastale/ calcolata (mq)	Destinazione d'uso	Disponibilità
Foglio 36 part. 88 sub 4	189	Centro estetico	Affittato
Foglio 36 part. 88 sub 6	1139	Negozio	Affittato
Foglio 36 part. 88 sub 7	1276	Negozio/magazzino/ uffici	Libero
Foglio 36 part. 88 sub 8	38	Scala comune	
Foglio 36 part. 88 sub 9	905	Area esterna non ad uso pubblico e scala Centrale Termica	
Foglio 36 part. 324 sub 2	21	Area interrata Centrale termica	
Foglio 36 part. 324 sub 1	1603	Area esterna con servitù uso pubblico	
Foglio 36 part. 325	442	Area esterna verde comune	
Foglio 36 part. 326	179	Area esterna verde comune	

I subalterni sono evidenziati anche nell'elaborato planimetrico di cui si allega lo stralcio del piano terra, primo piano ed interrato:

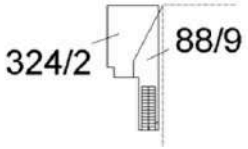
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



Le unità immobiliari sono accatastate in tre subalterni:
il subalterno 4 è costituito da una unità posta al primo piano a cui si accede attraverso le scale comuni poste a est del complesso. L'unità è distribuita da un primo corridoio che immette in una grande sala di attesa, da questo corridoio si accede ai due bagni con antibagno e doccia, a tre cabine per i trattamenti ed un ripostiglio, attraverso un altro disimpegno si accede ad altre quattro cabine, un bagno, un piccolo locale spogliatoio ed una sala relax che si affaccia su una grande terrazza ad uso esclusivo.
Lo stato dell'immobile è discreto, le finiture sono quelle di un centro estetico e in particolare alcuni pavimenti sono in parquet ed altri in gres effetto pietra e pietra naturale. L'illuminazione naturale per tutte le cabine avviene attraverso lucernari, mentre la sala di attesa e la sala relax, sono dotate di finestre e porte finestre.

Il subalterno 6 è costituito da un negozio di casalinghi, posto al piano terra, dotato di accesso autonomo. L'unità si sviluppa ad "elle" occupando poco più della metà dell'intero piano terra. L'ingresso avviene da una bussola di ingresso vetrata, e l'intera

unità è senza tramezze interne, ad eccezione della zona a sinistra rispetto all'ingresso dove sono posizionati i bagni per il pubblico e per il personale ed i relativi spogliatoi.
Le finiture interne sono buone e l'immobile è dotato di impianto di climatizzazione con ricambio d'aria realizzato recentemente. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di grès porcellanato e tutto il negozio è dotato di un controsoffitto modulare a quadrotti al cui interno sono state montate anche le lampade per l'illuminazione.

Il subalterno 7 è costituito da porzioni diverse che erano tutte utilizzate dalla ditta in liquidazione giudiziaria come negozio/magazzino ed uffici.
In particolare al piano terra si trova un grande spazio di circa 420mq che era il negozio di vendita della ditta.
Questo spazio è dotato di ottime finiture, impianto di aria condizionata, illuminazione dedicata alle scaffalature presenti sia lungo tutto il perimetro dell'immobile sia centralmente.
Sul lato destro, rispetto all'ingresso dell'immobile, vi è un disimpegno che conduce a due spazi adibiti a bagni per il personale e locali spogliatoio e spazi di servizio.
Attraversando il disimpegno si accede ad un grande locale di circa 640mq che era adibito alla vendita all'ingrosso e magazzino. Questo locale ha finiture tipiche da magazzino, quindi pavimentazione in cemento industriale (non in perfetto stato), impianto elettrico per l'illuminazione generale, box uffici realizzato con struttura prefabbricata ecc.
Oltre all'ingresso attraverso il negozio, vi è anche un ingresso autonomo sia carrabile sia pedonale.

Al piano primo, accessibile dalla scala esterna, oppure attraverso un ascensore interno, si trova lo spazio occupato da uffici, dotato di finiture essenziali e con alcune porzioni di muratura che non risultano essere finite, ma solo al rustico.
Dal mio sopralluogo ho potuto verificare alcune differenze tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto, alcune dovute a differenze nella realizzazione originaria dell'immobile (posizione dei pilastri e delle finestre del piano terra) altre dovute a probabili modifiche realizzate successivamente e non aggiornate dal punto di vista catastale.
In ogni caso, dalla pur sommaria verifica, sembrerebbe che tutte queste differenze siano facilmente sanabili senza costi eccessivi che verranno quantificati.
Le principali differenze sono: la demolizione e la realizzazione di tramezze interne non portanti, la realizzazione di porte di accesso ad uno spazio esterno realizzato sulla

copertura del piano primo, realizzando una sorta di cavedio scoperto, la posizione e l'andamento delle scale esterne.
La valutazione tiene conto delle finiture e soprattutto degli impianti esistenti nelle varie porzioni dell'immobile. Le varie porzioni, identificate nella tabella sottostante, hanno valori diversi non solo per la loro destinazione d'uso. Nella presente valutazione si sono inoltre valutate le superfici accessorie (terrazze e balconi) ma non è stata valutata la superficie esterna che ha una destinazione a parcheggio con costituzione di servitù ad uso pubblico nelle ore di apertura dei negozi di vendita per il subalterno 1 del mappale 324, né sono state valutate le aree a verde (particelle 325 e 326). Si è invece valutata l'area esterna, destinata a parcheggio e transito dei veicoli, non assoggettata a servitù e identificata catastalmente con la particella 88 subalterno 9, comprendente anche l'area delle aiuole davanti all'ingresso e la porzione a piano terra e le scale della Centrale Termica, e l'area interrata della centrale termica corrispondente alla particella 324 subalterno 2.

Dai documenti che mi sono stati forniti, si è verificato la difformità urbanistica per numerose porzioni, dalle scale comuni di accesso al primo piano, realizzate in modo difforme con quanto previsto dai progetti autorizzati, alla divisione dei locali ed alla presenza di finestre non presenti nelle planimetrie di progetto/catasto. Si ritiene che queste differenze siano tutte facilmente sanabili e il costo ipotetico delle sanatorie è stato quantificato per determinare il valore complessivo dell'immobile.

Foglio 36	Destinazione	Piano	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente destinazione d'uso	Coefficiente stato di manutenzione	Superficie ragguagliata
Part 88 sub 4	Centro estetico	Primo	160	1	1	160
Part 88 sub 4	Terrazza	Primo	75	0,3	0,8	18
Part 88 sub 6	Negozio	Terra	1139	1	1	1139
Part 88 sub 7	Magazzino/ ingrosso	Terra	640	1	0,9	576
Part 88 sub 7	Negozio	Terra	422	1	1	422
Part 88 sub 7	Uffici	Primo	214	1	0,8	171,2
Part 88 sub 8	Scala comune	Terra/ Primo	38	0,3	1	11,4
Part 88 sub 9	Area esterna	Terra	905	0,1	1	90,5
Part 324 sub 2	Scala e centrale termica	Terra -1	21	0,3	1	6,3
		Totali superficie ragguagliata				2.594,4

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Erbusco in data 24/03/1981 n.37 e successiva variante del 01/12/1981 n.173, ultimo ed abitabile come risulta da autorizzazione alla abitabilità ed agibilità in data 12/07/1982 n.37/81.

Con Concessione Edilizia n.37/85 rilasciata il 17/05/1985 l'immobile è staccato ampliato con la formazione di uffici e successiva Concessione in variante n. 47/88 del 03/05/1988 e successiva Concessione Edilizia n.2711/92.

Per queste pratiche edilizie è stato richiesto certificato di Agibilità il 02/04/2001.

Con Denuncia di Inizio Attività del 29/08/2001 prot. n. 7276 è stata realizzata la centrale Termica interrata con relativa scala di accesso.

Con Denuncia di Inizio Attività del 27/12/2002 prot. n. 11537 P.E. 332/2002 è stata realizzata la ristrutturazione del centro estetico con la chiusura terrazza e formazione nuovi locali. Per questa pratica è stata data comunicazione di Fine Lavori e Richiesta di Agibilità in data 16/03/2004.

Infine in data 29/01/2015 con prot. N.1424 è stato rilasciato il permesso di Costruire P.E. 108/2014 per cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale con divisione di unità immobiliare per la porzione a piano terra. Successivamente questa pratica edilizia si è anche costituita la servitù d'uso pubblico per le porzione di area esterna.

Tale servitù, stipulata con atto notarile del Notaio De Vanna Gianfranco, trascritta al Reg. Gen. 35034 Reg. Part. 22350 del 14/10/2015 prevede "*una servitù di uso pubblico a carico dell'area urbana di sua proprietà (destinata a parcheggio pubblico) censita al catasto fabbricati alla sez. NCT, foglio 36, particella 324 sub. 1;*

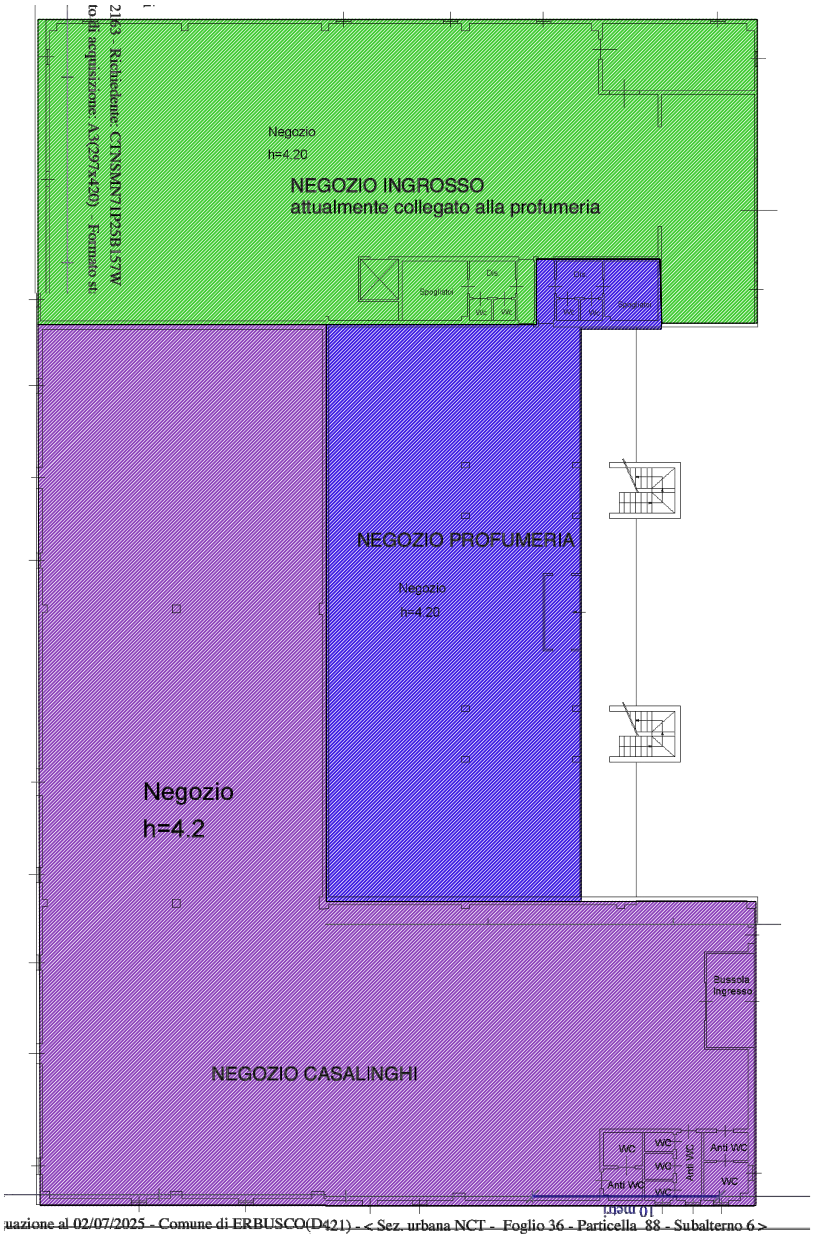
le parti nell'atto oggetto della presente trascrizione precisano che tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di detta area rimangono ad esclusivo carico della società proprietaria, che si obbliga altresì a mantenere l'area suddetta in condizioni di corretta manutenzione (fondo stradale, aree verdi, illuminazione, segnaletica, scarichi, ecc.) in funzione del suo utilizzo".

Il 01/10/2015 è stata presentata dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche con protocollo N. 0014739.

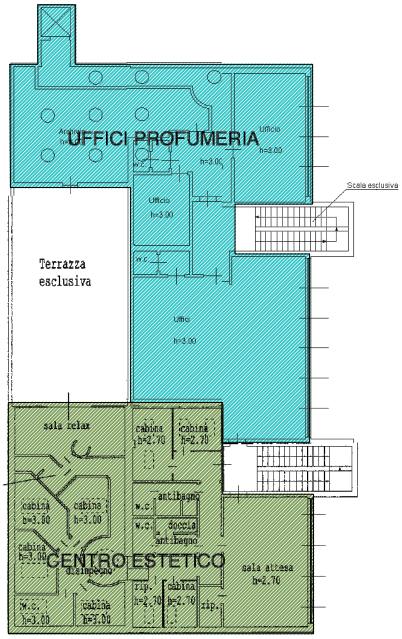
Si allegano le pratiche edilizie.

DESTINAZIONI D’USO DEI SUBALTERNI

Nella planimetria successiva ho evidenziato le destinazioni d’uso degli immobili, divisi per l’effettivo utilizzo e non per la destinazione catastale.



PIANO PRIMO



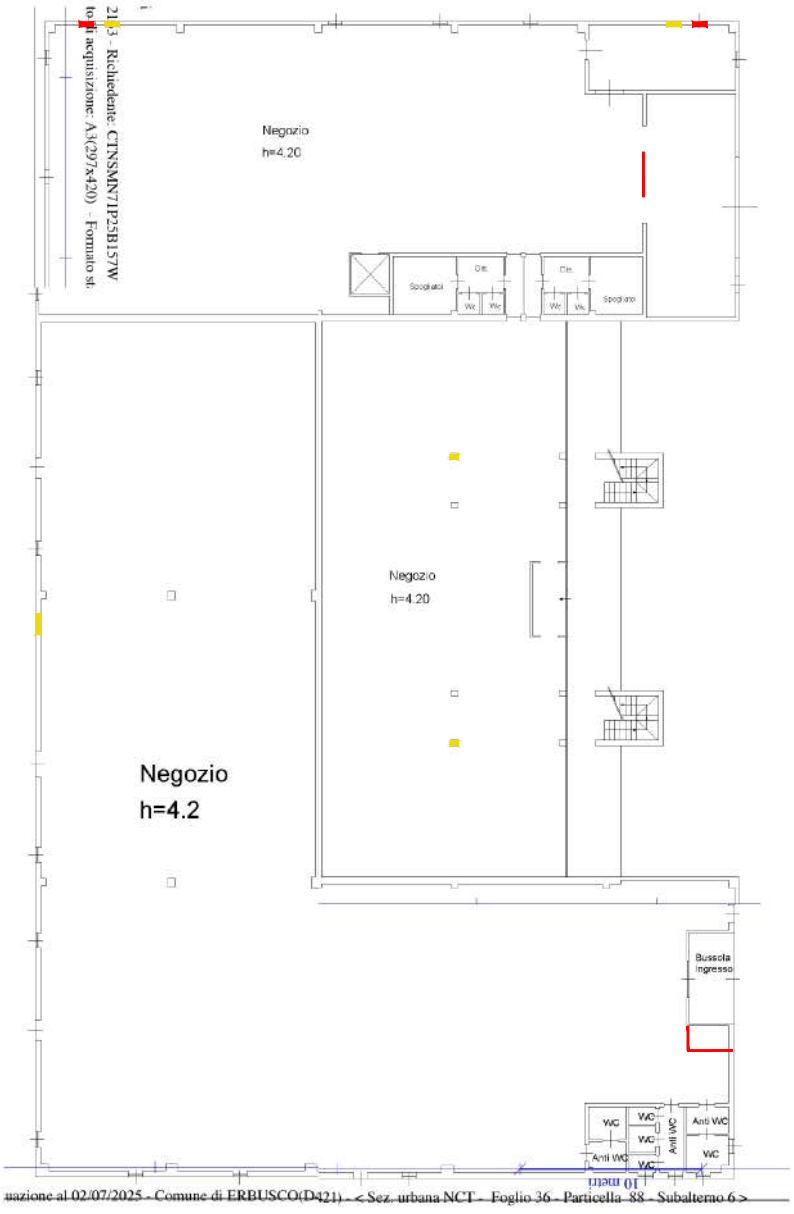
RAPPRESENTAZIONE SCHEMATICA DESTINAZIONI D’USO
UTILIZZANDO LE PLANIMETRIE CATASTALI

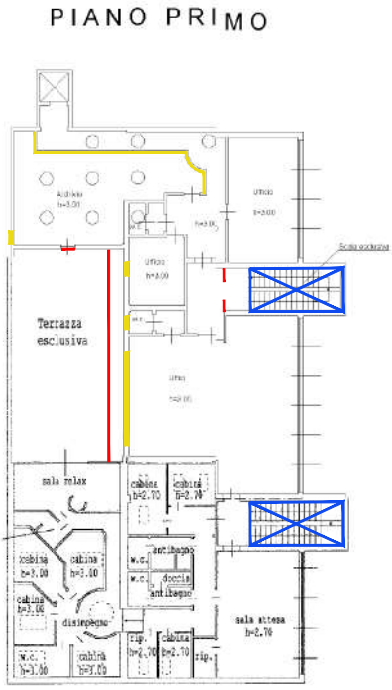
DIFFORMITA E CALCOLO ONERI SANATORIA

Nella planimetria successiva si sono evidenziate le porzioni di muratura che non risultano conformi con le pratiche edilizie e le planimetrie catastali.

In rosso sono indicate le porzioni di muratura o tramezze interne realizzate senza autorizzazione, in giallo le porzioni di muratura che sono state demolite o parzialmente demolite senza autorizzazione.

In azzurro si sono evidenziate le due scale che sono state realizzare in difformità con quanto presentato nelle pratiche edilizie.





DEMOLIZIONI/DIFFORMITA NON AUTORIZZATE

NUOVE COSTRUZIONI/DIFFORMITA NON AUTORIZZATE

DIFFORMITA (REALIZZATE DIVERSAMENTE)

DIFFORMITA (costruzioni o demolizioni realizzate senza autorizzazione e porzioni difformi rispetto al progetto)

Ho valutato i costi per la sanatoria delle porzioni che sono state realizzate in difformità ai titoli edilizi e ritengo di poter quantificare indicativamente i costi di oneri comunali, costi per la presentazione delle pratiche, costi per l'aggiornamento catastale secondo la tabella successiva. Si precisa che gli oneri comunali sono calcolati in funzione delle opere realizzate in difformità e calcolando quindi gli oneri di urbanizzazione e il contributo di costruzione aumentati secondo normativa.
Chiaramente il calcolo è indicativo e può variare in funzione del computo metrico delle opere da sanare e della normativa applicata.
Gli oneri professionali sono corrispondenti al rilievo geometrico preciso, al predisposizione del computo metrico, al calcolo della classe dell'edificio e alla presentazione della pratica in sanatoria con tutte le relative relazioni necessarie alla approvazione.
Infine si prevede il costo per l'aggiornamento catastale, della predisposizione dell'eventuale tipo mappale, dell'elaborato planimetrico e della presentazione delle nuove planimetrie di tutti i subalterni.

ONERI COMUNALI SANATORIA Comprendono oneri urbanizzazione, costo di costruzione aumentato secondo legge	18.000 €
ONERI PROFESSIONALI PER PRESENTAZIONE PRATICHE, compreso rilievi definitivi, redazione computo metrico e calcolo classe dell'edificio, calcolo oneri, dichiarazioni e certificazioni per la presentazione delle pratiche, ecc (compreso IVA e diritti di segreteria)	25.000 €
COSTO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE Compreso Tipo Mappale, Elaborato planimetrico, presentazione nuove planimetrie (compreso IVA e diritti catastali)	5.500 €
TOTALE	48.500 €

STIMA / FORMAZIONI LOTTI

Il bene secondo la presente stima, costituisce un unico lotto. La possibilità di vendita dividendo l'immobile è possibile ma si ritiene sia più conveniente la vendita in un unico lotto, visto che l'immobile è parzialmente libero e parzialmente occupato con canoni che permettono una buona rendita.

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 forzosa 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 05/2011 – 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.”

Verifica del migliore e più conveniente uso *(HBU_ Highest and Best Use)*

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.

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 Metodo del confronto come criterio di valutazione.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Erbusco;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza;
- banca dati dell’Agenzia delle Entrate;

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale procrastinarsi della crisi economica globale che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare con conseguente riduzione dei valori dei fabbricati.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la superficie lorda dell'unità immobiliare desunta dal rilievo eseguito e dalle visure catastali.

VALORI OMI

Per una prima valutazione orientativa, è stata fatta una stima utilizzando i valori OMI della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando il valore per Magazzini e Negozi con stato conservativo normale.

Si precisa che i valori OMI vengono utilizzati solo come intervallo approssimativo del valore, non potendo tenere conto di fattori come posizione esatta dell'immobile, stato di conservazione, caratteristiche accessorie, dimensioni complessive del bene valutato.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: ERBUSCO

Fascia/zona: Periferica/FRAZIONI%20VILLA%20-%20PEDERGNAGO%20-%20ZOCCO

Codice zona: D1

Microzona: 1

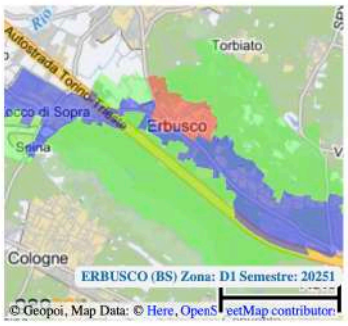
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

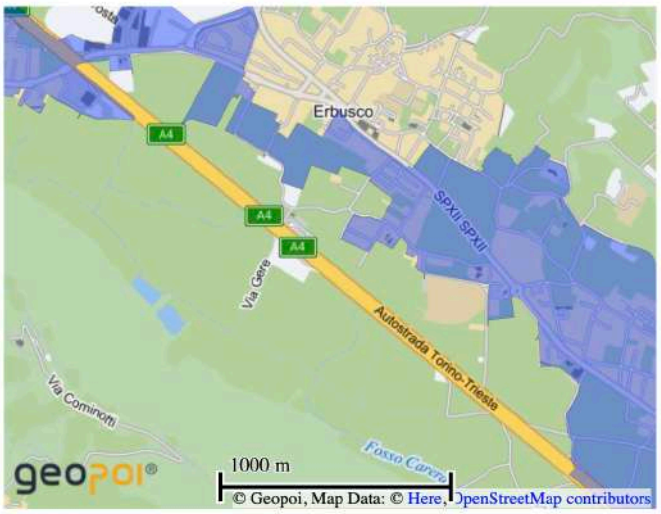
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	360	510	L	2,2	2,9	L
Negozi	Normale	940	1100	L	4,1	5,1	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





Per la presente perizia, si sono utilizzati i dati delle quotazioni immobiliari, anno 2025 semestre 1 (utili dati disponibili).

Per il centro estetico e negozio principale è stato utilizzato il valore medio tra minimo e massimo per negozi (940+1100)/2=1020€;

Per il negozio al dettaglio è stato utilizzato il valore minimo per negozi (940€);

Per il negozio all'ingrosso è stato utilizzato il valore massimo per magazzini, in quanto assimilabile a questa categoria (510€).

Per gli uffici e per le altre porzioni è stato utilizzato il valore minimo per negozi considerando lo stato di queste porzioni che necessitano comunque di manutenzione straordinaria per essere utilizzati pienamente (940€).

CALCOLO VALORE DI VENDITA DA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI				
		Superficie ragguagliata	Valore unitario	Valutazione
Part 88 sub 4	Centro estetico	160	1.020,00 €	163.200,00 €
Part 88 sub 4	Terrazza	18	1.020,00 €	18.360,00 €
Part 88 sub 6	Negozio	1139	940,00 €	1.070.660,00 €
Part 88 sub 7	Magazzino/ingrosso	576	510,00 €	293.760,00 €
Part 88 sub 7	Negozio	422	1.020,00 €	430.440,00 €
Part 88 sub 7	Uffici	171,2	940,00 €	160.928,00 €
Part 88 sub 8	Scala comune	11,4	940,00 €	10.716,00 €
Part 88 sub 9	Area esterna	90,5	940,00 €	85.070,00 €
Part 324 sub 2	Scala e centrale termica	6,3	940,00 €	5.922,00 €
	VALORE DI STIMA DA BANCA DATI OMI			**2.239.056,00 €**

RICERCA DI MERCATO

Dalla ricerca delle offerte presso le agenzie immobiliari, si sono presi in considerazione solo immobili con una dimensione simile a quella dell'immobile oggetto di valutazione. L'offerta è molto più ampia con immobili di dimensioni ridotte che però potrebbe avere valutazioni al mq sensibilmente differenti e quindi non sono stati presi in considerazione.
Per il primo immobile è stato utilizzato un fattore di correzione del 10% in quanto l'immobile, pur essendo in buone condizioni necessita di manutenzione straordinaria complessiva; Per gli altri due immobili si è invece ritenuto di dover ridurre il valore del 20% in quanto quelli analizzati sono di nuova costruzione e quindi con finiture migliori, anche se a destinazione d'uso prevalentemente artigianale e non commerciale.

Valori da ricerca del mercato immobiliare					
	mq	Valore totale	Valore/mq	Fattore di correzione	Valore/mq considerato
CAPANNONE adibito a palestra/ centro fitness con uffici Rif.EK-106776985	1200	680.000,00 €	566,67 €	10,00%	623,33 €
Capannone con uffici di nuova costruzione Rif. 61157261	4400	4.400.000,00 €	1.000,00 €	-20,00%	800,00 €
Capannone in fase di realizzazione con uffici Rif. EK-94907672	2150	1.950.000,00 €	906,98 €	-20,00%	725,58 €
				Valore medio da ricerca del mercato immobiliare	716,30 €

Il prezzo medio arrotondato è 720€/mq per capannoni ad uso artigianale con uffici.
Si ritiene corretto adottare fattori di correzione per la differente destinazione d'uso del bene oggetto di valutazione, considerando anche i maggiori oneri comunali (oneri di urbanizzazione, costo di costruzione) per la destinazione d'uso commerciale. Tale fattore considera anche che le finiture ed impianti per un negozio devono essere differenti rispetto a quelle di un capannone ad uso artigianale.
Per questi motivi si sono utilizzati questi parametri:
Per il centro estetico e negozio principale (sub. 4 e parte del sub 7) il valore è stato aumentato di € 320,00/mq;
Per il negozio al dettaglio (sub. 6) il valore è stato aumentato di € 200,00/mq;

Per il negozio all'ingrosso (sub. 7) è stato utilizzato il valore medio arrotondato pari a 720€/mq.
Per gli uffici e per le altre porzioni è stato utilizzato il valore medio arrotondato pari 720€/mq.

CALCOLO VALORE DI VENDITA DA RICERCA DI MERCATO				
		Superficie ragguagliata	Valore unitario	Valutazione
Part 88 sub 4	Centro estetico	160	1.040,00 €	166.400,00 €
Part 88 sub 4	Terrazza	18	1.040,00 €	18.720,00 €
Part 88 sub 6	Negozio	1139	920,00 €	1.047.880,00 €
Part 88 sub 7	Magazzino/ingrosso	576	720,00 €	414.720,00 €
Part 88 sub 7	Negozio	422	1.040,00 €	438.880,00 €
Part 88 sub 7	Uffici	171,2	720,00 €	123.264,00 €
Part 88 sub 8	Scala comune	11,4	720,00 €	8.208,00 €
Part 88 sub 9	Area esterna	90,5	720,00 €	65.160,00 €
Part 324 sub 2	Scala e centrale termica	6,3	720,00 €	4.536,00 €
	VALORE DI STIMA DA RICERCA DI MERCATO			**2.287.768,00 €**

Il valore di stima arrotondato calcolato con indici OMI è pari ad Euro 2.240.000
Il valore di stima arrotondato da ricerca di mercato è pari ad Euro 2.287.000,00

I valori sono quindi molto simili e si può quindi arrotondare un valore pari a Euro 2.250.000 a cui andranno detratti i costi per la sanatoria come precedentemente calcolati pari ad Euro 48.500, arrivando al valore di stima arrotondato pari ad Euro 2.200.000.

VALORE DI VENDITA ARROTONDATO STIMATO

€ 2.200.000 (duemilioniduecentomila Euro)

VALORE LOCATIVO

Per il calcolo del valore locativo si è utilizzato il valore massimo desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2025 semestre 1 (utili dati disponibili).
Il valore, pur essendo solo indicativo, corrisponde a quanto riscontrato negli annunci immobiliari per proprietà simili ed è di poco inferiore al valore locativo a cui effettivamente è affittato il negozio di casalinghi (subalterno 6).

CALCOLO VALORE LOCATIVO DA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI		
Valore utilizzato	5,10 €	
	Superficie ragguagliata	Valore
Subalterno 4 centro estetico	178	907,80 €
Subalterno 6 Negozio casalinghi	1139	5.808,90 €
Subalterno 7 Negozio ingrosso	576	2.937,60 €
Subalterno 7 Negozio profumeria	422	2.152,20 €
Subalterno 7 Uffici primo piano	171,2	873,12 €
	2486,2	**12.679,62 €**

VALORE LOCATIVO MENSILE ARROTONDATO STIMATO

€ 12.700,00 (dodicimisettecentomila Euro)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA

L'immobile è stato realizzato con le pratiche edilizie indicate nel punto precedente e non sono conformi con quanto rilevato durante il sopralluogo.

Le planimetrie catastali non sono conformi con quanto rilevato durante il sopralluogo

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di BRESCIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a BRESCIA il 13/08/20156
  Reg. gen. 29148 - Reg. part. 5179
  a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di POMPIANO e della FRANCIACORTA con sede in Pompiano (BS)
  in dipendenza dell'atto di mutuo in data 11/08/2015
  nn.2475/1480 di repertorio Notaio De Vanna Gianfranco
  Per un importo originario di 770.000€

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da mutuo ipotecario
  Iscritto a BRESCIA il 04/07/2016
  Reg. gen. 26208 - Reg. part. 4624
  a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA COOPERATIVA con sede in Verona
  in dipendenza dell'atto di mutuo in data 28/06/2016
  nn.3331/1988 di repertorio Notaio De Vanna Gianfranco
  Per un importo originario di 300.000€

Per l'unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio 36 particella 324 subalterno 1

Trascrizioni

- **SERVITU DI USO PUBBLICO**
  Trascritta a Brescia il 14/10/2015
  Reg. 35034/22350
  Stipulata in data 01/10/2015
  N. 2549/1519 di repertorio Notaio De Vanna Gianfranco

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITATIVE

La presente stima è da intendersi rigorosamente riferita e limitata alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalle capacità contrattuali dei contraenti. Il presente Rapporto di Valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dalle parti e dai pubblici uffici.

Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possano incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Il sottoscritto Esperto deposita la presente perizia di stima e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Architetto Simone Catano

Brescia, 28 gennaio 2026