

DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Ufficio Roè Volciano (BS)
Data 17 Agosto 2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

All'attenzione di :
All'attenzione di :

TRIBUNALE DI BRESCIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo Giudice e Presidente Dott.ssa Simonetta Bruno
Ill.ma G.O.T. Dott.ssa Liana Zaccara
25100 BRESCIA' (BS)

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

PROMOTORE :

ESECUTATO :

Oggetto: **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 5
mapp. 52 sub 3 - mapp. 53 - mapp. 123 sub 1+3 - mapp. 201 - mapp. 203 -

**INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA
RAPPORTO DI VALUTAZIONE CONGRUITA' CANONE AFFITTO D'AZIENDA**

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

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

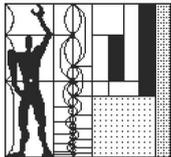
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

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

Pag. 1

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Rimuovere filigrana ora

Creditore intervenuto:

Vari intervenuti



Rappresentato dall'Avvocato

Vari



Esecutato:

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

Esperto incaricato

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



Timbro e firma _____

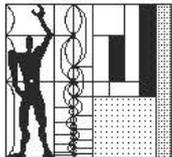


STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

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

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. 5 - 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

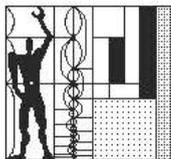
Immobile occupato dalla proprietà e/o affittato No Si se Si vedi pagina 4+5

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 .

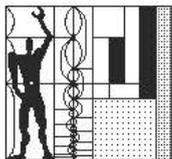
* In data 11 Luglio 2017 il sottoscritto compariva davanti al Cancelliere Antonio Iorlano e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ne prestava il giuramento di rito ;

* 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 in data 1/11/'17 a depositare la Perizia di Stima e Rapporto di Valutazione sintetizzato al capitolo 8 pag.37 della Perizia ;





* A seguito poi di Comparsa di Costituzione in data 16/11/2018 da parte dei debitori eseguiti per il tramite dello Studio Legale Avv. [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] 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 che qui di seguito sintetizza:

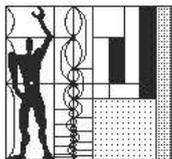
A) Contratto d'Affitto D'Azienda (Repertorio n° 106903 - Raccolta n° 20995) relato presso lo Studio del Notaio [REDACTED] (oggi deceduto) in Montichiari (BS) il 14 Maggio 2014 e registrato in Montichiari il 16/05/2014 N. 1754 Serie 1T;

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.



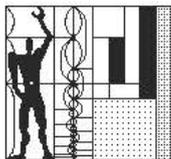


D) A seguito poi di intervento di [REDACTED] e per essa, quale mandataria, il [REDACTED] con richiesta al CTU di stabilire se il canone del sopraccitato Contratto d’Affitto d’Azienda sia o meno vile, il sottoscritto, a tal uopo richiesto dal Giudice Dott. D. Foppa Vicenzin, GOP delegato dal Giudice dell’esecuzione, eseguite le necessarie verifiche, recuperati i documenti, in data 17 Agosto 2019 qui 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 procedeva pertanto ad una sintetica ricerca di mercato presso locali Agenzie Immobiliari operanti nel settore zootecnico e comparto lattiero-caseario ed in specifico poi ha 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; per 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 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 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) CONCLUSIONI

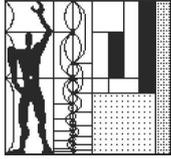
* Considerato l’attuale situazione di crisi congiunturale per l’agricoltura bresciana ed in particolar modo il comparto zootecnico settore lattiero-caseario che manda segnali di criticità con limatura continua verso il basso dei prezzi che non concedono margini alla redditività in difficoltà a coprire i costi di produzione in un perdurare di stagnazione/debolezza della domanda ,

* Considerato la ridotta validità temporale del Contratto in riferimento,

* considerate tutte le osservazioni ed indagini di cui sopra ,

* **riteniamo che il Canone di €/anno 36.000 del Contratto d’Affitto d’Azienda in oggetto non sia vile .**





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Rimuovere filigrana ora

4) DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il sottoscritto Dolcini Arch. Fidelmo 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.

IL PERITO

Dot. FIDELMO DOLCINI
ARCHITETTO
Via Novembre 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS)
P.IVA 00145330981
C.F. DLC FLM 49C11 H484X

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 17/08/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

Pag. 8

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

