

DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Rimuovere filigrana ora

Ufficio Roè Volciano (BS)
Data 17 Agosto 2019

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 : [REDACTED]
ESECUTATO : [REDACTED]

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

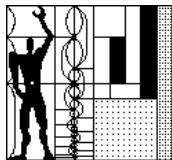
Creditore procedente: [REDACTED]

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





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Rimuovere filigrana ora

Creditore intervenuto:

Vari intervenuti

Rappresentato dall'Avvocato

Vari

Esecutato:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Esperto incaricato

Dott. Dolcini Arch. Fidello

Via IV Novembre n° 34 – Roè Vociano (BS)

CF : DLC FLM 49C11 H484X

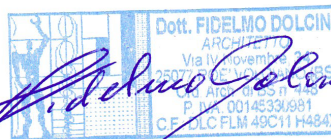
Tel : 335.7116631

Fax : 030.41875

Mail : fidello.dolcini@libero.it

Pec : fidello.dolcini@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine A.P.P.C. di Brescia nr. 448/A



Timbro e firma _____

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

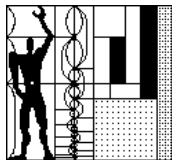
VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidello.dolcini@libero.it

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

Pag. 2

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



**Identificazione dei lotti**

- LOTTO NR. 1 : Lotto unico (vari Comparti ed Immobili)
- Descrizione sintetica : Azienda Agricola [REDACTED]
- Ubicazione : Via San Rocco n° 31 - Montichiari (BS)
- Identificativi catastali : fg. 104 – mapp. : N° 48 sub. 9 + sub. 10 - N° 51 sub. 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

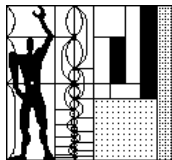
- Immobile occupato dalla proprietà e/o affittato No Si se Si vedi pagina __4+5__
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI Arch. FIDELMO

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

Pag. 3

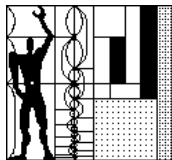




1) PREMESSA :

- * 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 esegutati 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]

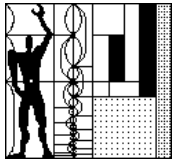
[REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] Presidente [REDACTED] , il sottoscritto , a tal uopo richiesto dal Giudice dell'esecuzione Dott. A.Pernigotto , eseguite le necessarie verifiche , recuperati i documenti, in data 29 Gennaio 2019 ha fornito le osservazioni ed integrazioni richieste che qui di seguito 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.



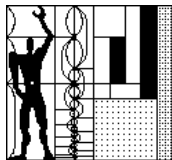


D) A seguito poi di intervento di [REDACTED] e per essa, quale mandataria, il [REDACTED] con richiesta al CTU di stabilire se il canone del sopraccitato Contratto d’Affitto d’Azienda sia o meno vile, il sottoscritto, a tal uopo richiesto dal Giudice Dott. D. Foppa Vicenzin, GOP delegato dal Giudice dell’esecuzione, 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

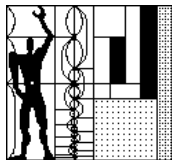
* Considerato l’attuale situazione di crisi congiunturale per l’agricoltura bresciana ed in particolar modo il comparto zootecnico settore lattiero-caseario che manda segnali di criticità con limatura continua verso il basso dei prezzi che non concedono margini alla redditività in difficoltà a coprire 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 .





4) DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

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



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 17/08/2019

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

