

ENPOWER s.r.l.
via Guglielmo Oberdan 1/A
25128 - Brescia

PERIZIA DI STIMA
dell'immobile
in possesso della soc. Enpower s.r.l.
in forza di contratto di locazione finanziaria

INCARICO

Il sig. Carlo Del Pietro, legale rappresentante della soc. ENPOWER s.r.l., ha conferito incarico al geom. Stefano Monteverdi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3729 e con studio professionale a Mazzano (BS) in via Paolo VI 14, di provvedere alla valutazione dell'immobile condotto dalla società attraverso un contratto di locazione finanziaria.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

L'incarico è stato svolto mediante accessi telematici all'Agenzia del Territorio per la verifica della situazione catastale, acquisendo le visure aggiornate dell'immobile e le relative planimetrie presenti nella banca dati catastale.

Non si è provveduto alla verifica della conformità edilizia attraverso la visione della documentazione depositata agli atti del Comune in quanto copia della medesima documentazione è stata reperita o mostrata dalla proprietà e ritenuta sufficientemente esaustiva ai fini della presente perizia.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia, risultanti nella Banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio, sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Bedizzole (BS)

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
NCT	17	419	8	D/7	3	vani 3	5.683,40
		419	9	A/2			162,68

Intestazione catastale:

UNICREDIT LEASING S.P.A (C.F. 03648050015), proprietaria 1/1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di perizia consistono in un capannone a destinazione produttiva con annessi uffici (il sub. 8) e in un alloggio di guardiania (il sub. 9) all'interno del medesimo fabbricato.

Il capannone è la porzione di testa di un più ampio edificio, sempre a destinazione produttiva, situato in via Tre Bocche 2, nella periferia a est dell'abitato di Bedizzole in prossimità della SP4 "Due Porte – Padenghe".

Il capannone è realizzato con una struttura prefabbricata in c.a.p., con pilastri, travi con mensole per predisposizione di carroponete (questo non presente) e coppelle a doppio T di copertura con soprastanti lucernari.

Le pareti esterne sono in pannelli anch'essi prefabbricati, con finitura interna a fondo cassero ed esterna in graniglia lavata di colore grigio e con ampie aperture in parte apribili realizzate con elementi u-glass per l'aeroilluminazione naturale. L'accesso dall'esterno avviene da due portoni motorizzati di buone dimensioni.

Il pavimento interno è in calcestruzzo liscio industrialmente.

Gli impianti presenti, oltre a quello elettrico per gli attrezzi impiegati nelle lavorazioni, sono l'illuminazione artificiale con lampade a soffitto e il riscalda-

mento con canalizzazione per la diffusione di aria calda.

La zona uffici/servizi si trova addossata al capannone sulla sua parete nord ed è disposta a piano terra e primo, questo raggiungibile da una scala interna in metallo.

Anche questa è realizzata con una struttura prefabbricata in c.a.p., con pilastri, travi e pareti esterne in pannelli anch'essi prefabbricati con finitura esterna in graniglia lavata di colore grigio.

I serramenti esterni sono in alluminio verniciato. I locali sono tutti controsolfittati con pannelli leggeri.

I pavimenti sono tutti in laminato posato a secco, tranne quelli dei bagni che sono, come i rivestimenti, in piastrelle di ceramica.

Alcuni locali hanno finestrate che si aprono direttamente all'esterno, mentre altri prendono luce e aria da quelli confinanti.

In questa sono anche indicati in colore rosso alcuni locali realizzati senza che siano stati richiesti i necessari provvedimenti abilitativi. Questi locali sono finiti e agibili nella parte a piano terra, mentre al primo piano i lavori sono ancora in corso e sono presenti solamente le murature di separazione dal capannone.

All'esterno vi è un ampio piazzale di proprietà esclusiva in parte asfaltato e in parte in calcestruzzo, destinato a parcheggio veicolare, viabilità interna di accesso e di spazio per il deposito dei materiali.

È illuminato da fari fissati sulle pareti esterne del capannone.

L'accesso alla strada pubblica è consentito dalla servitù a favore che consente di percorrere la strada che mette in comunicazione l'immobile in questione con via Tre Bocche.

Al piano primo, raggiungibile dall'esterno da una scala in metallo, vi è l'alloggio di guardiania, un bilocale con bagno, utilizzato dalle maestranze come locale mensa (la cucina/soggiorno) e spogliatoio (la camera da letto).

La disposizione dei locali è desumibile dalle planimetrie catastali allegate.

Lo stato di conservazione è buono e non sono evidenti particolari segni che mostrano la necessità di interventi manutentivi di carattere straordinario.

Le superfici delle destinazioni produttive descritte sono le seguenti:

- capannone mq 833
- uffici a piano terra mq 154
- uffici a piano primo mq 109
- area esterna esclusiva mq 1.230

I locali realizzati all'interno senza autorizzazione sono compresi nella superficie del capannone e come tale vengono valutati, ritenendo non valorizzabili gli interventi eseguiti abusivamente.

Applicando alle superfici calcolate gli usuali coefficienti di ragguaglio per uniformarne il riferimento unitario, si ottengono i seguenti valori:

- capannone mq 833 x 1,00 = mq 833,00
 - uffici a piano terra mq 154 x 1,75 = mq 269,50
 - uffici a piano primo mq 109 x 1,70 = mq 185,30
 - area esterna esclusiva mq 1.230 x 0,10 = mq 123,00
- per una superficie ragguagliata complessiva di mq 1.410,80

La superficie della destinazione residenziale (nonostante sia utilizzata come spazio accessorio alla destinazione produttiva viene comunque considerato un alloggio, dato che dal punto di vista autorizzativo e catastale questa è la sua finalità ufficiale) è di complessivi mq 50.

Allegati di riferimento:

A01 – estratto di mappa dal fg. 17 di Bedizzole

A02 – elaborato planimetrico del mapp. 419

A03 – planimetria catastale del mapp. 419 sub. 8

A04 – planimetria catastale del mapp. 419 sub. 9

A05 – foto aerea

A06 - documentazione fotografica

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E STATO DI POSSESSO

- Con atto notaio Galleri in data 30/12/2019 rep. 17/16 racc., trascritto a Brescia il 9/1/2020 ai nn. part. 533/827 gen., la soc.

ha acquistato gli immobili oggetto di perizia "al solo ed unico scopo di concederlo in locazione finanziaria alla Parte Utilizzatrice", parte utilizzatrice che è la soc. ENPOWER SRL.

La situazione catastale attuale è ritenuta quindi correttamente allineata con gli atti di provenienza riportati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Alla data odierna presso la Sezione di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Brescia, competente per il Comune di Bedizzole, non risultano essere presenti formalità pregiudizievoli riguardanti gli immobili in questione che pertanto devono essere ritenuti liberi da gravami di sorta.

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Conformità edilizia

La realizzazione delle strutture oggetto di perizia è avvenuta secondo i seguenti provvedimenti abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 25 del 6/3/2001 – P.E. 105/2000;
- Concessione Edilizia in variante n. 111 del 26/11/2001 – P.E. 105/2000;
- Richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità in data 12/12/2001;
- Denuncia di inizio attività prot. 871 del 7/7/2010
- Richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità in data 7/9/2010.

La realizzazione citata in descrizione degli uffici all'interno del capannone è stata iniziata ed eseguita senza aver richiesto alcun provvedimento abilitativo e pertanto non può essere dichiarata la conformità edilizia.

Le opere possono comunque essere ritenute sanabili con una spesa, comprensiva di competenze tecniche, oneri concessori e sanzioni amministrative, non superiore a € 15.000.

Gli immobili sono dotati di Attestato di prestazione energetica che colloca il sub. 8 in classe G con EP 375,21 kWh/m²anno e il sub. 9 in classe G con EP 748,90

kWh/m2anno

Conformità catastale

La rappresentazione catastale dell'immobile risulta essere difforme dallo stato di fatto in quanto non sono rappresentati i locali realizzati senza autorizzazione.

STIMA DELL'IMMOBILE

Visto lo stato dei luoghi e degli immobili, considerata la destinazione degli stessi e tenuto conto della finalità del processo estimativo richiesto, si ritiene che il procedimento da adottarsi per la quantificazione del valore del presente compendio immobiliare sia quello della comparazione con immobili simili, assumendo i valori medi risultanti dalle compravendite di beni a essi comparabili desunti sia dal mercato immobiliare nel breve periodo, sia dalle pubblicazioni periodiche degli enti soggetti al controllo ed elaborandoli per la situazione specifica dell'immobile stesso.

Come detto, gli immobili consistono in strutture a destinazione produttiva e residenziale (questa comunque accessoria alla destinazione produttiva) situati in via Tre Bocche 2, nella periferia a est dell'abitato di Bedizzole e in prossimità della SP4 "Due Porte – Padenghe".

Parte immobiliare a destinazione produttiva (sub. 8)

Sul mercato immobiliare attuale di Bedizzole e specificatamente nella zona produttiva di via tre Bocche non risultano essere presenti immobili in vendita da cui rilevare la propensione del mercato immobiliare.

Il listino dei valori immobiliari indicati dall'Agenzia del Territorio (valori OMI del primo semestre 2025, i più recenti disponibili alla data odierna) indicano per immobili a destinazione produttiva nella zona periferica di Bedizzole valori compresi tra i 410 e i 520 €/mq per "capannoni industriali" in normale stato di conservazione.

Secondo la codifica delle destinazioni, l'Agenzia individua come "capannone industriale" quella "costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dello strumento urbanistico vigente."

A giudizio del sottoscritto perito, l'immobile oggetto di perizia ha caratteristiche ordinarie con quelli assunti a riferimento dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sia per quanto riguarda la struttura, sia per la tipologia, ed è per questo motivo che si ritiene che il valore intermedio di 430 €/mq tra quelli indicati dall'OMI sia quello che più si adatta alla situazione specifica dell'immobile in questione.

Moltiplicando questo dato per la superficie ragguagliata sopra calcolata (mq 1.410,80), si ottiene il valore di € 606.644.

Parte immobiliare a destinazione residenziale (sub. 9)

In considerazione del fatto che l'alloggio di guardiania è una funzione intimamente legata all'immobile principale del quale è accessorio, il suo valore non può essere considerato pari a quello delle abitazioni civili che non hanno questo vincolo di pertinenzialità (che ammontano, secondo i valori rilevati dall'OMI, tra i 1.000 e i 1.100 €/mq).

Per questo motivo si ritiene che l'alloggio sia parificato al valore degli uffici, destinazione questa simile per dotazioni e per finitura all'alloggio in questione. Dato che gli uffici sono stati valutati con un coefficiente di 1,70 rispetto al valore assunto a riferimento di 430 €/mq, si determina il valore unitario dell'alloggio di guardiania in € 731 €/mq, valore che moltiplicato al dato di superficie sopra calcolato (mq 50,00), si ottiene il valore di € 36.550.

In conclusione, il valore dell'immobile in epigrafe è determinato in:

- immobile a destinazione produttiva (sub. 8) € 606.644

- immobile a destinazione residenziale (sub. 9) € 36.550

per un valore complessivo di € 643.194, ridotto a 629.194 per via della spesa presunta di 15.000 € per la regolarizzazione delle opere realizzate senza autorizzazione.

Il valore dell'immobile è quindi stimato, arrotondandolo, a **€ 628.000 (euro seicentoventottomila).**=

Allo scrivente è stato chiesto di ipotizzare due ulteriori scenari di perizia.

- uno è quello di ipotizzare il più probabile prezzo di vendita o di realizzo nel breve periodo tenendo in considerazione la specifica situazione dell'immobile oggetto di perizia. Per breve periodo deve intendersi un arco temporale non superiore ai 2 anni.

- l'altro è quello ritenuto più prevedibile in caso di liquidazione forzata all'interno di una procedura liquidatoria.

A - DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE PREZZO DI REALIZZO

Per ipotizzare quale può essere il ragionevole e più probabile prezzo di realizzo degli immobili sopra descritti bisogna tener presente la situazione specifica dell'immobile in esame e soprattutto della zona in cui è stato edificato.

Come detto in premessa, il prezzo di realizzo qui determinato vale nel caso la vendita avvenga nel breve periodo, intendendo come tale un arco temporale non superiore ai 2 anni.

In quest'ottica si può presumere che l'ipotesi di alienazione di queste unità immobiliari possa avvenire solamente in presenza di un prezzo ritenuto appetibile dal potenziale interessato.

A giudizio del sottoscritto perito, l'appetibilità può essere raggiunta riducendo del 15% il valore precedentemente calcolato, determinando così il più probabile prezzo di realizzo degli stessi in € 533.800, arrotondato a **€ 533.000 (euro centotrentatremila).**=

B - VALORE DI LIQUIDAZIONE FORZATA

Le vendite in sede di liquidazione forzata esulano dalle usuali dinamiche del mercato immobiliare, con condizioni diverse, se non opposte, a quelle richieste per la determinazione del sopraccitato valore di libero mercato, intendendo come tale l'ammontare valutario stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, in un corretto rapporto tra un acquirente ed un venditore, con entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti e dopo che è stata sviluppata una adeguata attività di marketing, durante la quale entrambe le parti abbiano agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Inoltre nelle operazioni in contesto liquidatorio si assiste a una "deriva al ribasso" dei prezzi, lasciando andare deserte le aste al fine di ridurre i prezzi a valori anche irrisori rispetto al potenziale valore di mercato del bene (e l'elevato numero di immobili in asta a destinazione produttiva consente a questa consuetudine di crescere).

In sede di liquidazione forzata i valori di perizia per dare inizio alle operazioni competitive possono essere assunti pari a quelli calcolati nel primo scenario. Riscontrando l'usuale andamento delle aste per vendite coattive, il prezzo di potenziale aggiudicazione per edifici produttivi come quello in esame può essere raggiunto quantomeno nel terzo tentativo d'asta dopo la seconda riduzione del 25% a partire dal valore iniziale di 628.000.

Ciò premesso, si ritiene che il probabile prezzo di realizzo in caso di liquidazione forzata può essere determinato in € 353.250, arrotondato a **€ 353.000 (euro trecentocinquantatremila).**=

Mazzano, 9 febbraio 2026

geom. Stefano Monteverdi

The image shows a circular professional seal on the left and a handwritten signature on the right. The seal contains the text: "Geom. Stefano Monteverdi", "Albo dei Geometri della Prov. di BS n. 3729", and "Via Petarca, 16 Mazzano". The signature is written in black ink and appears to be "Stefano Monteverdi".



N=5040300

E=1608400

1 Particella: 204

Comune: (BS) BEDIZZOLE
Foglio: 17
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T335470/2025
8-Ott-2025 19:5:42

Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Campadelli Simone	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Brescia	N. 6151
Comune di Bedizzole	Sezione: NCT	Foglio: 17	Particella: 419	del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n. 121318 del 26/06/2017 Scala 1 : 500			

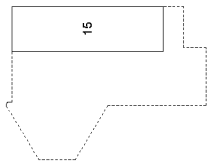


Ultima planimetria in atti

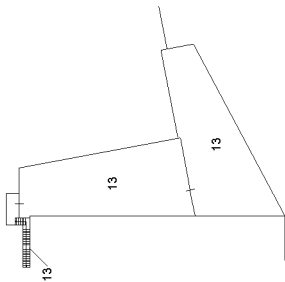
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Campadelli Simone	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Brescia	N. 6151
Comune di Bedizzole	Sezione: NCT	Foglio: 17	Particella: 419	del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n. 121318 del 26/06/2017 Scala 1 : 500			

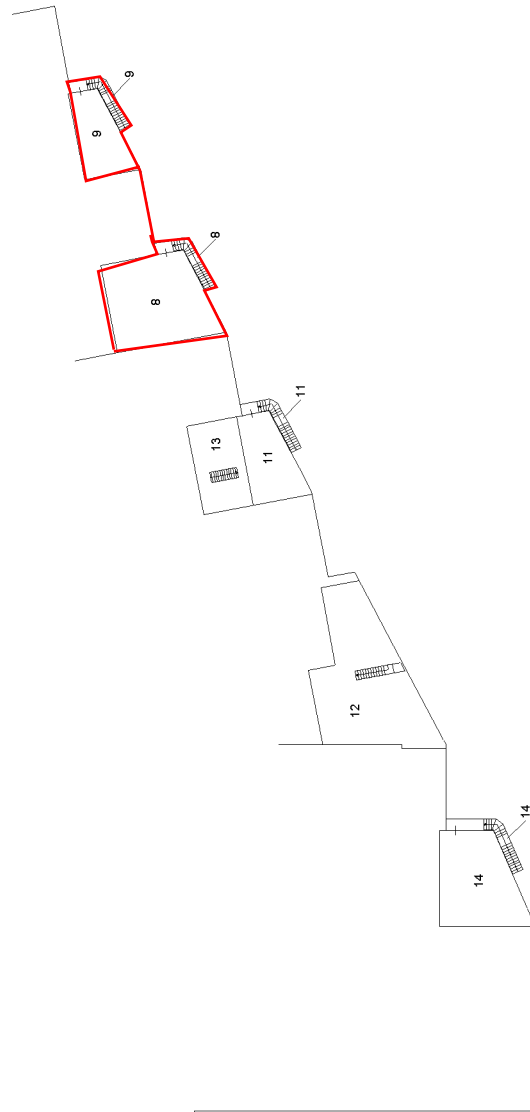
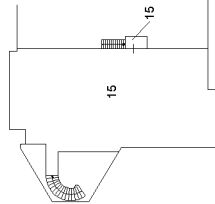
PIANO INTERRATO



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

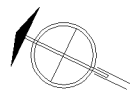
Dichiarazione protocollo n. BS0100197 del 10/09/2020
Comune di Bedizzole
Via Trebocche

Scala 1: 200

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 17
Particella: 419
Subalterno: 8

civ. 2

Compilata da:
Trainini Cesare
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia
N. 3715



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2025 - Comune di BEDIZZOLE(A729) - < Sez. urbana NCT - Foglio 17 - Particella 419 - Subalterno 8 >
inquadro 01
VIA TREBOCHE n. 2 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0100197 del 10/09/2020

Comune di Bedizzole

Via Trebocche

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 17

Particella: 419

Subalterno: 8

Compilata da:
Trainini Cesare

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

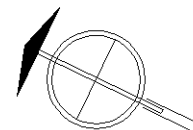
N. 3715

Planimetria

Scheda n. 2

Scala 1:200

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0100197 del 10/09/2020

Comune di Bedizzole

Via Trebocche

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 17

Particella: 419

Subalterno: 9

Compilata da:
Trainini Cesare

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

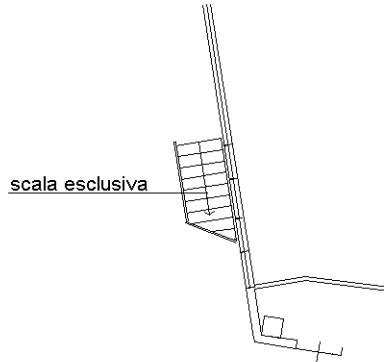
N. 3715

Planimetria

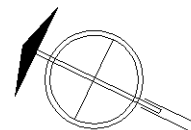
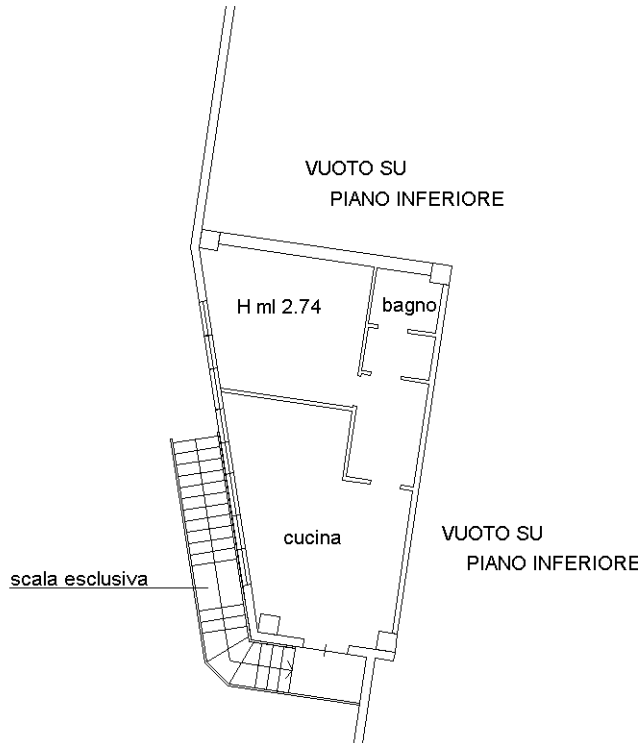
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti



Enpower S.r.L.

O.R.A. Auto e Service

Crapa Pelada

Outlet Calzature e Benessere

Facchetti Giancarlo NavyLoad

Lavanda del Lago



