

# TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPEC. IMPRESA

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

*In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, ai Principi Italiani di Valutazione promossi dall'Organismo Italiano di Valutazione, nonché alla Norma UNI 11612/2015.*

Fallimento numero **150/2016 Euro Mec S.R.L.**, con sede in via Boccalera, 2 - Montichiari (BS)

Giudice Delegato: Dott. **Paolo Bonofiglio**.

Curatore fallimentare: Dr. **Bruno Zubani**, con studio in via V. Emanuele II, 1 Brescia – Tel. 030/3771690.

Immobile commerciale - direzionale in **PORTO MANTOVANO** (MN), Via **PARIGI** n. 1/B, identificato catastalmente al Foglio n. 26, Mappale 481 ai subalterni 4-5-6-7-9.



Esperto incaricato  
Geometra **Matteo Negri**  
Sede operativa: viale Europa 35\_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)  
Tel. e fax + 39. 030.7402172  
Pec: [matteo.negri@geopec.it](mailto:matteo.negri@geopec.it)

Qualifiche:  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010  
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa  
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

F.to Matteo Negri



**CERTIFICATO DI VALUTAZIONE**

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione \_ EVS 2012 , cap. 5 art.4.3.1)

**LOTTO 2**

Descrizione sintetica: trattasi di edificio commerciale/direzionale con ascensore, distribuito su tre livelli fuori terra, costituito da due negozi, due uffici ed un'autorimessa.

Localizzazione: comune di Porto Mantovano (MN), con ingresso pedonale principale da via Parigi 1/b ed accesso carraio da via Berlino.

## Identificativi catastali:

**NEGOZIO PT** di cui al foglio 26, mappale 481/4, cat. C/1, Cl. 5, m<sup>2</sup> 107 \_ rendita € 1.834,66**AUTORIMESSA PT** di cui al foglio 26, mappale 481/5, cat. C/6, Cl. 4, m<sup>2</sup> 202 \_ rendita € 375,57**NEGOZIO PT** di cui al foglio 26, mappale 481/6, cat. C/1, Cl. 6, m<sup>2</sup> 67 \_ rendita € 1.339,12**UFFICIO P1-2** di cui al foglio 26, mappale 481/7, cat. A/10, Cl. 2, 24 vani \_ rendita € 4.524,16**UFFICIO P2** di cui al foglio 26, mappale 481/9, cat. A/10, Cl. 2, 3,5 vani \_ rendita € 659,77

## Beni comuni:

mappale 481/1 – area cortiva comune a tutti i subalterni

mappale 481/2 – vano scala ed ascensore comune a tutti i subalterni

mappale 481/3 – passaggio comune PT ai sub. 4-5 e 6

mappale 481/8 – ingresso comune P2 ai sub. 7 e 9

Quota e diritto di proprietà: intera [quota 1/1] in proprietà esclusiva

## Valore di stima:

Più probabile valore in libero mercato: € 1.950.000/00

Valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva): **€ 1.635.000/00**Ripristino stato di fatto dei luoghi  Si  No se Si vedi pagina 20-26-27

Conformità

Catastale:  Si  No se No vedi pagina 22-23Urbanistico – edilizia:  Si  No se No vedi pagina 25-26-27-28

## Stato di possesso

Immobile occupato alla data del sopralluogo  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:  No  Si se Si vedi pagina 32-33Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:  No  Si se Si vedi pagina 34-35

Riepilogo stato ipotecario e debitorio dei beni (vedasi relazione ipocatastale del ventennio \_ allegato 12)

 Iscrizione n. 179/17 del 04.01.2012.

Atto Notaio Mario Mistretta in data 19.12.2011, Rep. 98329/36048.

**Ipoteca Volontaria** - concessione a garanzia di finanziamento.

48 a favore: Mediocredito Italiano S.P.A. – con sede in Milano (MI) – codice fiscale 13300400150  
49 Somma Capitale: € 2.000.000,00. = Somma Iscritta: € 3.500.000,00.

50  
51  Iscrizione 1852/247 del 02.03.2015.

52 **Tribunale di Cuneo - Decreto ingiuntivo** Rep. 1021 del 31.03.2014.

53 Ipoteca Giudiziale a favore: Bi Esse S.P.A. - con sede in Fossano - codice fiscale 01786630044.

54 Somma Capitale: € 26.920,95.= Somma Iscritta: € 36.000,00.=

55  
56  Iscrizione 2521/363 del 19.03.2015.

57 **Tribunale di Mantova - Decreto ingiuntivo** Rep. 654 del 13.03.2015.

58 Ipoteca Giudiziale a favore: V.T.L. Valvotecnica Lombarda S.R.L. - con sede in Isola della Scala – codice fiscale  
59 02893150231.

60 Somma Capitale: € 98.901,69.= Somma Iscritta: € 140.000,00.=

61  
62  Iscrizione 10684/1663 del 09.11.2015.

63 **Tribunale di Mantova - Decreto ingiuntivo** Rep. 317 del 16.04.2015.

64 Ipoteca Giudiziale a favore: V.T.L. Valvotecnica Lombarda S.R.L. - con sede in Isola della Scala – codice fiscale  
65 02893150231.

66 Somma Capitale: € 44.248,08.= Somma Iscritta: € 60.000,00.=

67  
68  Iscrizione 529/62 del 20.01.2016.

69 **Tribunale di Brescia - Decreto ingiuntivo** Rep. 21023 del 31.12.2015.

70 Ipoteca Giudiziale a favore: Intesa San Paolo S.P.A. - con sede in Torino – codice fiscale 00799960158.

71 Somma Capitale: € 2.591.870,15.= Somma Iscritta: € 1.000.000,00.=

72  
73

74 Assunzioni limitative:  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_

75 Condizioni limitative:  No  Si se Si vedi pagina 38

76  
77 **Date**

78 Nomina dell'esperto: 01/07/2016

79 Data della stima: 01/07/2016

80 Data sopralluogo: 21/07/2016

81 Consegna del rapporto di valutazione: 01/09/2016

82 Eventuale proroga dei termini: non richiesta

83 Altro:

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96	Sommario	
97		
98	A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI .....	5
99	- Analisi del segmento di mercato .....	5
100	- Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione .....	7
101	- Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	9
102	B. VERIFICA CATASTALE .....	21
103	C. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA .....	24
104	D. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE .....	29
105	E. STATO DI POSSESSO .....	31
106	F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI .....	32
107	- Opponibili all'acquirente .....	32
108	- Non opponibili all'acquirente .....	34
109	G. VALORE DEL BENE .....	36
110	H. OSSERVAZIONI FINALI .....	38
111	I. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA .....	39
112	J. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI .....	40
113	K. ALLEGATI .....	41
114	1. Analisi estimativa analitica .....	42
115	2. Documentazione fotografica .....	48
116	3. Copia atti di provenienza .....	57
117	4. Copia titoli autorizzativi .....	70
118	5. Copia estratto tavole progetto .....	73
119	6. Copia permesso di agibilità .....	76
120	7. Estratto mappa catastale .....	77
121	8. Estratto planimetrico di subalternazione ed elenco immobili .....	78
122	9. Schede catastali .....	80
123	10. Visura storica per immobile .....	85
124	11. Ispezioni ipotecarie Agenzia Entrate _ Conservatoria RR.II. Mantova .....	90
125	12. Relazione ipocatastale del ventennio .....	92
126	13. Copia APE_ Attestato di Prestazione Energetica .....	98
127		
128		
129		
130		
131		
132		
133		
134		
135		
136		
137		
138		
139		
140		
141		
142		
143		

## A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

### - Analisi del segmento di mercato<sup>1</sup>

Localizzazione<sup>2</sup> e zona: Comune di Porto Mantovano (MN) – angolo via Parigi, via Berlino

Centrale :  Centro storico.

Urbana :  Centrale.  Semicentrale.  Periferica.

Extra urbana :  Agricola.  Artigianale.  Industriale.  Residenziale.

Immobile ubicato nella zona periferica del comune di Porto Mantovano, all'interno dell'area artigianale-direzionale – commerciale, denominata "Malpensata-Gombetto".

Mappa geografica (Location map)<sup>3</sup> : fonte www.bing.com/maps



● Ubicazione altro immobile oggetto di procedura fallimentare (v. lotto 1) ● Ubicazione immobile oggetto di stima (v. lotto 2)

Vista aerea : fonte www.googlemaps.



<sup>1</sup>Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare si distingue dagli altri mercati poiché gli immobili sono generalmente beni complessi, diversificati e con diverse destinazioni d'uso. Il mercato immobiliare si presenta pertanto suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Tale processo si chiama segmentazione del mercato immobiliare. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare; si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

<sup>2</sup>Localizzazione (ubicazione): indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico. Indicare la Provincia, il Comune, la Frazione e/o la Località, il Quartiere, la Via/Piazza, il n. civico, se presenti il livello di piano, il n. di Interno, etc. Riportare infine la zona di riferimento, ovvero l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, territoriale ed ambientale in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, punti di interesse, etc. (Es. zona centrale, semicentrale, periferica, etc.).

<sup>3</sup>Mappa geografica: inserire l'estratto aerofotogrammetrico dell'immobile oggetto di valutazione citando la fonte.

164 Destinazione urbanistica del lotto:

- 165  Residenziale.  
 166  Direzionale.  
 167  Commerciale.  
 168  Turistico – ricettivo.  
 169  Industriale.  
 170  Artigianale.  
 171  Terziario.  
 172  Sportiva.  
 173  Agricolo.

174  
 175 Tipologia immobiliare<sup>4</sup> :

- 176  Terreno.  
 177  Fabbricato.  
 178 Per i fabbricati indicare lo stato di conservazione:  
 179  nuovo<sup>5</sup>.  
 180  ristrutturato<sup>6</sup>.  
 181  seminuovo<sup>7</sup>.  
 182  usato<sup>8</sup>.  
 183  rudere<sup>9</sup>.  
 184 Indicare se i lotti sono in un edificio  
 185  indipendente.  
 186  in condominio.

187  
 188 Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>10</sup> :

- 189  Fabbricato singolo.  
 190  Fabbricato in linea (libero su tre lati).  
 191  Fabbricato in condominio.

192  
 193 Dimensione<sup>11</sup> del lotto :

- 194  Piccola \_ ufficio/negozio con sup. < 80 m<sup>2</sup>.  
 195  Media \_ ufficio/negozio con sup. da 81 m<sup>2</sup> a 180 m<sup>2</sup>.  
 196  Grande \_ ufficio/negozio con sup. > 181 m<sup>2</sup>.

197  
 198 Caratteri della domanda e dell'offerta<sup>12</sup> :

- 199 Lato acquirente  
 200  Libero Professionista.  
 201  Società – ditta.  
 202  Immobiliare.

<sup>4</sup>Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

<sup>5</sup>Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

<sup>6</sup>Ristrutturato: immobile che ha subito interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

<sup>7</sup>Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato, ma in ottimo stato di manutenzione.

<sup>8</sup>Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

<sup>9</sup>Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

<sup>10</sup>Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

<sup>11</sup>Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale.

<sup>12</sup>Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.

203 Lato venditore  
 204  Privato.  
 205  Società privata.  
 206  Ente / cooperativa.  
 207  Altro: Tribunale.

208  
 209 Forma di mercato<sup>13</sup> :  
 210  Concorrenza monopolistica<sup>14</sup>.  
 211  Concorrenza monopolistica ristretta<sup>15</sup>.  
 212  Oligopolio<sup>16</sup>.  
 213  Monopolio<sup>17</sup>.  
 214  Monopolio bilaterale<sup>18</sup>.  
 215  Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico  
 216 venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

217  
 218 Filtering<sup>19</sup>:  
 219  Assente  Down  Up

220  
 221 Fase del mercato immobiliare<sup>20</sup>:  
 222  Espansione<sup>21</sup>  Contrazione<sup>22</sup>  Recessione<sup>23</sup>  Recupero<sup>24</sup>

## 223 - Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione

224  
 225 Caratteristiche generali del fabbricato<sup>25</sup>  
 226 Trattasi di edificio pluriplano a destinazione commerciale – direzionale di circa 3.900 m<sup>3</sup>, privo di piano  
 227 interrato, distribuito su tre livelli fuori terra e realizzato su un lotto avente superficie fondiaria di circa 1465  
 228 m<sup>2</sup>. L'intero fabbricato è costituito da una struttura prefabbricata per plinti, pilastri, travi, solai, nonché  
 229 pannelli di tamponamento, quest'ultimi idoneamente coibentati e rivestiti con tavole in cotto e facciate  
 230 continue in alluminio e vetro a taglio termico.

<sup>13</sup> Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

<sup>14</sup> Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

<sup>15</sup> Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

<sup>16</sup> Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

<sup>17</sup> Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

<sup>18</sup> Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati.

<sup>19</sup> Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

<sup>20</sup> Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.

<sup>21</sup> Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

<sup>22</sup> Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

<sup>23</sup> Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

<sup>24</sup> Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

<sup>25</sup> Caratteristiche generali del fabbricato: raccoglie le informazioni di carattere generale del fabbricato ove è collocata l'unità immobiliare oggetto di valutazione o se trattasi di valutazione dell'intero fabbricato delle caratteristiche generali dello stesso. A titolo indicativo, per gli edifici, riportare la tipologia della struttura, delle murature, degli eventuali isolamenti, degli infissi, delle finiture, etc.

231 I locali commerciali al piano terra sono controsoffittati ad un'altezza utile di ml 3,00, mentre le unità  
232 direzionali al piano primo e secondo ad un'altezza di ml. 2,70.

233 La pavimentazione del parcheggio coperto al piano terra è stata realizzata con massetto di cls e rete  
234 metallica elettrosaldata, mentre i pavimenti interni dei locali commerciali e direzionali con piastrelle in  
235 materiale ceramico monocottura; i rivestimenti per bagni sono in ceramica di prima scelta.

236 Gli uffici ed i negozi sono dotati di impianto idro-termo-sanitario, di climatizzazione ed elettrico.

237 La struttura è dotata anche di ascensore (PT-P1-P2), impianto allarme – videosorveglianza ed antincendio.

238 Le pareti interne, con la sola esclusione dei rivestimenti dei bagni, sono intonacate al civile e tinteggiate e/o  
239 realizzate in cartongesso e finite a scagliola.

240 Dal planovolumetrico allegato al progetto architettonico, considerata la tipologia edilizia del fabbricato in  
241 esame, il vincolo di pertinenzialità dei parcheggi e la conformazione del lotto, non si rilevano effettive e  
242 sostanziali capacità edificatorie residue, che possono incrementare significativamente il valore dell'intero  
243 complesso immobiliare.

244 Sintesi elaborato fotografico dello stato di fatto<sup>26</sup>



246



247

248

249 NB\_ Per ulteriori dettagli fotografici vedasi allegato (Cfr. All. 02)

250

251

252

<sup>26</sup>Elaborato fotografico stato di fatto: nel rispetto della privacy l'esperto deve inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.



## - Descrizione dell'unità immobiliare<sup>27</sup> oggetto di valutazione

Descrizione sintetica di ogni singola unità immobiliare<sup>28</sup>

**NEGOZIO PT** di cui al mappale 481/4

Trattasi di negozio con antibagno e bagno, attualmente adibito ad uso ufficio, suddiviso al suo interno da pareti mobili attrezzate. Caratterizzano l'unità commerciale le cinque ampie vetrine posizionate sul fronte strada. L'accesso principale avviene direttamente da via Parigi, mentre quello secondario dal disimpegno prospiciente il vano scala comune. Le finiture interne sono di medio-alto livello.

La superficie esterna lorda esclusiva è stata quantificata in circa 125 m<sup>2</sup>.

Planimetria<sup>29</sup> e sintesi dell'elaborato fotografico dello stato di fatto



<sup>27</sup>Unità immobiliare: l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale (D.M. delle Finanze 2 gennaio 1998 n.28 art. 2 comma1).

<sup>28</sup>Descrizione sintetica dell'unità immobiliare (lotto): descrivere la consistenza reale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero la composizione dello stesso attraverso la descrizione ed il numero dei vani principali, di tutte le superfici accessorie esclusive, nonché le pertinenze esclusive.

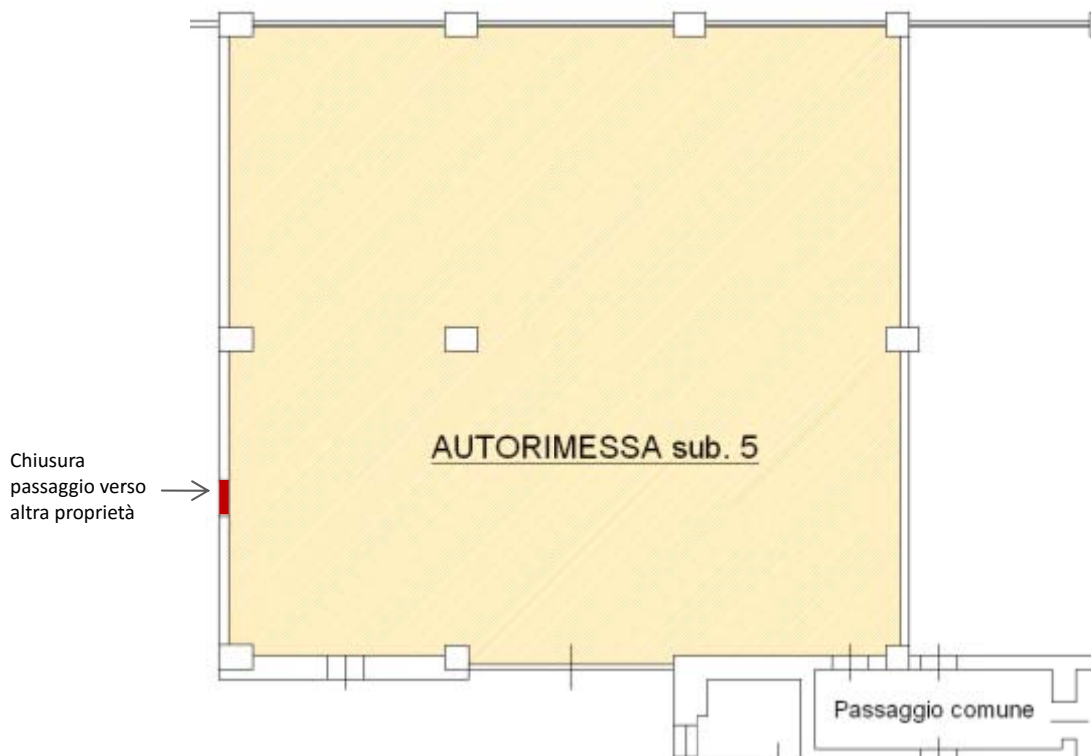
<sup>29</sup>Planimetria: l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di una o più planimetrie dello stato reale dei luoghi. La planimetria deve essere inserita in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita). **Ogni elaborato di seguito prodotto è da intendersi di massima, indicativo e non probatorio**

**AUTORIMESSA PT** di cui al mappale 481/5

Trattasi di ampia autorimessa, attualmente adibita anche a magazzino-deposito, composta da un unico locale. Dal progetto architettonico l'unità è stata concepita per garantire il parcheggio di nove autovetture. L'accesso carraio avviene tramite un'ampia basculante sezionale elettrica prospiciente il piazzale di proprietà ed antistante via Berlino. L'unità è priva di finiture, dotata di impianto elettrico esterno, nonché di videosorveglianza. Durante il sopralluogo si rileva la presenza di un passaggio (porta REI) che mette di fatto in comunicazione la proprietà confinante in lato nord (map. 480), in passato concessa in locazione alla soc. EuroMec srl. Si precisa che tale apertura dovrà essere di fatto chiusa (murata) dall'aggiudicatario, al fine di evitare l'accesso futuro da parte di estranei e/o non autorizzati.

La superficie esterna lorda esclusiva è stata quantificata in circa 220 m<sup>2</sup>.

Planimetria e sintesi dell'elaborato fotografico dello stato di fatto.



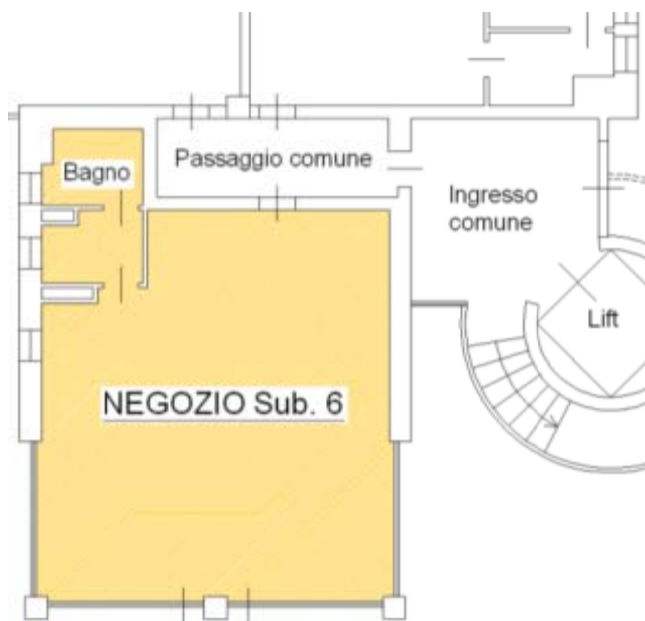
335  
336  
337  
338  
339  
340  
341  
342  
343  
344  
345  
346  
347  
348  
349  
350  
351  
352  
353  
354  
355  
356  
357  
358  
359  
360  
361  
362  
363  
364  
365  
366  
367  
368  
369  
370  
371  
372  
373  
374  
375  
376  
377  
378  
379  
380  
381  
382  
383  
384

**NEGOZIO PT** di cui al mappale 481/6

Trattasi di negozio, attualmente adibito ad uso ufficio, in particolare a sala riunioni, composto di fatto da un unico ampio locale oltre ad antibagno e bagno. Caratterizzano l'unità commerciale le quattro ampie vetrine posizionate sul fronte strada. L'accesso principale avviene direttamente da via Berlino, mentre quello secondario dal disimpegno prospiciente il vano scala comune. Le finiture interne sono di medio- alto livello. Durante il sopralluogo si rilevano delle limitate e circoscritte infiltrazioni nel controsoffitto, presso la zona antibagno, dovute presumibilmente alla presenza di perdite provenienti dalle canalizzazioni degli impianti (vedasi doc. fotografica).

La superficie esterna lorda esclusiva è stata quantificata in circa 90 m<sup>2</sup>.

Planimetria e sintesi dell'elaborato fotografico dello stato di fatto.

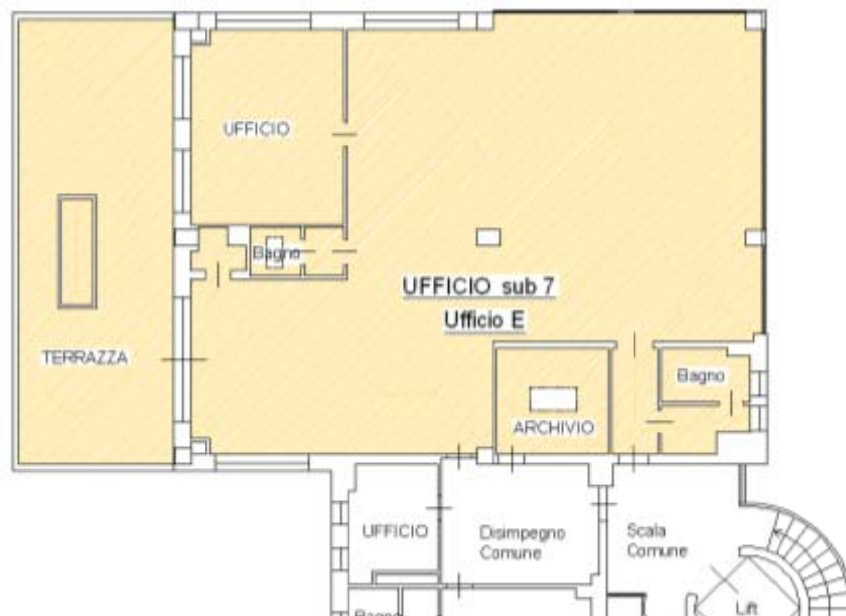


385 **UFFICIO P1-2** di cui al mappale 481/7  
 386 Trattasi catastalmente ed urbanisticamente di un unico ampio ufficio sviluppato su due livelli (P1 e P2), con  
 387 ingresso comune dal vano scala, le cui finiture interne sono da considerarsi di medio-alto livello.  
 388 La stessa unità immobiliare è di fatto costituita da cinque uffici, distinti e termoautonomi, identificati  
 389 nell'unito elaborato grafico di seguito allegato, come: unità "A", "B", "C", "D" al P1 ed unità "E" al P2.  
 390

391 Planimetria stato di fatto



392 **PIANO PRIMO**  
 393



394 **PIANO SECONDO**  
 395

396 "Ufficio A" \_ unico locale direzionale al piano primo con antibagno e bagno, caratterizzato da ampie  
397 vetrate, attualmente suddiviso da pareti mobili attrezzate. La superficie esterna lorda è stata quantificata in  
398 circa 130 m<sup>2</sup>.



399  
400  
401 "Ufficio B" \_ unico locale direzionale al piano primo con antibagno e bagno, caratterizzato da ampie  
402 vetrate, attualmente suddiviso da pareti mobili attrezzate. La superficie esterna lorda è stata quantificata  
403 in circa 110 m<sup>2</sup>.



404  
405  
406 "Ufficio C" \_ unità al piano primo composta da ingresso, due uffici, un locale archivio (CED), oltre ad  
407 antibagno e bagno. La superficie esterna lorda esclusiva è stata quantificata in circa 97m<sup>2</sup>.



408  
409

410 All'interno di un vano si rilevano delle limitate e circoscritte infiltrazioni nel controsoffitto, dovute  
411 presumibilmente alla presenza di perdite provenienti dalle canalizzazioni degli impianti e/o infiltrazioni della  
412 terrazza soprastante (vedasi doc. fotografica).



413

414

415 Si precisa che gli uffici "A", "B" e "C" sono tra loro collegati da un corridoio comune baricentrico avente una  
416 superficie netta di circa 23 m<sup>2</sup>.



417

418

419 "Ufficio D" \_ unità al piano primo caratterizzata da ampie vetrate, composta da due locali direzionali oltre  
420 ad antibagno e bagno.

421 Si precisa che i tavolati di separazione tra i due uffici, realizzati in cartongesso, sono stati realizzati in  
422 difficoltà all'ultimo provvedimento autorizzativo (vedasi doc. fotografica).

423 La superficie esterna lorda è stata quantificata in circa 90 m<sup>2</sup> .



424

425

426 "Ufficio E" \_ trattasi di ampio ufficio esclusivo al piano secondo con relativa terrazza, composto da un  
427 grande spazio direzionale, attualmente suddiviso con mobilio d'arredo e pareti mobili attrezzate, un  
428 secondo ufficio, un archivio, un ripostiglio e due servizi igienici con relativi antibagni.  
429 Dalla terrazza si accede, mediante una scala a gabbia alla marinara, al lastrico solare di copertura, dove sono  
430 posizionati gli impianti delle singole unità immobiliari esaminate.  
431 La superficie esterna lorda dell'ufficio è quantificata in circa 273 m<sup>2</sup> mentre la terrazza in circa 75m<sup>2</sup>.  
432



433  
434

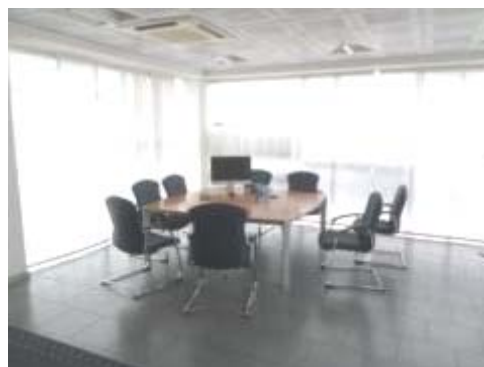
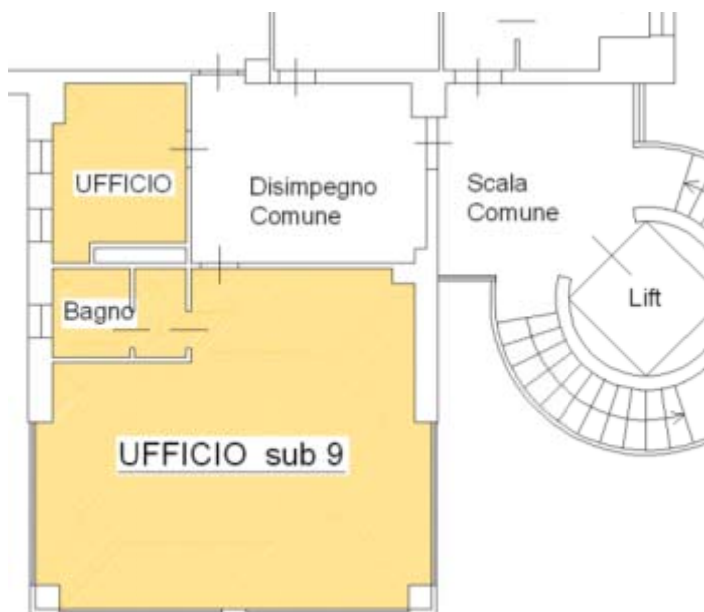


435  
436



437  
438  
439

440 **UFFICIO P2** di cui al mappale 481/9  
 441 Trattasi di unità immobiliare direzionale con antibagno e bagno, composta da due uffici, di cui uno di  
 442 rappresentanza, caratterizzato da ampie vetrate.  
 443 La superficie esterna lorda è stata quantificata in circa 80 m<sup>2</sup>.



#### 475 NOTA DI CARATTERE GENERALE

476 Si puntualizza che il mobilio, le attrezzature d'ufficio, le pareti amovibili d'arredo, gli archivi presenti in loco,  
 477 oltre all'autovettura presente nell'autorimessa al PT, NON fanno parte della presente stima poiché valutati  
 478 da altro professionista ed alienati separatamente.

#### 480 Accesso all'immobile<sup>30</sup>

481  Rispetto alla pubblica via: l'accesso pedonale principale, rappresentato dall'ingresso – vano scala  
 482 comune con ascensore, di cui al map. 481/2, avviene dal civico 1/b di via Parigi, mentre l'accesso carraio da  
 483 via Berlino.

484  Rispetto al mappale: --

<sup>30</sup>Accesso all'immobile: ai fini di una corretta individuazione del lotto, dovrà comparire anche l'ubicazione dell'accesso all'immobile rispetto al mappale e/o alla pubblica via.



Indicare se l'immobile oggetto si stima necessita di interventi manutentivi urgenti<sup>31</sup>: poiché l'immobile è di recente edificazione (anno 2003), dichiarato agibile nel 2005 ed utilizzato dalla stessa proprietà fino ad inizio anno, il fabbricato non necessita di interventi manutentivi urgenti di messa in sicurezza.

489

Rilievo delle consistenze del lotto:

- Diretto con proprio collaboratore  
 Solo esterno  
 Diretto in loco  
 Desunto graficamente (indicare la fonte).

495

Criterio di misurazione<sup>32</sup> (Tecnoborsa):

- Superficie Esterna Lorda (SEL)<sup>33</sup>.  
 Superficie Interna Lorda (SIL)<sup>34</sup>.  
 Superficie Interna Netta (SIN)<sup>35</sup>.

500

Riepilogo delle consistenze superficiali

502

Superfici principali

NEGOZI PT m<sup>2</sup> 215 ~  
 UFFICI P1-2 m<sup>2</sup> 825 ~

506

Superficie secondarie (annesse e collegate)

AUTORIMESSA PT m<sup>2</sup> 220 ~  
 TERRAZZO P2 m<sup>2</sup> 75 ~  
 POSTI AUTO (NON asserviti \_ v. pag.26) n. 10 ~  
 SCALA\* E PASSAGGIO PT. m<sup>2</sup> 57 ~

511

512

\* Ai fini estimativi si puntualizza quanto segue:

513

Il vano scala è stato considerato solo per il pian terreno e non per i restanti piani, essendo questo di fatto una struttura di collegamento e non una superficie commerciale.

516

Si precisa che l'alienazione coattiva del bene sarà effettuata a corpo e non a misura.

517

Per l'individuazione degli indici mercantili superficiali e la determinazione dell'intera superficie commerciale, vedasi l'allegato I \_ Tabella MCA "analisi dei prezzi marginali superficiali".

518

519

Data sopralluoghi/ispezioni<sup>36</sup> (gg/mm/aaaa)

520

Sopralluogo per rilievi consistenze effettuato con proprio collaboratore: 21/07/2016

522

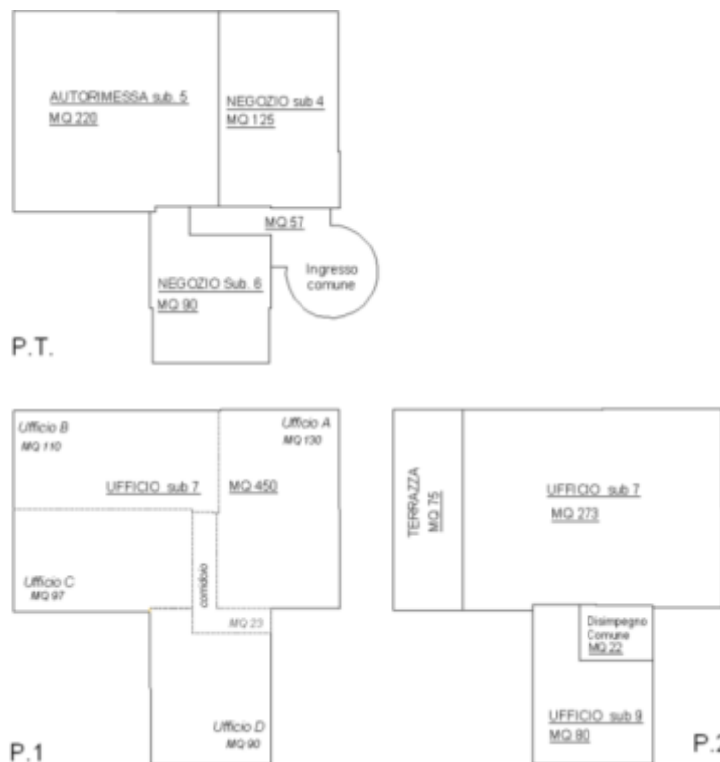
Parti comuni e/o condominiali con relative superfici ed eventuali millesimi<sup>37</sup>

523

A seguire si identificano le parti comuni alle unità immobiliari esaminate, in particolare:

524

Schema di massima delle consistenze suddiviso per piani



<sup>31</sup>Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzata all'incolumità di persone e/o cose.

<sup>32</sup>Criterio di misurazione: la scelta del criterio di misurazione o rilevazione deve essere effettuata dal valutatore coerentemente con le specificità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico. Il criterio di calcolo delle superfici deve essere coerente con quello utilizzato per i dati comparativi.

<sup>33</sup>Superficie Esterna Lorda (SEL): per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.2).

<sup>34</sup>Superficie Interna Lorda (SIL): per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

<sup>35</sup>Superficie Interna Netta (SIN): per Superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

<sup>36</sup>Sopralluoghi ed ispezioni: i sopralluoghi e le ispezioni devono essere effettuate personalmente dal valutatore e generalmente riguardano l'intera unità immobiliare e non devono limitarsi ad una sola porzione. Le ispezioni riguardano tutti gli elementi ritenuti opportuni per adempiere correttamente il mandato ricevuto.

<sup>37</sup>Parti comuni e/o condominiali: riportare la descrizione delle parti comuni, i riferimenti dell'eventuale amministratore e del condominio, i millesimi di proprietà e la fonte dei dati.

525 mappale 481/1 – area cortiva comune a tutti i subalterni  
 526 mappale 481/2 – vano scala ed ascensore comune a tutti i subalterni  
 527 mappale 481/3 – passaggio comune PT ai sub. 4-5 e 6  
 528 mappale 481/8 – ingresso comune P2 ai sub. 7 e 9  
 529 Poiché l'immobile è stato realizzato ed utilizzato dalla stessa proprietà, non si riscontra la presenza di alcun  
 530 amministratore condominiale.

531

532 Caratteristiche quantitative e qualitative<sup>38</sup>

533 UNITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI

534 <input checked="" type="checkbox"/> Ascensore	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Vetustà 11 (Anni)
535	<input checked="" type="checkbox"/> Numero unità asservite: 04		
536 <input checked="" type="checkbox"/> Servizi igienici in dotazione	<input checked="" type="checkbox"/> Numero dei bagni interni: 09		
537 <input checked="" type="checkbox"/> Impianti in dotazione			
538     Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
539     Solare termico per ACS	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
540     Idrico - sanitario	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
541     Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
542     Videocitofono	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
543     Climatizzazione	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
544     Allarme - videosorveglianza	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
545     Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
546     Fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
547     Impianto antincendio	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
548 <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato <sup>39</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>40</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>41</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>42</sup>
549 <input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile <sup>43</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>44</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>45</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>46</sup>
550 <input checked="" type="checkbox"/> Fronte <sup>47</sup>	<input type="checkbox"/> Presente <sup>48</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <sup>49</sup>	
551 <input checked="" type="checkbox"/> Vicinanza vie di comunicazione <sup>50</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <sup>51</sup>	<input type="checkbox"/> Assente <sup>52</sup>	
552 <input checked="" type="checkbox"/> Inquinamento <sup>53</sup>	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	

553

554 Attestato di prestazione energetica<sup>54</sup> :

<sup>38</sup> Caratteristiche quantitative e qualitative: indicare e analizzare TUTTE le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni positive o negative dei prezzi e/o dei canoni di locazione.

<sup>39</sup> Manutenzione fabbricato: Condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti (elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, montacarichi), ecc.

<sup>40</sup> Minimo: Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

<sup>41</sup> Medio: Il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

<sup>42</sup> Massimo: Le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

<sup>43</sup> Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3)

<sup>44</sup> Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

<sup>45</sup> Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

<sup>46</sup> Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

<sup>47</sup> La caratteristica fronte (prospicienza) descrive se l'immobile classificato ha il fronte su una strada a rilevanza commerciale.

<sup>48</sup> Presente: Il comparto commerciale/direzionale ha il fronte prospiciente su strada a rilevanza commerciale, in posizione "strategica" che permette un'ottima visibilità anche senza particolari indicazioni stradali.

<sup>49</sup> Assente: Il comparto commerciale/direzionale, seppur fronte strada, non è in posizione a rilevanza commerciale, che permette un'ottima visibilità anche senza particolari indicazioni stradali.

<sup>50</sup> Vicinanza vie di comunicazione: la caratteristica prossimità a vie di grande comunicazione definisce se l'immobile classificato è prossimo a vie di grande comunicazione: autostrade, statali, regionali o provinciali, aeroporti, stazioni ferroviarie, porti, ecc.

<sup>51</sup> Presente: L'immobile classificato è prossimo a vie di grande comunicazione.

<sup>52</sup> Assente: l'immobile classificato non è prossimo a strade di grande comunicazione.

<sup>53</sup> Grado di inquinamento: in termini generici il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio visivo ed informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.

555	Dalle ricerche effettuate presso il catasto energetico della Regione Lombardia (Cened), si riportano le	
556	classificazioni energetiche delle singole unità immobiliari oggetto di stima, in particolare:	
557	NEGOZIO PT di cui al sub. 04	Classe C _ 26,22 kWh/m <sup>3</sup> a
558	AUTORIMESSA PT di cui al sub. 05	---
559	NEGOZIO PT di cui al sub. 06	Classe C _ 25,70 kWh/m <sup>3</sup> a
560	UFFICIO P1-P2 di cui al sub. 07	Classe C _ 16,28 kWh/m <sup>3</sup> a
561	UFFICIO P2 di cui al sub. 09	Classe C _ 19,76 kWh/m <sup>3</sup> a

562		
563	Confini allo stato attuale dei luoghi <sup>55</sup> :	
564	Rispetto agli identificativi catastali, in particolare all'elaborato planimetrico di subalternazione di cui al prot.	
565	MN0030228 del 05/04/2005, si rilevano i seguenti confini:	
566	NEGOZIO PT di cui al sub. 04	
567	<input checked="" type="checkbox"/> Nord: sub. 05 autorimessa stessa proprietà	
568	<input checked="" type="checkbox"/> Sud: sub. 01 corte comune	
569	<input checked="" type="checkbox"/> Est: sub. 01 corte comune	
570	<input checked="" type="checkbox"/> Ovest: sub. 02 vano scala comune e sub. 03 disimpegno comune	
571	AUTORIMESSA PT di cui al sub. 05	
572	<input checked="" type="checkbox"/> Nord: mappale 480 altra proprietà	
573	<input checked="" type="checkbox"/> Sud: sub 04 negozio stessa proprietà	
574	<input checked="" type="checkbox"/> Est: sub. 01 corte comune	
575	<input checked="" type="checkbox"/> Ovest: sub 01 corte comune, sub. 03 disimpegno comune, sub. 06 negozio stessa proprietà	
576	NEGOZIO PT di cui al sub. 06	
577	<input checked="" type="checkbox"/> Nord: sub 01 corte comune	
578	<input checked="" type="checkbox"/> Sud: sub. 1 corte comune, sub. 02 vano scala e sub. 03 disimpegno comune	
579	<input checked="" type="checkbox"/> Est: sub. 03 disimpegno comune e sub. 5 autorimessa stessa proprietà	
580	<input checked="" type="checkbox"/> Ovest: sub. sub. 01 corte comune	
581	UFFICIO di cui al sub. 07 P1 e P2	
582	P1	
583	<input checked="" type="checkbox"/> Nord: mappale 480 altro proprietà	
584	<input checked="" type="checkbox"/> Sud: vuoto su sub. 01 corte comune e sub. 02 scala comune	
585	<input checked="" type="checkbox"/> Est: vuoto su sub. 01 corte comune	
586	<input checked="" type="checkbox"/> Ovest: vuoto su sub. 01 corte comune e sub. 02 scala comune	
587	P2	
588	<input checked="" type="checkbox"/> Nord: mappale 480 altro proprietà	
589	<input checked="" type="checkbox"/> Sud: vuoto su sub. 01 corte comune	
590	<input checked="" type="checkbox"/> Est: vuoto su sub. 01 corte comune	
591	<input checked="" type="checkbox"/> Ovest: vuoto su sub. 01 corte comune, sub. 02 scala comune, sub. 08 disimpegno comune e sub. 09	
592	ufficio stessa proprietà	
593	UFFICIO P2 di cui al sub. 09	
594	<input checked="" type="checkbox"/> Nord: vuoto su sub. 01 corte comune	
595	<input checked="" type="checkbox"/> Sud: vuoto su sub. 01 corte comune e sub. 08 disimpegno comune	
596	<input checked="" type="checkbox"/> Est: sub. 07 ufficio stessa proprietà e sub. 08 disimpegno comune	
597	<input checked="" type="checkbox"/> Ovest: vuoto su sub. 01 corte comune	
598	Indicare se l'identificazione dei confini catastali è variata, tra la data del fallimento rispetto allo stato attuale	

<sup>54</sup>Attestato di prestazione energetica o certificazione (APE / ACE): l'esperto dovrà verificare se l'immobile sia dotato o meno di attestato di prestazione energetica, attraverso indagini comunali, catasto energetico, atti di proprietà, contratti di affitto, etc. Nel caso in cui la certificazione sia esistente, allegare copia conforme; nel caso la certificazione non esistesse, il tecnico incaricato dovrà predisporre regolare attestato energetico.

<sup>55</sup>Confini: in tema di vendita immobiliare è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto, sia esso un appartamento, una porzione di fabbricato, un fondo. A questo proposito gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene. E' consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data del fallimento e se variati anche rispetto allo stato attuale.

599  
600  
601  
602  
603  
604  
605  
606  
607  
608  
  
609  
610  
611  
612  
613  
614  
615  
  
616  
617  
618  
619  
620  
  
621  
622  
623  
624  
625  
626  
627  
628  
629  
630  
631  
632  
633

No

Sì. Se sì, riportare anche i confini catastali alla data del fallimento.

#### RIPRISTINO DELLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI

Dal sopralluogo effettuato in loco, all'interno dell'autorimessa al pian terreno di cui al mappale 481/05, si rileva la formazione di un'apertura in lato nord, che di fatto mette in comunicazione la confinante proprietà contraddistinta al mappale 480, in passato concessa in locazione alla Soc. Euro Mec Srl.

Si puntualizza che tale apertura dovrà essere di fatto murata dall'aggiudicatario al fine di evitare l'accesso futuro da parte di estranei e/o non autorizzati.



Quantificazione dei costi da decurtare dal valore finale, ai sensi del D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015.

L'ammontare delle spese per il ripristino delle opere sopradescritte si quantifica indicativamente e forfettariamente in **€ 1.000/00**, (diconsi euro mille) somma che sarà detratta dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi all'aggiudicatario.

Indicare la presenza di eventuali proprietà immobiliari cedute nei sei mesi antecedenti la sentenza di fallimento: dalle indagini telematiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate \_ Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio Servizio di pubblicità immobiliare, NON risultano proprietà cedute nei sei mesi antecedenti la sentenza del fallimento (27/06/2016).

## B. VERIFICA CATASTALE

634  
635  
636  
637  
638  
639  
640  
641  
642  
643  
644  
645  
646  
647  
648  
649  
650  
651  
652  
653  
654  
655  
656  
657  
658  
659  
660  
661  
662  
663  
664  
665  
666  
667  
668  
669  
670  
671  
672  
673  
674  
675  
676  
677  
678

### Dati catastali<sup>56</sup>:

Unità immobiliari ubicate nel Comune di Porto Mantovano (Codice G917) via Parigi n. 1/b, identificate catastalmente al **Foglio 26, mappale 481**, in particolare:

**NEGOZIO PT** di cui al subalterno 4, categoria C/1, Classe 5, consistenza m<sup>2</sup> 107, sup. catastale m<sup>2</sup> 117 \_  
rendita € 1.834,66

**AUTORIMESSA PT** di cui al subalterno 05, categoria C/6, Classe 4, consistenza m<sup>2</sup> 202, sup. catastale m<sup>2</sup> 218  
\_ rendita € 375,57

**NEGOZIO PT** di cui al subalterno 06, categoria C/1, Classe 6, consistenza m<sup>2</sup> 67, sup. catastale m<sup>2</sup> 74 \_  
rendita € 1.339,12

**UFFICIO P1-2**, di cui al subalterno 07, categoria A/10, Classe 2, consistenza 24 vani, sup. catastale m<sup>2</sup> 722 \_  
rendita € 4.524,16

**UFFICIO P2** di cui al subalterno 09, categoria A/10, Classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale m<sup>2</sup> 77 \_  
rendita € 659,77

Lotto attualmente intestato a:

**EURO MEC S.R.L.**

con sede in Montichiari (BS)

Codice Fiscale 02021940982

Quota 1/1 proprietà

### Variazioni storiche<sup>57</sup>

Trattasi di unità immobiliari censite in forza della denuncia di nuova costruzione del 05.04.2005 n. 546.1/2005 (costituzione, protocollo n. MN0030228), costituenti il fabbricato insistente sul mappale 481 – ente urbano di Ha 0.14.65 – del foglio 26 del Catasto Terreni.

Il map. 481 è stato originato dal frazionamento (del 13.02.2002 n. 19396.1/2002) del mappale 439 di Ha 0.25.77, il quale derivava dal frazionamento del mappale 426 di Ha 0.97.62, a sua volta originato dal 422 di Ha 1.07.24, derivante dal 357 di Ha 1.23.44, originato dalla soppressione del 250 di Ha 10.38.80.

Costituiscono beni comuni non censibili alla suddetta proprietà i seguenti mappali del foglio 26 del Catasto Fabbricati:

481/1 (area cortiva, comune a tutti i sub. del mappale 481);

481/2 (vano scala e ascensore, comune a tutti i sub. del mappale 481);

481/3 (passaggio, comune ai subb. 4-5-6 del mappale 481);

481/8 (ingresso, comune ai subb. 7 e 9 del mappale 481).

Indicare la documentazione visionata :

estratto di mappa

tipo mappale

visure storiche catasto terreni

visure storiche catasto fabbricati

elaborato planimetrico di subalternazione

elenco immobili

schede catastali

<sup>56</sup> Dati catastali: l'identificazione catastale deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio). La rappresentazione catastale del bene immobile avviene generalmente attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto Terreni), del Comune, del foglio di mappa, della particella e subalterno oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo tavolare, Comune Censuario, etc.

<sup>57</sup> Variazioni storiche: individuare la cronostoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale.

679 Fonte documentazione visionata:  
 680 \* Agenzia Entrate (Ex Agenzia Territorio) di Mantova attraverso il Sister \_ Servizi catastali e di pubblicità  
 681 immobiliare.  
 682 \* Ufficio Tecnico Comune di Porto Mantovano.

683  
 684 Data verifica catastale (gg/mm/aaaa): 11/07/2016 – 21/07/2016

686 Giudizio di regolarità catastale<sup>58</sup>:  
 687  Situazione catastale conforme: si attesta la regolare rappresentazione grafica della planimetria catastale  
 688 rispetto allo stato di fatto dei luoghi.  
 689  Situazione catastale NON conforme.  
 690 Relativamente all'UFFICIO al piano primo, contraddistinto catastalmente al foglio 26, mappale 481/7, si  
 691 rilevano delle modeste difformità tra stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria  
 692 catastale. Le difformità sono dovute alla realizzazione di pareti divisorie, il tutto come meglio rappresentato  
 693 nella documentazione fotografica di seguito allegata.



694  
 695 Nelle difformità non si considerano i séparé e le armadiature in quanto intese elementi d'arredo facilmente  
 696 amovibili.

697  
 698 Eventuali gravi difformità o non conformità catastali<sup>59</sup>  
 699 Nel caso di presenza di difformità e situazione catastale non conforme, specificare se trattasi di:  
 700  difformità tra il titolo e la nota<sup>60</sup>:  
 701  titolo e nota conformi tra loro, ma ad essi non corrisponde il bene<sup>61</sup>:  
 702  soppressione del mappale oggetto di fallimento per fusione o accorpamento<sup>62</sup>:  
 703  fusione del mappale oggetto di fallimento con altro non colpito:  
 704  fabbricato edificato parzialmente su terreno non oggetto di fallimento:  
 705  fabbricati in corso di ristrutturazione<sup>63</sup>:

<sup>58</sup>Giudizio di regolarità catastale: individuare eventuali difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, ad esempio: fabbricato interamente non accatastato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, etc. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di fallimento, l'esperto stimatore deve effettuare una sovrapposizione delle foto satellitari (ortofoto), reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

<sup>59</sup>Eventuali difformità catastali: verificare se i dati indicati nella trascrizione della sentenza di fallimento sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del fallimento medesimo.

<sup>60</sup>Difformità tra il titolo e la nota: esempio nel caso in cui il titolo individui il bene oggetto di fallimento e la nota di trascrizione della sentenza riporti i dati catastali anche parzialmente errati.

<sup>61</sup>Titolo e nota conformi tra loro, ma ad essi non corrisponde il bene: esempio quando la trascrizione della sentenza di fallimento è formalmente valida, ma non produce effetti poiché l'immobile indicato non esiste.

<sup>62</sup>Soppressione del mappale soggetto a fallimento per fusione o accorpamento: esempio quando un'ipoteca di remota iscrizione e la trascrizione della sentenza di fallimento indicano i dati catastali originali senza verificare eventuali successive variazioni, oppure quando il bene un tempo era censito al Catasto dei terreni e successivamente trasferito a quello dei fabbricati.

<sup>63</sup>Fabbricati in corso di ristrutturazione: esempio quando il fallimento colpisce un immobile nel quale sono in corso lavori di ristrutturazione non ancora ultimati e pertanto con dati catastali non ancora aggiornati; la conseguenza è che non esisterà corrispondenza tra la descrizione contenuta nell'atto e lo stato di fatto.

706  fallimento parziale di un immobile strutturalmente e funzionalmente unico<sup>64</sup>:

707

708 Nel caso di fabbricati rurali<sup>65</sup> insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di  
709 ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: Non attinente

710

711 Eventuali costi per la regolarizzazione (due diligence catastale)<sup>66</sup>: L'ammontare del costo di variazione della  
712 scheda catastale si quantifica con un importo sommario di € **1.000/00** (diconsi euro mille/00), compreso di  
713 rilievo in loco e restituzione grafica. L'importo indicato si intende orientativo, di massima ed  
714 approssimativo, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori quali diritti catastali.

715

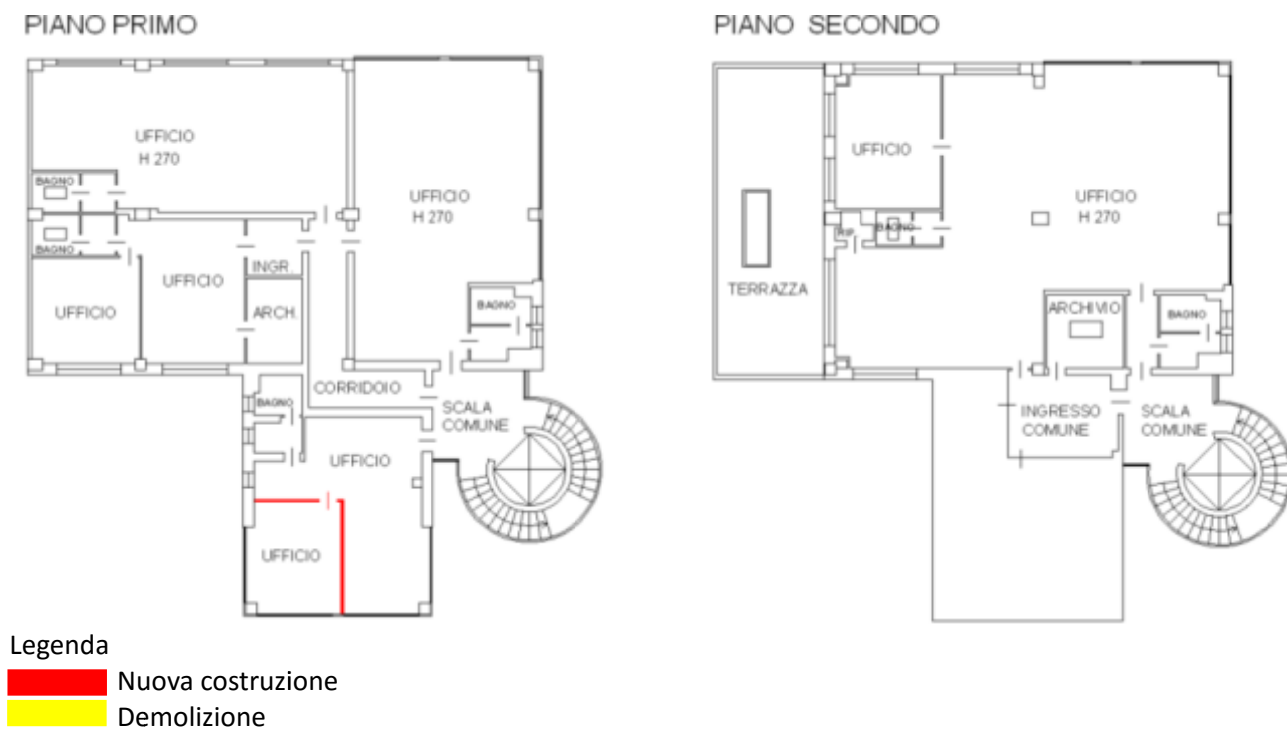
#### 716 Note

717 La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del  
718 Territorio di Mantova; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente  
719 legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non assume alcuna  
720 responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non  
721 aggiornata.

722

723 Eventuale planimetria di raffronto delle difformità rilevate<sup>67</sup>: per una migliore definizione delle difformità  
724 catastali rilevate, tra quanto indicato nella planimetria e lo stato dei fatti dei luoghi, si riporta uno schema  
725 grafico di massima, indicativo e non probatorio, in scala adattata alla pagina.

726



<sup>64</sup> Fallimento parziale di un immobile strutturalmente e funzionalmente unico: esempio quando il fallimento colpisce una porzione di immobile che, seppur in possesso di un suo identificativo, è funzionalmente e giuridicamente legata ad altri subalterni come un'unità indivisibile.

<sup>65</sup> Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati.

<sup>66</sup> Due diligence catastale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Nel caso di accertata irregolarità catastale specificare i costi necessari a sostenersi, da parte del futuro aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

<sup>67</sup> Planimetria: nel caso di rilevata difformità allegare una o più planimetrie comparative dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, rispetto alla planimetria catastale desumibile presso l'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio)

## C. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

731  
732  
733  
734  
735  
736  
737  
738  
739  
740  
741  
742  
743  
744  
745  
746  
747  
748  
749  
750  
751  
752  
753  
754  
755  
756  
757  
758  
759  
760  
761  
762  
763  
764  
765  
766  
767  
768  
769  
770  
771  
772  
773  
774

Anno di costruzione o di ristrutturazione totale:

- fabbricato successivo rispetto al 01/09/1967  
 fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967<sup>68</sup>

Provvedimenti autorizzativi esaminati:

- Concessione edilizia n. 2002/154/1 del 09/10/2002 con P.G. nr. 6540: costruzione di edificio commerciale/direzionale.

Indicare la documentazione visionata:

- Domanda per ottenere la concessione edilizia.  
 Titolo autorizzativo di cui alla c.e. 2002/154/1 del 2002.  
 Parere ASL del 26/09/2002 prot. 86861.  
 Autorizzazione esecuzione opere per allacciamento alla fognatura.  
 Relazione tecnica ex L.10/91.  
 Tavole del progetto architettonico.  
 Bozza atto di impegno per asservimento di terreno a parcheggio pubblico.  
 Calcolo volume.  
 Calcolo superficie verde filtrante.  
 Dichiarazioni del progettista.  
 Relazione tecnica.  
 Denuncia delle opere in cemento armato.  
 Denuncia di inizio lavori di cui al prot. 18770 del 26/10/2002 \_ Inizio lavori datato 26/10/2002.  
 Denuncia Inizio Attività \_ DIA di cui al prot. 10766 del 22/07/2004 n. 2004/270/01 per variante alla C.E. 2002/154/1 del 09/10/2002: modifiche al distributivo interno ed in facciata.

Indicare la documentazione visionata:

- Domanda di denuncia inizio attività.  
 Relazione tecnica.  
 Dichiarazioni del progettista.  
 Tavole del progetto architettonico.  
 Denuncia Inizio Attività \_ DIA di cui al prot. 1986 del 05/02/2005 n. 2005/034/01 per variante alla C.E. 2002/154/1 del 09/10/2002: modifica ingresso pedonale.

Indicare la documentazione visionata:

- Domanda di denuncia inizio attività.  
 Relazione tecnica.  
 Dichiarazioni del progettista.  
 Tavole del progetto architettonico.

Eventuali pratiche di sanatoria: non rilevate.

Pratica di fine lavori

- Non presentata.  
 Presentata (gg/mm/aaaa): 27/04/2005.

<sup>68</sup>Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale dichiara l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.



775 Certificati abitabilità / agibilità  
 776  Certificato di Agibilità nr. 034/2005 del 24/11/2005.  
 777 Indicare la documentazione visionata:  
 778  Domanda di rilascio del certificato di agibilità.  
 779  Certificato di agibilità.  
 780  Verbale di collaudo statico.  
 781  Assegnazione numero matricola ascensore.  
 782  Dichiarazione progettista.  
 783  Parere ASL.  
 784  Tipo mappale.  
 785  Ricevuta di avvenuta di dichiarazione di fabbricato urbano.  
 786  Dichiarazione conformità impianto riscaldamento-condizionamento, idrico-sanitario e gas metano  
 787  Dichiarazione impianto elettrico per le singole unità e parti comuni.  
 788  Copia atto d'impegno di asservimento di terreno ad uso parcheggio pubblico.

789  
 790 Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Porto Mantovano \_ Provincia di Mantova.  
 791

792 Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 21/07/2016.  
 793

794 Destinazione d'uso dell'immobile<sup>69</sup>: la destinazione d'uso esistente è commerciale – direzionale.  
 795 Alla data della valutazione la destinazione d'uso esistente  È  NON È compatibile con quella prevista  
 796 nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.  
 797

798 Nel caso di terreni, si verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU (Certificato  
 799 Destinazione Urbanistica), rilasciato ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001: non attinente.  
 800

801 Verifica regolarità urbanistico - edilizia<sup>70</sup>  
 802  Si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali (piante) rispetto allo stato di  
 803 fatto dei luoghi.  
 804  NON si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali<sup>71</sup> rispetto allo stato di fatto  
 805 dei luoghi per i seguenti motivi:  
 806

#### 807 Difformità 1

808 Relativamente all'UFFICIO al piano primo, contraddistinto catastalmente al foglio 26, mappale 481/7, si  
 809 rilevano delle modeste difformità tra stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato nell'elaborato grafico  
 810 allegato alla DIA di cui al prot. 10766 del 22/07/2004 n. 2004/270/01. Le difformità sono dovute alla  
 811 realizzazione di pareti divisorie in cartongesso, il tutto come meglio rappresentato nella documentazione  
 812 fotografica allegata al capito B "Verifica Catastale".  
 813

#### 814 Difformità 2

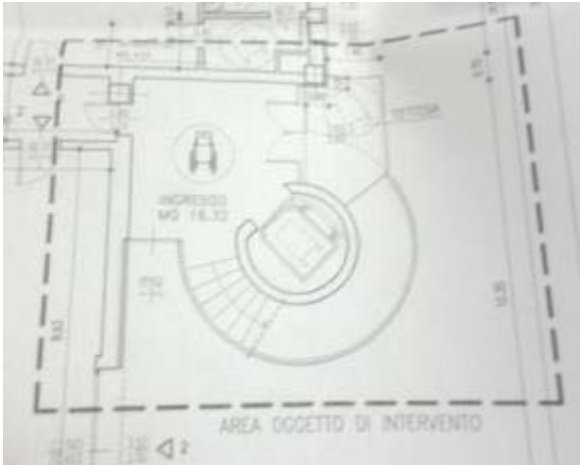
815 Relativamente alla DIA di cui al prot. 1986 del 05/02/2005 n. 2005/034/01 si rilevano delle modeste  
 816 difformità alla modifica dell'ingresso pedonale, in particolare la mancata esecuzione della pensilina/tettoia  
 817 a sbalzo.

<sup>69</sup> Destinazione d'uso dell'immobile: specificare se la destinazione d'uso esistente è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché quella espressa dal titolo assentito e con quella censita in catasto.

<sup>70</sup> Verifica regolarità urbanistico - edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

<sup>71</sup> Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di gravi opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

818 A seguire si riporta uno stralcio dell'elaborato grafico unitamente alla documentazione fotografica dello  
 819 stato di fatto.

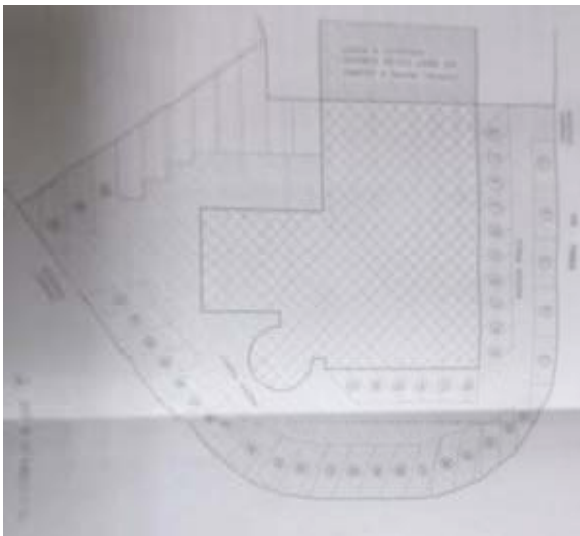


820  
821

### 822 Difformità 3

823 Relativamente all'atto unilaterale d'obbligo edilizio per l'asservimento di terreno ad uso parcheggio  
 824 pubblico, di cui alla scrittura privata autenticata dal Notaio Iannasso del 15/04/2005 \_ rep. 14896, si denota  
 825 che lo schema di distribuzione dei parcheggi allegato all'atto, non corrisponde esattamente con quanto  
 826 realizzato in loco. L'area assoggettata a vincolo viene quantificata in m<sup>2</sup> 883,41 (circa 45 posti auto) e  
 827 ricade, in parte, nell'attuale area a verde.

828 A seguire si riporta lo stralcio dello schema dei parcheggi da realizzarsi sulla particella 481 di cui al sub. 01  
 829 unitamente alla documentazione fotografica dello stato di fatto.



830  
831

832 Nel caso di rilevanti irregolarità, specificare la tipologia degli abusi rilevati: non attinente

833  Sanabili relativamente alla difformità 1) e 2).

834  Non sanabili.

835  Demolibili.

836  Non sanabili e non demolibili (art. 34 DPR 380/2001).

837 Per quanto attiene le difformità urbanistiche riscontrate al punto 3) la sanabilità delle stesse saranno  
 838 rimandate alle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico, unitamente alle disposizioni dell'Amministrazione Comunale,

839 in funzione anche delle previsioni dello strumento urbanistico vigente alla data di alienazione del bene e del  
840 tipo di attività del futuro utilizzatore.

841 In ogni caso lo scrivente invita i potenziali offerenti a verificare, a mezzo di proprio professionista di fiducia,  
842 la documentazione allegata al presente rapporto di valutazione ed in ogni caso confrontarsi sempre con il  
843 Responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune di Porto Mantovano.

844

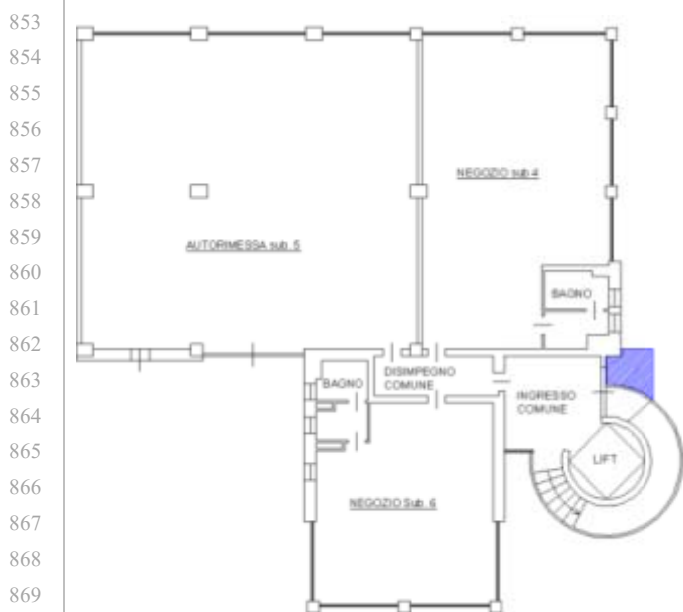
845 Nel caso di fabbricati rurali<sup>72</sup> insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di  
846 ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente

847

848 Eventuale planimetria di raffronto delle difformità rilevate<sup>73</sup>:

849 Per una migliore definizione delle difformità edilizie rilevate al punto 1) e 2), tra quanto indicato nei progetti  
850 architettonici e lo stato dei fatti dei luoghi, si riporta uno schema grafico di massima, indicativo e non  
851 probatorio, in scala adattata alla pagina

852



871 **Legenda**

872  Nuova costruzione

873  Mancata nuova costruzione

874

875

876 Eventuali costi per la regolarizzazione urbanistica - edilizia<sup>74</sup> (due diligence)

877 Per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate al punto 1) e 2) si quantifica un importo  
878 sommario ed indicativo di **€ 3.000/00** (diconsi euro tremila/00). Tale voce di spesa comprende in sintesi  
879 l'oblazione, il rilievo in loco con la restituzione grafica e la presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

880 Per quanto attiene le difformità urbanistiche riscontrate al punto 3) si quantifica una spesa sommaria ed  
881 indicativa di Euro **29.400/00** (diconsi euro ventinovemilaquattrocento/00), dovuta al ripristino dei parcheggi

<sup>72</sup>Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali, in assenza ai requisiti di ruralità, si verifichi le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.

<sup>73</sup>Planimetria: nel caso di rilevata difformità allegare una o più planimetrie comparative dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, rispetto alla planimetria riportata nell'ultimo provvedimento autorizzativo.

<sup>74</sup>Due diligence urbanistico - edilizia: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Specificare i costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia (comprensiva di oblazione).

882 secondo lo schema di convenzione allegato all'atto unilaterale d'obbligo \_ Notaio Iannasso del 15/04/2005  
883 di cui al rep. 14896.

884 Si specifica che il ripristino dello stato di fatto dei luoghi dovrà tener conto anche del reperimento della  
885 superficie a verde filtrante, così come indicato nell'"Allegato D" del progetto architettonico di cui alla CE n.  
886 2002/154/1 del 09/10/2002

887 Per ulteriori dettagli del costo di costruzione relativo alle opere di ripristino dei parcheggi vedasi l'allegato I  
888 "Analisi estimativa analitica \_ voce deprezzamenti".

889

890 **Note:**

891 La verifica urbanistica ed edilizia del lotto oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo  
892 sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e  
893 l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto  
894 previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati alle pratiche edilizie.

895 La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale;  
896 ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed  
897 alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

898 Il valutatore non assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione  
899 errata o incompleta o non aggiornata.

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

## D. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

931  
932  
933  
934  
935  
936  
937  
938  
939  
940  
941  
942  
943  
944  
945  
946  
947  
948  
949  
950  
951  
952  
953  
954  
955  
956  
957  
958  
959  
960  
961  
962  
963  
964  
965  
966  
967  
968  
969  
970  
971  
972  
973  
974

### Inquadramento della titolarità<sup>75</sup>

- Tipo di atto : atto di compravendita
- Notaio : Mario Mistretta
- Data dell'atto : 19/12/2011
- Repertorio : 98328
- Raccolta : 36047
- Estremi della registrazione : Brescia 2 il 03/01/2012 nr. 97 serie 1T
- Estremi della trascrizione : 178/141 del 04/01/2012
- Oggetto compravendita : fabbricato ad uso commerciale – direzionale con annesse pertinenze.

### Diritto di proprietà

Specificare se l'immobile oggetto di procedura forzosa riguarda:

- l'intera, piena ed esclusiva proprietà,
- altri diritti reali di proprietà (vedasi capitolo "esistenza di formalità, vincoli o oneri").

### Titoli di provenienza nel ventennio<sup>76</sup>

- Tipo di atto : compravendita
- Notaio : Massimo Bertolucci
- Data dell'atto : 23/04/2001
- Repertorio : 39403
- Estremi della trascrizione : 5473/3609 del 03/05/2001
- Oggetto compravendita : vendita lotto di terreno
  
- Tipo di atto : compravendita
- Notaio : Fabio Vaini
- Data dell'atto : 23/05/2002
- Repertorio : 30366
- Estremi della trascrizione : 7019/4426 del 04/06/2002
- Oggetto compravendita : vendita appezzamento di terreno nudo di fabbriche
  
- Tipo di atto : compravendita
- Notaio : Francesco Saverio
- Data dell'atto : 22/11/2002
- Repertorio : 7433/116
- Estremi della trascrizione : 15427/9528 del 29/11/2002
- Oggetto compravendita : vendita appezzamento di terreno nudo di fabbriche

### Eventuali criticità<sup>77</sup>

Dall'atto di acquisto Notaio Mario Mistretta del 19/12/2011, di cui al rep. 98328/rac. 36047, si evince quanto segue:

<sup>75</sup>Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.

<sup>76</sup>Titoli di provenienza nel ventennio: l'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, fra la trascrizione della sentenza e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione stessa.

<sup>77</sup>Eventuali criticità: riportare eventuali criticità desumibili o riscontabili dall'atto di acquisto

975  
976  
977  
978  
979  
980  
981  
982  
983  
984  
985  
986  
987  
988  
989  
990  
991  
992  
993  
994  
995  
996  
997  
998  
999  
1000  
1001  
1002  
1003  
1004  
1005  
1006  
1007  
1008  
1009  
1010  
1011  
1012  
1013  
1014  
1015  
1016  
1017  
1018  
1019  
1020  
1021  
1022  
1023

Proprietà e detenzione.

*“La vendita è fatta a corpo e non a misura nello stato di fatto in cui il bene si trova attualmente e del quale la parte acquirente già ne ha la piena detenzione per effetto del sopra citato contratto di locazione finanziaria, con ogni accessione e pertinenza fissi ed infissi, servitù attive e passive apperenti e non apparenti, con trasferimento di piena proprietà, libero godimento a far tempo da oggi per ogni effetto utile ed oneroso”.*

Garanzie

*“La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce che quanto forma oggetto del presente atto è di sua esclusiva proprietà e disponibilità, libero da pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in genere e come tale lo garantisce e trasferisce e presta manutenzione e difesa per ogni caso o causa di danno, molestia od evizione. Si precisa che quanto in oggetto è interessato da Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Porto Mantovano con atto in data 20/04/1999 nn. 23887/10026 di rep. Notaio Andrea Finardi, registrato a Mantova in data 07/05/1999 al n. 1387 e trascritto a Mantova in data 19/05/1999 ai nn. 5570/3849... La parte acquirente dichiara di essere perfettamente a conoscenza dello stato del bene e lo acquista essendo conscio dell'insussistenza di difetti. La garanzia per vizi non è dunque dovuta e viene qui comunque concordamente esclusa dalle parti...”*

Nota: per ulteriori approfondimenti vedasi relazione ipocatastale del ventennio di cui all'allegato 12.

## E. STATO DI POSSESSO

1024  
1025  
1026  
1027  
1028  
1029  
1030  
1031  
1032  
1033  
1034  
1035  
1036  
1037  
1038  
1039  
1040  
1041  
1042  
1043  
1044  
1045  
1046  
1047  
1048  
1049  
1050  
1051  
1052  
1053  
1054  
1055  
1056  
1057  
1058  
1059  
1060  
1061  
1062  
1063  
1064

Indicare se alla data della valutazione il lotto oggetto di stima risulta:

- libero: l'unità immobiliare all'atto del sopralluogo risulta libera da persone  
 occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione  
 occupato da soggetti terzi in assenza di titolo<sup>78</sup>  
 occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura<sup>79</sup>

Nota \_ alla data del sopralluogo, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata, all'interno del fabbricato è depositata attrezzatura d'ufficio, mobilio, scaffalature, documentazione d'archivio, etc.

La presente valutazione di stima non considera tutti quei beni definiti per loro natura mobili ed amovibili, non di pertinenza e d'ausilio della struttura, poiché gli stessi saranno alienati separatamente a seguito di un accurato inventario.

Data verifica stato di possesso (gg/mm/aaa): 03/08/2016 indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia \_ sez. Chiari  
 Accertamenti di cui al prot. 95373/2016 del 11/08/2016

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi con titolo, indicare quanto segue:

- a che titolo<sup>80</sup> è occupato il bene:  
 tipo di contratto:  
 estremi registrazione:  
 canone €/anno:  
 congruità del canone di locazione<sup>81</sup>:  sì  no, se no perché \_\_\_\_\_  
 rata:  
 durata in anni:  
 scadenza contratto:

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi, indicare se il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene ha data certa:

- antecedente (*ex ante*) alla sentenza di fallimento  
 successiva (*ex post*) alla sentenza di fallimento

Casi particolari: nessuno

<sup>78</sup>Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto relazionerà immediatamente il Curatore o diversamente al Giudice. In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Il canone di mercato per definizione è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007).

<sup>79</sup>Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura: nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni

<sup>80</sup>Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; etc.

<sup>81</sup>Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

## F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

### - Opponibili all'acquirente<sup>82</sup>

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

- non si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibili all'acquirente,  
 si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibile all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

#### Diritti reali<sup>83</sup>

Il fallimento colpisce indistintamente diritti reali (su cosa propria, su cosa altrui e di godimento)

- No       Se si, specificare se:  usufrutto  
 nuda proprietà  
 quota  
 superficie  
 enfiteusi  
 uso  
 abitazione  
 assegnazione  
 fondo patrimoniale

#### Altri forme di diritti e pesi

- No       Se si, specificare se  diritti a favore di terzi  
 diritti demaniali  
 diritti di superficie  
 prelazione agraria  
 censo  
 livello  
 uso civico

Indicare se vi è stata affrancazione       No       Se si, cosa:

#### Servitù trascritte

- No       Se si, specificare:

Gravi vincoli edilizi ed urbanistici       No       Se si, specificare se:

- storico - artistico – architettonici  
 paesaggistici  
 archeologici  
 urbanistici  
 amministrativi  
 incidenti sulla attitudine edificatoria

<sup>82</sup>Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione della sentenza di fallimento ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggiudicatario. Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, etc.

<sup>83</sup>Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali gravanti sul bene oggetto di alienazione (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/3; ecc.). L'esperto deve infine precisare se il diritto reale indicato nella trascrizione delle sentenza corrisponda a quello riportato nell'atto di provenienza.



1109  vincoli di pertinenzialità.  
1110 Scrittura privata autenticata dal Notaio Francesco Saverio Iannasso in data 15.04.2005 rep. 14896, atto  
1111 unilaterale d'obbligo edilizio, a favore del "Comune di Porto Mantovano", codice fiscale 80002770206, con  
1112 cui la Società "Ing Lease (Italia) S.P.A." (sigla "Ing Lease"), si obbliga per sé, per i propri successori o aventi  
1113 causa a qualsiasi titolo a mantenere la proprietà dell'area attualmente censita al Catasto Fabbricati del  
1114 Comune di Porto Mantovano al foglio 26, con il mappale 481/1, fino alla concorrenza della superficie di  
1115 metri quadrati 883,43, tale da consentire la realizzazione di posti a parcheggio e relativi spazi di manovra ed  
1116 a provvedere a propria cura e spese alla sistemazione urbanistica dell'area stessa, nonché alla sua  
1117 illuminazione e successiva manutenzione ordinaria e straordinaria.  
1118 Tale vincolo rimarrà in essere fino al perdurare dell'attività commerciale-direzionale e potrà essere  
1119 modificato in relazione ad eventuali modifiche alla normativa urbanistica vigente od a seguito di variazione  
1120 di destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali.

## 1122 Domande giudiziarie

1123  No  Se sì, specificare

## 1125 Sequestri penali ed amministrativi:

1126  No  Se sì, specificare

## 1128 Convenzioni urbanistiche in corso di validità:

1129  No  Se sì, specificare

## 1131 Nota

1132 Si precisa che il lotto in esame, prima della sua edificazione, è stato in passato interessato dalle seguenti  
1133 convenzioni urbanistiche: Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Porto Mantovano con atto del  
1134 20/04/1999 nn. 23887/10026 di rep. \_ Notaio Andrea Finardi, registrato a Mantova in data 07/05/1999 al n.  
1135 1387 e trascritto a Mantova in data 19/05/1999 ai nn. 5570/3849. Durata della convenzione: 10 anni.

## 1137 Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche:

1138  No  Se sì, specificare

## 1140 Vincoli di natura condominiale alla data di stima

1141  No  Se sì, specificare

1143 Nota: per ulteriori approfondimenti vedasi relazione ipocatastale del ventennio di cui all'allegato 12.

1158 - **Non opponibili all'acquirente**<sup>84</sup>

1159

1160 Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale,  
1161 gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:1162  non si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non  
1163 opponibili all'acquirente;1164  si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno  
1165 non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

1166

1167

1168  Iscrizioni sugli immobili

1169

1170 Iscrizione n. 179/17 del 04.01.2012.

1171 Atto Notaio Mario Mistretta in data 19.12.2011, Rep. 98329/36048.

1172 **Ipoteca Volontaria** - concessione a garanzia di finanziamento a favore: Mediocredito Italiano S.P.A. – con  
1173 sede in Milano (MI) – codice fiscale 13300400150 a carico: Euro Mec S.R.L.

1174 Somma Capitale: € 2.000.000,00. = Somma Iscritta: € 3.500.000,00. = Durata: anni 9.

1175 Grava i mappali **481/4, 481/5, 481/6, 481/7, 481/9 (LOTTO 2)** e 427 (LOTTO 1) del foglio 26 del Catasto  
1176 Fabbricati di Porto Mantovano.

1177

1178 Iscrizione 1852/247 del 02.03.2015.

1179 **Tribunale di Cuneo - Decreto ingiuntivo** Rep. 1021 del 31.03.20141180 **Ipoteca Giudiziale** a favore: Bi Esse S.P.A. - con sede in Fossano - codice fiscale 01786630044 a carico: Euro  
1181 Mec S.R.L.

1182 Somma Capitale: € 26.920,95.=Somma Iscritta: € 36.000,00.=

1183 Grava i mappali **481/4, 481/5, 481/6, 481/7, 481/9 (LOTTO 2)** e 427 (LOTTO 1) del foglio 26 del Catasto  
1184 Fabbricati di Porto Mantovano.

1185

1186 Iscrizione 2521/363 del 19.03.2015

1187 **Tribunale di Mantova - Decreto ingiuntivo** Rep. 654 del 13.03.20151188 **Ipoteca Giudiziale** a favore: V.T.L. Valvotecnica Lombarda S.R.L. - con sede in Isola della Scala – codice fiscale  
1189 02893150231, a carico: Euro Mec S.R.L.

1190 Somma Capitale: € 98.901,69.= Somma Iscritta: € 140.000,00.=

1191 Grava i mappali **481/4, 481/5, 481/6, 481/7, 481/9 (LOTTO 2)** e 427 (LOTTO 1) del foglio 26 del Catasto  
1192 Fabbricati di Porto Mantovano.

1193

1194 Iscrizione 10684/1663 del 09.11.2015

1195 **Tribunale di Mantova - Decreto ingiuntivo** Rep. 317 del 16.04.20151196 **Ipoteca Giudiziale** a favore: V.T.L. Valvotecnica Lombarda S.R.L. - con sede in Isola della Scala – codice fiscale  
1197 02893150231 a carico: Euro Mec S.R.L.

1198 Somma Capitale: € 44.248,08.= Somma Iscritta: € 60.000,00.=

1199 Grava i mappali **481/4, 481/5, 481/6, 481/7, 481/9 (LOTTO 2)** e 427 (LOTTO 1) del foglio 26 del Catasto  
1200 Fabbricati di Porto Mantovano.

1201

1202

<sup>84</sup> Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie, altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), le difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), etc.

1203 Iscrizione 529/62 del 20.01.2016  
1204 **Tribunale di Brescia - Decreto ingiuntivo** Rep. 21023 del 31.12.2015  
1205 Ipoteca Giudiziale a favore: Intesa San Paolo S.P.A. - con sede in Torino – codice fiscale 00799960158  
1206 a carico: Euro Mec S.R.L. Somensari Nicola, nato a Mantova il 19.04.1970  
1207 Somma Capitale: € 2.591.870,15.= Somma Iscritta: € 1.000.000,00.=  
1208 Grava i mappali **481/4, 481/5, 481/6, 481/7, 481/9 (LOTTO 2)** e 427 (LOTTO 1) del foglio 26 del Catasto  
1209 Fabbricati di Porto Mantovano.  
1210 Grava anche su beni del coobbligato.

1211  
1212  Trascrizioni sugli immobili  
1213  
1214 Trascrizione 8152/5452 del 27.07.2016  
1215 **Sentenza dichiarativa di fallimento - Tribunale di Brescia** Rep. 8725 del 17.06.2016  
1216 a favore: Massa dei creditori del Fallimento Euro Mec S.R.L. a carico: Euro Mec S.R.L.  
1217 Grava i mappali **481/4, 481/5, 481/6, 481/7,481/9 (LOTTO 2)** e 427 (LOTTO 1) del foglio 26 del Catasto  
1218 Fabbricati di Porto Mantovano.

1219  
1220 Difformità catastali cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:  
1221  No,  
1222  Si (vedi paragrafo "verifica catastale")

1223  
1224 Difformità urbanistico - edilizie cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:  
1225  No,  
1226  Si (vedi paragrafo "regolarità urbanistico - edilizia");

1227  
1228 **Nota: per ulteriori approfondimenti vedasi relazione ipocatastale del ventennio di cui all'allegato 12.**

1229  
1230  
1231  
1232  
1233  
1234  
1235  
1236  
1237  
1238  
1239  
1240  
1241  
1242  
1243  
1244  
1245  
1246  
1247  
1248  
1249  
1250

## G. VALORE DEL BENE

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, tenendo conto dello stato di fatto e di diritto, ovvero del più probabile valore in condizioni di vendita forzata o coattiva.

Per determinare il valore espropriativo, come valore derivato dal più probabile valore di 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 fallimentare.

### Determinazione analitica del valore di mercato<sup>85</sup> ai sensi della norma UNI 11612/2015

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione<sup>86</sup>.

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

#### Metodo del confronto<sup>87</sup>:

- Sima monoparametrica.
- Market Comparison Approach (MCA)<sup>88</sup>.
- MCA + Sistema di Stima<sup>89</sup>.
- Sistema di ripartizione<sup>90</sup>.
- Analisi di regressione lineare.

#### Metodo finanziario<sup>91</sup>:

- Capitalizzazione diretta<sup>92</sup>.
- Capitalizzazione finanziaria<sup>93</sup>.
- Analisi del flusso di cassa scontato<sup>94</sup>.

#### Metodo dei costi:

- Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato<sup>95</sup>.

**Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA<sup>96</sup> è riportata come "allegato I" del presente rapporto di valutazione; a seguire si riassume solo i valori derivanti dal processo valutativo.**

<sup>85</sup> Il più probabile valore di mercato : 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".

<sup>86</sup> Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

<sup>87</sup> Metodo del confronto: il metodo del confronto o metodica del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della valutazione.

<sup>88</sup> Il market comparison approach (MCA): il MCA rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche economiche e per segmento di mercato.

<sup>89</sup> Sistema di stima: il sistema di stima è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato anche in presenza di elementi di confronto qualitativi inestimabili (panoramicità, inquinamento, affacci, etc.).

<sup>90</sup> Sistema di ripartizione: il sistema di ripartizione è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono.

<sup>91</sup> Metodo finanziario: il metodo finanziario o metodica di stima della capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure atte ad analizzare le capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel suo valore capitale.

<sup>92</sup> Capitalizzazione diretta: la capitalizzazione diretta (direct capitalization) converte in modo diretto e istantaneo il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente.

<sup>93</sup> Il metodo della capitalizzazione finanziaria: la capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.

<sup>94</sup> Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis – DCF) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.

<sup>95</sup> Metodo dei costi: il metodo dei costi (cost approach) determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

<sup>96</sup> Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima, stime sintetiche o stime monoparametriche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

1282  
1283  
1284  
1285  
1286  
1287  
1288  
1289  
1290  
1291  
1292  
1293  
1294  
1295  
1296  
1297  
1298  
1299  
1300  
1301  
1302  
1303  
1304  
1305  
1306  
1307  
1308  
1309  
1310  
1311  
1312  
1313  
1314  
1315  
1316  
1317  
1318  
1319  
1320  
1321  
1322

**Analisi estimativa del più probabile valore di mercato.**

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato catastalmente al Foglio n 26 - Mappale 481 è stato quantificato in € **1.950.000/00**.

L'incidenza unitaria del valore di mercato rispetto alla superficie commerciale, compresa anche dell'incidenza delle parti comuni (interne ed esterne), si quantifica in circa 1.350/00 €/m<sup>2</sup>

**Determinazione del valore di vendita forzata implicita alla procedura fallimentare<sup>97</sup>.**

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) del compendio immobiliare identificato catastalmente al Foglio n 26 - Mappale 481 è quantificato in € **1.635.000/00**.

L'incidenza unitaria del valore di vendita forzata rispetto alla superficie commerciale, compresa anche dell'incidenza delle parti comuni (interne ed esterne), si quantifica in circa 1.150/00 €/m<sup>2</sup>

**Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota:** nessuna poiché l'alienazione del lotto riguarda l'intera proprietà.

Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>98</sup> (HBU\_ Highest and Best Use ).

L'attuale valore dell'immobile (MVEU\_ Market value of the existing use) 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 l'analisi estimativa).

<sup>97</sup>Sulla scorta del valore di mercato di cui al punto precedente, procedere al calcolo del valore in condizioni di vendita forzata o coattiva, tenendo conto degli oneri opponibili all'acquirente, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in libero mercato e l'alienazione forzata del bene. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi: svalutazione dei prezzi di mercato tra data stima e data di disponibilità del bene, deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra data stima e data disponibilità, svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo e vizi occulti sull'usato, spese per pulizia/trasloco dei locali abbandonati, spese legali per sfratto quando l'immobile risulta occupato alla data di assegnazione, etc.

<sup>98</sup>Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use ) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse dal uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

## H. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che l'esperto ritiene rilevanti diverse da quelle precedentemente palesate: nessuna

Assunzioni<sup>99</sup>: nessuna

Condizioni limitative<sup>100</sup>: si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità della società fallita, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultima, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile:

l'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una grave situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*), che ne limita l'immediata commerciabilità degli immobili, sia nel breve sia nel lungo periodo.

I tempi di alienazione degli immobili nelle procedure giudiziarie sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare e dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari all'assegnazione del bene.

Si sottolinea infine che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle vendite forzose, il valore di aggiudicazione in fase d'asta è spesso inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi, in fase di riparto spese, la massa dei creditori.

<sup>99</sup> Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

<sup>100</sup> Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazioni richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

## I. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto geom. **Matteo Negri**, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia in data 22/09/2015, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267, in applicazione agli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) di valutazione, al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, 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;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- che non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3, del "Capitolo 13 – Codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.3 della norma UNI 11612:2015

F.to  
L'esperto incaricato  
Geom. Matteo Negri



#### Qualifiche dell'esperto incaricato:

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010  
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa  
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

#### Date

Della valutazione<sup>101</sup> : 01/07/2016 (data conferimento incarico)  
Del rapporto valutazione<sup>102</sup> : 01/09/2016

<sup>101</sup>Data della valutazione: riportare la data in cui si applica la stima del valore

<sup>102</sup>Data del rapporto di valutazione: riportare la data del rapporto

## J. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

1416  
1417  
1418  
1419  
1420  
1421  
1422  
1423  
1424  
1425  
1426  
1427  
1428  
1429  
1430  
1431  
1432  
1433  
1434  
1435  
1436  
1437  
1438  
1439  
1440  
1441  
1442  
1443  
1444  
1445  
1446  
1447  
1448  
1449  
1450  
1451  
1452  
1453  
1454  
1455  
1456  
1457  
1458  
1459  
1460  
1461  
1462  
1463  
1464  
1465

- IVSC : International Valutation Standards. IVSC, 2007.
- EVS: European Valutation Standards. TEGoVA, 2012
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Standard professionali di valutazione \_ RICS 2012
- Norma UNI 11558 requisiti di conoscenza, abilità e competenza del Valutatore immobiliare
- 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
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche



## K. ALLEGATI

1466  
1467  
1468  
1469  
1470  
1471  
1472  
1473  
1474  
1475  
1476  
1477  
1478  
1479  
1480  
1481  
1482  
1483  
1484  
1485  
1486  
1487  
1488  
1489  
1490  
1491  
1492  
1493  
1494  
1495  
1496  
1497  
1498  
1499  
1500  
1501  
1502  
1503  
1504  
1505  
1506  
1507  
1508  
1509  
1510  
1511

### Documentazione<sup>103</sup>

1. Analisi estimativa analitica.
2. Documentazione fotografica.
3. Copia atti di provenienza.
4. Copia titoli autorizzativi.
5. Copia estratto tavole progetto dell'ultimo titolo abilitativo.
6. Copia permesso di agibilità.
7. Estratto mappa catastale.
8. Elaborato planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
9. Scheda catastale.
10. Visura storica per immobile.
11. Ispezioni Agenzia Entrate
12. Relazione ipocatastale del ventennio.
13. Copia APE\_ Attestato di Prestazione Energetica

<sup>103</sup> Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.