

# TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPEC. IMPRESA

FALLIMENTO 180/2021

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

*In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS 2020), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, alla Norma UNI 11612/2015 (valore di mercato) ed alla Legge n. 132/2015 (valore vendita coattiva).*

Giudice Delegato : **Dott. Andrea Giovanni Melani.**

Curatore Fallimentare : **Dott. Michele Cattaneo.**

Studio Nassini & Associati

Via Brozzoni n. 9, 25125 Brescia, Italy

Office: +39 030.223262 - Fax: +39 030.224054

E-mail: cattaneo@studionassini.it - Web Site: www.studionassini.it

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale indipendente, con corte esterna esclusiva, in Desenzano d/Garda



Data dell'incarico: 29/12/2021

Data della valutazione: 21/09/2022

Esperto incaricato

Geometra **Matteo Negri**

viale Europa 35\_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)

+ 39. 030.7402172 (5) geom.matteonegri@gmail.com

Qualifiche:

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267/1997

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

Valutatore immobiliare qualificato MRICS n. 6969074/2021



UNI 17024 : 2012  
UNI 11559 : 2014

**CERTIFICATO DI VALUTAZIONE**

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

**LOTTO N. 01** di 01

## Descrizione sintetica

Trattasi di villa singola padronale da ristrutturare, posta in zona semicentrale rispetto al centro abitato, sviluppata su due livelli fuori terra, oltre a cantina al piano interrato, sottotetto, corte esclusiva pertinenziale ed annesso terreno circostante.

Localizzazione: Via San Massimiliano Kolbe n. 39 (catastalmente 11) – Comune di Desenzano del Garda (BS).

## Identificativi catastali della proprietà

AL CATASTO FABBRICATI

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 10, Sez. NCT, mappale 32, sub. 01**, piano T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 10, superficie catastale 280 m<sup>2</sup> e rendita catastale €. 1.084,56.

**AUTORIMESSA** di cui al **Foglio 10, Sez. NCT, mappale 32, sub. 02**, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 m<sup>2</sup>, superficie catastale 23 m<sup>2</sup> e rendita catastale €. 122,66.

AL CATASTO TERRENI

**TERRENO** di cui al **Foglio 10, mappale 751**, Seminativo Arboreo, classe 2, consistenza 725 m<sup>2</sup>, Reddito Domenicale €. 3,93 e Reddito Agrario € 4,31.

Beni comune non censibile di cui al Foglio 10, Sez. NCT, mappale 32 subalterno 03 (Ex Fg- 7 mappale 4675) \_ corte comune ai subb. 01 e 03.

Fonte: elaborato planimetrico di subalternazione di cui al TM 10994 del 23/12/1992

Quota e diritto di proprietà: [1/1]

## Riassunto dei valori stimati

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 1.100.000  
**Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta)** : € **835.000**  
**Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva)**  
**compresa incidenza volumetria edificatoria residua** : ~ **1.600 €/m<sup>2</sup>**

Ai soli fini dell'eventuale futura definizione della base imponibile per il trasferimento

Più probabile valore di mercato

Fabbricato residenziale di cui al Foglio 10 \_ mappale 32 sub. 01 e 02 : € 810.000

Terreno di cui al Foglio 10 \_ mappale 751 con destinazione d'uso come da CDU allegato : € 290.000

**Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta)**

Fabbricato residenziale di cui al Foglio 10 \_ mappale 32 sub. 01 e 02 e corte comune : € 630.000

Terreno di cui al Foglio 10 \_ mappale 751 con destinazione d'uso come da CDU allegato : € 205.000

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: si rileva una situazione di contrazione del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che ne limita la commerciabilità nel breve periodo.

## Rispondenza

Catastale:

 Si  No se No, vedi pagina \_\_\_\_

Urbanistico – edilizia:

 Si  No se No, vedi pagina 20-22

Stato di possesso Immobile occupato da soggetti diversi dal debitore	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina ____
Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 25-26
Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 26-27
Assunzioni limitative:	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 31
Condizioni limitative:	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 31
Presenza carico ipotecario e debitorio dei beni	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi relazione notarile <b>All. 02</b>

## Sommario

A.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI .....	5
-	Analisi del segmento di mercato .....	5
-	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	8
B.	SITUAZIONE CATASTALE .....	18
C.	REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA .....	20
D.	STATO DI POSSESSO .....	23
E.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE .....	24
F.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.....	25
-	Opponibili all'acquirente .....	25
-	Non opponibili all'acquirente .....	26
G.	VALORE DEL BENE E COSTI.....	28
H.	OSSERVAZIONI FINALI .....	31
I.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA .....	33
J.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI .....	34
K.	ELENCO ALLEGATI .....	35

## A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

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

Localizzazione<sup>2</sup>: Via San Massimiliano Kolbe n.11 – Comune di Desenzano del Garda (BS).



— Perimetrazione di massima del bene oggetto di stima (subject)

<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.).



Destinazione urbanistica del compendio immobiliare in esame<sup>3</sup>:

Residenziale  Direzionale  Commerciale  Turistico – ricettivo  Industriale  Artigianale  
 Terziario  Sportiva  Agricolo

Tipologia immobiliare<sup>4</sup>:

Fabbricato  Nuovo<sup>5</sup>  Ristrutturato<sup>6</sup>  Seminuovo<sup>7</sup>  Usato<sup>8</sup>  Rustico<sup>9</sup>  
 Indicare se il fabbricato è  In multiproprietà  In condominio  In assenza di condominio

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

Fabbricato singolo  Fabbricato in linea  Fabbricato a schiera  Fabbricato rurale  
 Fabbricato tipico  Fabbricato multipiano  Fabbricato storico a corte

Dimensione:

Piccola (unità immobiliari con SEL < 50 m<sup>2</sup>)  
 Media (unità immobiliari con SEL ricompresa tra i 50 m<sup>2</sup> e 150 m<sup>2</sup>)  
 Grande (unità immobiliari con SEL > 150 m<sup>2</sup>)

Caratteri della domanda e dell'offerta:

Lato acquirente  Privato  Società  Ente / cooperativa  
 Lato venditore Tribunale, mediante procedura competitiva

Forma di mercato<sup>11</sup>:

Concorrenza monopolistica<sup>12</sup>  Concorrenza monopolistica ristretta<sup>13</sup>  Oligopolio<sup>14</sup>  
 Monopolio<sup>15</sup>  Monopolio bilaterale<sup>16</sup>  
 Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

Filtering<sup>17</sup>:

Assente  Down  Up Immobile ubicato in Comune ad alta vocazione turistica

<sup>3</sup> Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità 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 sensibili 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> Rustico: 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> 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>12</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>13</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>14</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>15</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>16</sup> Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

<sup>17</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.

Fase del mercato immobiliare<sup>18</sup>:

Espansione<sup>19</sup>

Contrazione<sup>20</sup>

Recessione<sup>21</sup>

Recupero<sup>22</sup>

## - Descrizione generali

### Caratteristiche di massima del fabbricato<sup>23</sup>:

Trattasi di abitazione indipendente, risalente indicativamente agli anni '40, in condizioni di semi-abbandono, sviluppata su più livelli fuori terra, costituita da murature perimetrali e di spina in mattoni e pietrame, solai interpiano presumibilmente in latero cemento e da copertura lignea per travi, capriate e travetti.

Il fabbricato sorge in un contesto urbano a prevalente vocazione residenziale, ad eccezione del confinante edificio a carattere artigianale.

Discreta la disponibilità di parcheggi pubblici e limitata la vicinanza di attività commerciali di vicinato.

Il Lago dista a circa 900 ml ed il centro storico del Comune di Desenzano a circa 1.2 km.

## - Descrizione dell'unità immobiliare<sup>24</sup> oggetto di valutazione

### Descrizione sintetica dell'unità immobiliare<sup>25</sup>

Trattasi di villa singola, servita da due distinti accessi, così composta:

- al piano terra da portico di ingresso, vano scala, soggiorno, cucina, sala da pranzo, un servizio igienico, dei ripostigli esterni e l'autorimessa;
- al piano primo da tre camere da letto, disimpegno, wc e balcone;
- il sottotetto da due soffitte mansardate completamente al rustico ed un piccolo ripostiglio;
- al piano interrato da cantina priva di finiture ed impianti, accessibile con botola.

Completa la proprietà un'importante area esterna esclusiva alla residenza ed un terreno adiacente attualmente incolto.

### Principali finiture:

- pareti perimetrali e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, ad eccezione della zona soggiorno, caratterizzata da controsoffittature e stucchi in gesso;
- impianto elettrico sottotraccia (non a norma);
- pavimento in graniglia/seminato al piano terra, ceramica posato "liscia di pesce" al piano primo – accessori esterni al rustico in battuto di cemento e sottotetto in assoni di legno;
- sanitari per wc - lavabo in ceramica di tipo economico;
- rivestimenti bagno in ceramica;
- porte interne in legno;
- infissi perimetrali in legno vetro singolo con griglie;
- impianto riscaldamento con vecchi termoconvettori a parete, oltre a camino nella zona cucina.

Il manto di copertura del fabbricato principale è in tegole con lattonerie obsolete, mentre la copertura dell'autorimessa è in fibra d'amianto (eternit).

Unità immobiliare con finiture di media-bassa qualità e scarso livello globale di manutenzione.

Le finiture risalgono, quasi esclusivamente, all'epoca di costruzione.

Si necessitano, in ogni caso, di significative opere di manutenzione, anche straordinarie, dovute esclusivamente alla vetustà del bene ed al mancato utilizzo (immobile disabitato).

All'interno della proprietà si rilevano superfetazioni che necessitano di essere rimosse.

<sup>18</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>19</sup> Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

<sup>20</sup> Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

<sup>21</sup> Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

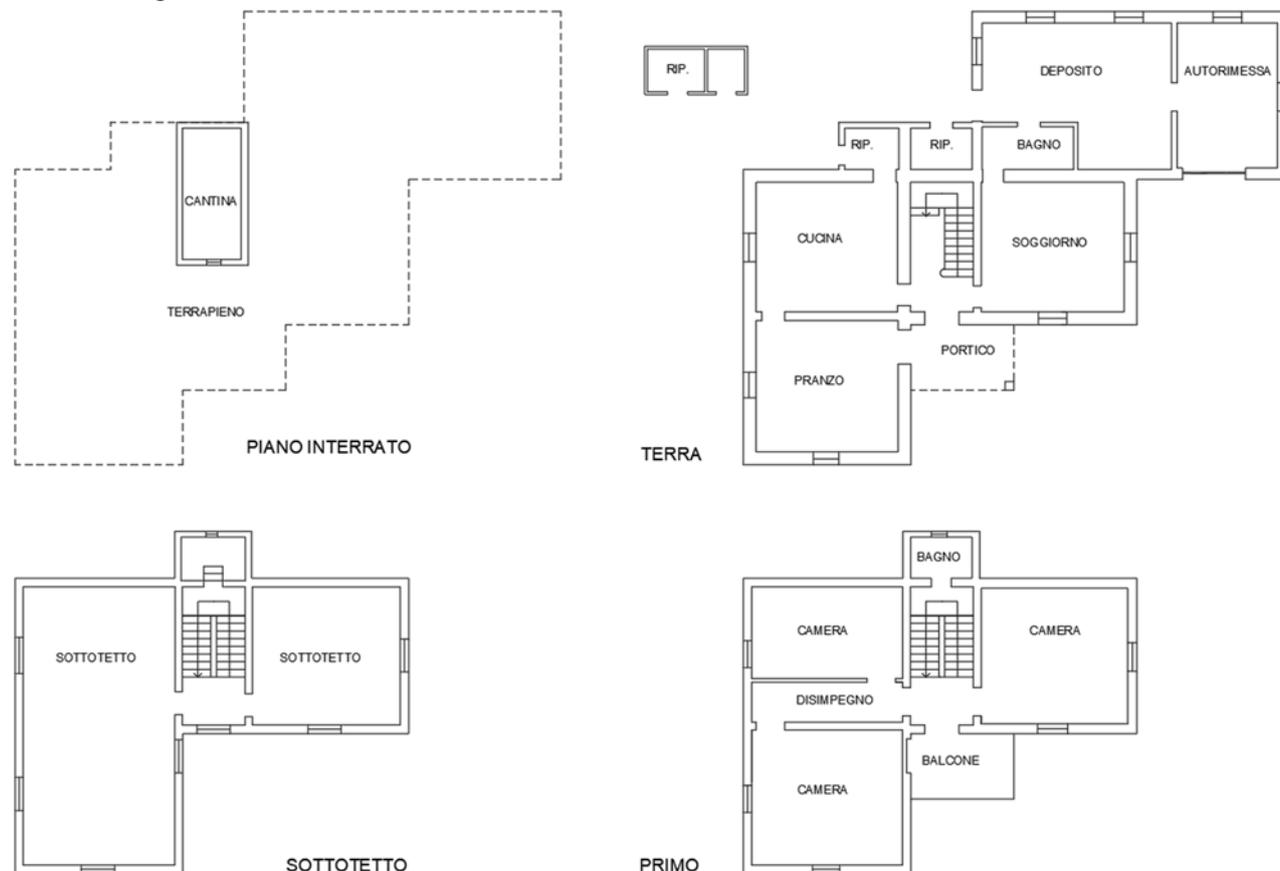
<sup>22</sup> Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

<sup>23</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 riportare la tipologia della struttura, delle murature, degli eventuali isolamenti, degli infissi, delle finiture, etc.

<sup>24</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). L'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del fallimento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nella trascrizione della sentenza o relazione notarile.

<sup>25</sup> Descrizione sintetica dell'unità immobiliare (lotto): descrivere la consistenza reale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero la composizione della stessa attraverso la descrizione ed il numero dei vani principali, di tutte le superfici accessorie esclusive, nonché le pertinenze esclusive.

Planimetria<sup>26</sup> \_ per una migliore definizione dei contenuti soprariportati, si allega un elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina ed a seguire un elaborato fotografico dello stato di fatto dei luoghi.



Sintesi elaborato fotografico stato di fatto<sup>27</sup> alla data del sopralluogo.

#### FABBRICATO DI CUI AL MAPPALE 32

##### ESTERNI



<sup>26</sup>Planimetria: l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di una o più planimetrie dello stato reale dei luoghi. La planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita)

<sup>27</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. Per ulteriori dettagli si rimanda all'apposito allegato "Rilievo fotografico".

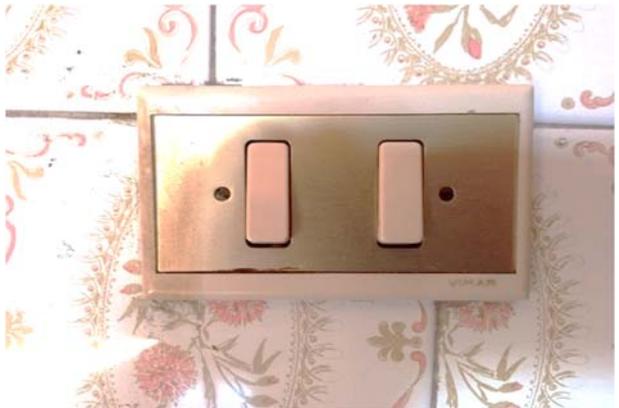


**INTERNI**





FINITURE - IMPIANTI



TERRENO DI CUI AL MAPPALE 751



Particolari superfetazioni non autorizzate, da rimuovere a cura dell'aggiudicatario.



A

NOTA\_ Il portico posto a confine in lato ovest, nominato con la lettera "A" nel report fotografico di cui sopra, non risulta raffigurato nei provvedimenti autorizzativi forniti dal Comune di Desenzano (Cfr. Licenza Costruzione n .10227/1959) e sebbene accatastato (Cfr. Scheda del 31/12/1992) prudenzialmente non si considera legittimato. Per suddetto motivo la suddetta superficie accessoria non verrà considerata ai fini estimativi.

Accesso al lotto<sup>28</sup>

Rispetto alla pubblica via

Fabbricato di cui al mappale 32

L'accesso pedonale/carraio avviene direttamente da via S. Massimiliano Kolbe n.39 \_ catastalmente anche civico 11

Terreno di cui al mappale 751

L'accesso pedonale avviene direttamente da via Masotti \_ civico 30

Confini<sup>29</sup> del bene oggetto di stima

Come unico lotto

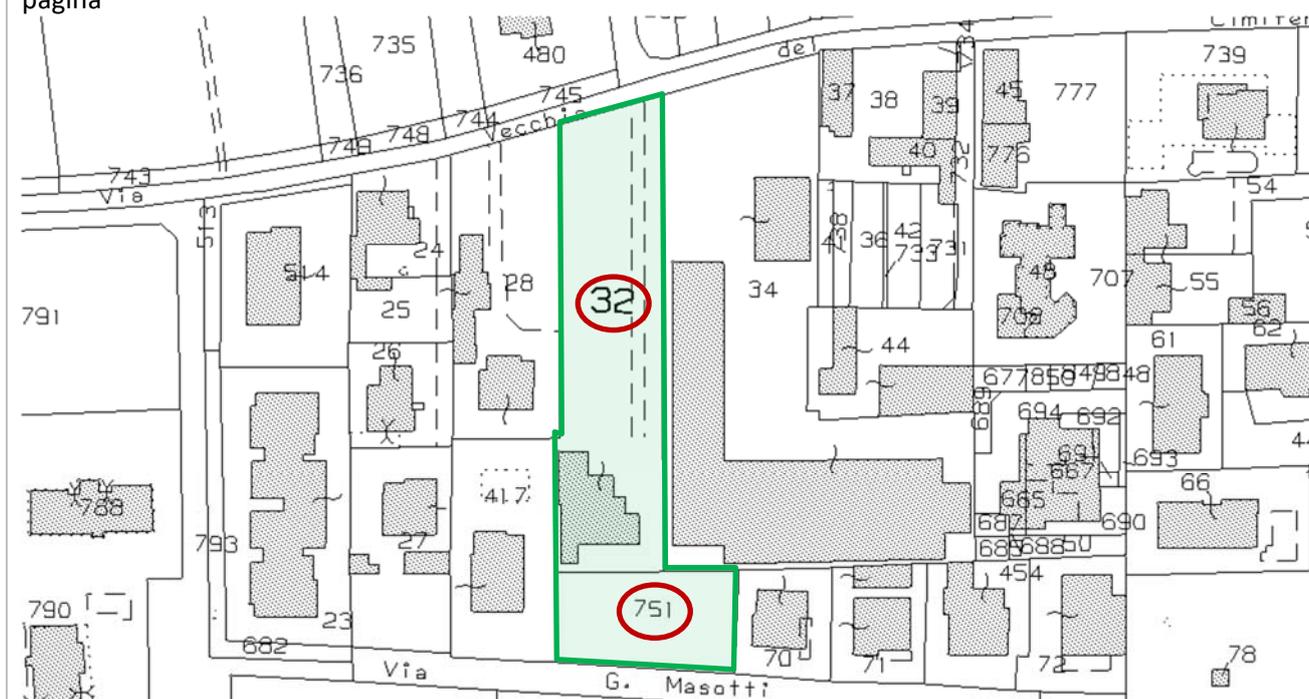
Nord: via Kolbe (catastalmente via Vecchia del Cimitero) e mappale 34 altra proprietà

Sud: via G. Masotti

Est: mappale 34 e mappale 70 altra proprietà

Ovest: mappale 28 e mappale 417 altra proprietà

Per una migliore definizione si riporta l'estratto mappa, di cui al Foglio 10, rappresentato in scala adattata alla pagina



Indicare se l'immobile oggetto di stima necessita di interventi manutentivi urgenti<sup>30</sup>: all'atto del sopralluogo del 09/03/2022, non si rilevano condizioni per cui si prescrivono interventi manutentivi urgenti e di messa in sicurezza.

<sup>28</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.

<sup>29</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.

<sup>30</sup>Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzata all'incolumità di persone e/o cose.

Rilievo delle consistenze:	<input checked="" type="checkbox"/> Interno con rilevazioni cosiddette “ <u>a campione</u> ”
	<input type="checkbox"/> Esterno
	<input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco
	<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente (indicare la fonte): planimetria catastale
Criterio di misurazione:	<input checked="" type="checkbox"/> Superficie Esterna Lorda (SEL) <sup>31</sup> .
	<input type="checkbox"/> Superficie Interna Lorda (SIL) <sup>32</sup> .
	<input type="checkbox"/> Superficie Interna Netta (SIN) <sup>33</sup> .

Data sopralluoghi/ispezioni <sup>34</sup>(gg/mm/aaaa): 11/02/2022 e 09/03/2022.

Presenti durante le operazioni di rilievo: il perito estimatore ed il proprio collaboratore di fiducia, il Curatore Fallimentare con proprio ausiliario, nonché dal delegato del legale rappresentante della società fallita.

#### Calcolo delle superfici di proprietà esclusiva (SEL)

Superficie principale <sup>35</sup>	Abitazione PT e P1	m <sup>2</sup>	205 ~
Superfici secondarie <sup>36</sup>	Portico ingresso	m <sup>2</sup>	08 ~
	Balcone	m <sup>2</sup>	08 ~
	Accessori esterni	m <sup>2</sup>	54 ~
	Cantina	m <sup>2</sup>	12 ~
	Box auto PT	m <sup>2</sup>	23 ~
	Sottotetto	m <sup>2</sup>	100 ~
	Giardino pertinenziale*	m <sup>2</sup>	2.418 ~

\*Il dato è riferito all'intera proprietà (mappale 32 + 751) al netto della superficie coperta calcolata in forma approssimativa ed indicativa, in quanto non suffragata da un rilievo celerimetrico di dettaglio.

Per lo sviluppo della superficie commerciale ragguagliata vedasi stima analitica MCA.

Si ricorda che la vendita del bene verrà effettuata a corpo e non a misura.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle sagome e profili plano-altimetrici dell'edificio, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, poiché trattasi di specifiche attività non richieste dal quesito.

#### Nota

Specificare se alla data della stima, in base alle NTA del PDR del PGT vigente, risultano capacità edificatorie residue SIGNIFICATIVE e condizioni tangibili e reali di sviluppo in ampliamento, soprizzo e/o completa demolizione/ricostruzione per nuova iniziativa immobiliare, tali da poter concorrere all'effettivo incremento della SLP esistente.

No

Sì, se si indicare la quantificazione sommaria del diritto edificatorio in termini di cubatura residua: sulla base di un planivolumetrico orientativo, di massima e non probatorio, tenuto conto delle superfici catastali dei mappali 32 e 751, nonché della volumetria esistente calcolata con approccio *desktop*, residuano circa 2.400 m<sup>3</sup>.

Si precisa che il dato è da intendersi rigorosamente indicativo, in quanto ascrivibile ad attività non richiesta espressamente nel quesito.

<sup>31</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>32</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>33</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>34</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>35</sup>Superficie principale: la superficie principale rappresenta la superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

<sup>36</sup>Superfici secondarie: le superfici secondarie si suddividono in superfici annesse e superfici collegate alla superficie principale. Le superfici annesse sono per esempio il balcone, terrazza, porticato, etc., mentre le superfici collegate sono relative alle soffitte, cantine, mansarde, etc. Altre caratteristiche superficiali di appartenenza dell'immobile sono le superfici esterne quali per esempio cortile, giardino, etc.

Sarà infatti onere dell'aggiudicatario, ancor prima di presentare l'offerta, verificare le effettive possibili capacità edificatorie residue attraverso:

- una accurata indagine tecnica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano \_ possibilmente in contraddittorio con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico,
- uno studio di fattibilità progettuale,
- la verifica della necessità di presentazione di un Permesso di Costruire convenzionato,
- la verifica degli strumenti urbanistici in vigore sia alla data del bando di alienazione, sia al trasferimento del bene,
- un eventuale rilievo celerimetrico strumentale.

Parti condominiali con relative superfici ed eventuali millesimi<sup>37</sup> \_ l'immobile è indipendente e non è inserito all'interno di un condominio e/o supercondominio.

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

<input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano ad uso abitativo	Terra, Primo		
<input checked="" type="checkbox"/> Ascensore	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Bagni e/o servizi igienici	Vetustà _ oltre trent'anni		
<input checked="" type="checkbox"/> Impianti in dotazione			
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Idrico - sanitario	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Videocitofono	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Videosorveglianza	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Geotermia	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Colonnina ricarica	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato <sup>39</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <sup>40</sup>	<input type="checkbox"/> Medio <sup>41</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>42</sup>
<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare <sup>43</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <sup>44</sup>	<input type="checkbox"/> Medio <sup>45</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>46</sup>

<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.

<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. A titolo puramente indicativo e non esaustivo, per immobili con destinazione residenziale riportare la presenza o l'assenza dell'ascensore, il n. dei servizi igienici, la tipologia degli impianti in dotazione, il grado di manutenzione esterno del fabbricato ed interno del bene, la classe energetica, la presenza di fonti inquinanti (es. inquinamento acustico, elettromagnetico, ambientale, etc), l'esposizione, la luminosità degli ambienti, il numero degli affacci, la panoramicità, la funzionalità, il grado di finiture, etc.

<sup>39</sup>Manutenzione del 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 - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<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>Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). 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'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>44</sup>Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

<sup>45</sup>Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

<sup>46</sup>Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile <sup>47</sup> | <input type="checkbox"/> Minimo <sup>48</sup>            | <input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>49</sup> | <input type="checkbox"/> Massimo <sup>50</sup> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile <sup>51</sup>             | <input type="checkbox"/> Minimo <sup>52</sup>            | <input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>53</sup> | <input type="checkbox"/> Massimo <sup>54</sup> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile <sup>55</sup>           | <input type="checkbox"/> Minimo <sup>56</sup>            | <input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>57</sup> | <input type="checkbox"/> Massimo <sup>58</sup> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile <sup>59</sup>           | <input type="checkbox"/> Minimo <sup>60</sup>            | <input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>61</sup> | <input type="checkbox"/> Massimo <sup>62</sup> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile <sup>63</sup>               | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo <sup>64</sup> | <input type="checkbox"/> Medio <sup>65</sup>            | <input type="checkbox"/> Massimo <sup>66</sup> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Inquinamento (giudizio visivo) <sup>67</sup>       |  |   |  |
| Acustico   | <input type="checkbox"/> Assente                         | <input checked="" type="checkbox"/> Presente            | _ dovuto all'attività artigianale a confine    |
| Elettromagnetico   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente              | <input type="checkbox"/> Presente                       |  |

Nota informativa di carattere generale.

Preso atto dell'epoca di costruzione dell'edificio, nonché dell'assenza di recenti interventi significativi di ristrutturazione/manutenzione, è ipotizzabile che all'interno dell'edificio vi siano manufatti edilizi contenenti amianto.

L'eventuale onere di rimozione e di bonifica sarà totalmente a carico del futuro aggiudicatario.

Classe energetica attraverso l'APE \_ Attestato di prestazione energetica<sup>68</sup>

Classe Energetica                      G\_ da Attestato di certificazione energetica

Fabbisogno energetico                501,21 Kwh/m<sup>2</sup>a

Data di emissione                      13/08/2020

Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito al rispetto degli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

L'eventuale onere di pulizia, di riordino e ripristino dello stato di fatto dei luoghi sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

<sup>47</sup> Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>48</sup> Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

<sup>49</sup> Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

<sup>50</sup> Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

<sup>51</sup> Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>52</sup> Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne

<sup>53</sup> Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

<sup>54</sup> Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

<sup>55</sup> Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico - architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>56</sup> Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative

<sup>57</sup> Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

<sup>58</sup> Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

<sup>59</sup> Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>60</sup> Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

<sup>61</sup> Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

<sup>62</sup> Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

<sup>63</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>64</sup> Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

<sup>65</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>66</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>67</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.

<sup>68</sup> Attestato di prestazione energetica: l'esperto dovrà limitarsi solo a verificare se l'immobile sia dotato o meno di attestato di prestazione energetica (APE), attraverso indagini comunali, catasto energetico, atti di proprietà, contratti di affitto, etc. Nel caso in cui la certificazione sia esistente allegare copia.

## B. SITUAZIONE CATASTALE

Dati catastali<sup>69</sup>

AL CATASTO FABBRICATI

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 10, Sez. NCT, mappale 32, sub. 01**, piano T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 10, superficie catastale 280 m<sup>2</sup> e rendita catastale €. 1.084,56.

**AUTORIMESSA** di cui al **Foglio 10, Sez. NCT, mappale 32, sub. 02**, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 m<sup>2</sup>, superficie catastale 23 m<sup>2</sup> e rendita catastale €. 122,66.

AL CATASTO TERRENI

**TERRENO** di cui al **Foglio 10, mappale 751**, Seminativo Arboreo, classe 2, consistenza 725 m<sup>2</sup>, Reddito Domenicale €. 3,93 e Reddito Agrario € 4,31.

Beni comune non censibile di cui al Foglio 10, Sez. NCT, mappale 32 subalterno 03 (Ex Fg- 7 mappale 4675) \_ corte comune ai subb. 01 e 03.

Fonte: elaborato planimetrico di subalternazione di cui al TM 10994 del 23/12/1992

*Precisazioni catastali*

- i mappali n.ri 32 sub. 1 e 32 sub. 2 del fg. NCT/10 di C.F. derivano dalla variazione per modifica identificativo rispettivamente dei mappali n.ri 30 sub. 1 e 30 sub. 2 del fg. NCT/10 di C.F. come da denunce del 5 marzo 2012, in atti dal 19 marzo 2012, Pratica n. BS0074040 e Pratica n. BS0074046 (n. 56952.1/2012);

- a propria volta i mappali n.ri 30 sub. 1 e 30 sub. 2 del fg. NCT/10 di C.F. derivano dalla variazione per ampliamento - P.S. 98/99 del mappale n. 4675 del fg. DES/7 di C.F. come da denuncia del 31 dicembre 1992, in atti dal 25 maggio 2000, Pratica n. 32112 (n. 19984.1/1992);

- il mappale n. 751 del fg. 10 di C.T. deriva dal frazionamento del m.le n. 452 del fg. 10 di C.T. di ha. 0.07.60 avvenuto con tipo n. 152987 in atti dal 6 settembre 1990.

Fonte: da relazione notarile ventennale ipo-catastale (Cfr. **All. 02**).

Indicare la documentazione visionata:

- Estratto di mappa
- Tipo mappale
- Elenco immobili
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni
- Schede catastali.

Fonte documentazione visionata: Sister \_ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa):31/12/2021 – 14/03/2022

Giudizio di regolarità catastale<sup>70</sup> (di massima):

Situazione catastale sommariamente conforme allo stato di fatto dei luoghi \_ non si rilevano gravi difformità che possono pregiudicare variazioni significative di rendita.

Si riscontrano le seguenti modeste difformità:

- la trasformazione al piano terra di un ripostiglio in locale wc- lavanderia;
- il tamponamento del portico in lato ovest, con una vetrata, in proiezione all'esterno della gronda. Si precisa che suddetto manufatto non risulta autorizzato nella L.C. n. 10227 del 18/12/1959 (Cfr. § C).

<sup>69</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>70</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 ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

Situazione catastale non conforme allo stato di fatto dei luoghi per gravi e significative difformità che potrebbero pregiudicare importanti variazioni della rendita.

Eventuali difformità catastali rispetto alla trascrizione della sentenza di fallimento<sup>71</sup> \_ alla data della stesura della presente relazione tecnica, la sentenza di fallimento non risulta ancora trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. Tale incombenza è stata affidata direttamente dal curatore fallimentare ad altro soggetto specializzato.

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

Eventuali costi per la regolarizzazione (due diligence catastale)<sup>73</sup>

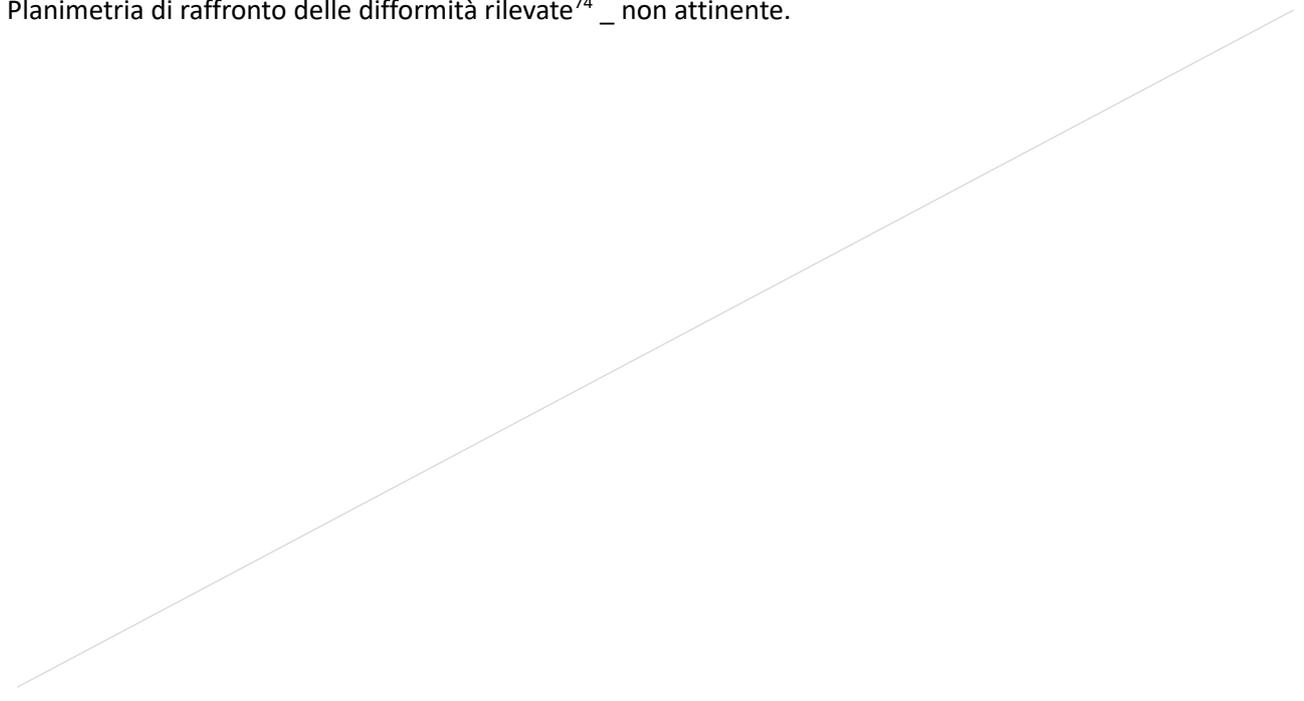
Quantificazione dei costi da decurtare dal valore finale (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015): per la regolarizzazione delle modeste difformità riscontrate si quantifica un importo sommario ed indicativo di € **1.500/00** (diconsi euro millecinquecento/00) al netto di IVA ed accessori di Legge.

Le superfetazioni esterne riscontrate in fase di sopralluogo (Cfr. § C) devono essere rimosse, in quanto verosimilmente non legittimate.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione estratta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia e dalla documentazione allegata ai provvedimenti autorizzativi; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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

Planimetria di raffronto delle difformità rilevate<sup>74</sup> \_ non attinente.



<sup>71</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 titolo di provenienza.

<sup>72</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>73</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>74</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. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Anno di costruzione o ristrutturazione totale:

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942 \_ planimetria catastale in atti dal 31/12/1939.  
 Fabbricato anteriore 01/09/1967<sup>75</sup>.  
 Fabbricato successivo 01/09/1967.

Provvedimenti autorizzativi esaminati.

A seguire si riporta l'esito delle risultanze derivanti dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Desenzano del Garda.

- Licenza di costruzione n. 10227 del 18/12/1959 per la realizzazione di locale rustico.

NOTE

La società Fallita ha presentato degli studi di fattibilità per interventi edilizi di nuova costruzione, il tutto come di seguito esplicitato.

- Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, pervenuta con prot. 23911 del 04/05/2021, per la costruzione di n. 3 unità residenziali. Dalle informazioni assunte dall'Ufficio Tecnico suddetta richiesta è stata archiviata.  
 Concessione edilizia con contributo n. ...., Prot. Reg. Costr. - n. .... Prot. Ed. per .....  
 Variante \_ D.I.A. depositata il ....., protocollo n.....

Sanatorie

- No  
 Se sì, specificare: Condono edilizio pratica n. 1128 del 31/07/1986 \_ prot. 3461 del 21/04/1988 per demolizione opere abusive, in particolare di serra realizzata in profilati metallici, vetri e lastre tipo "ondolus" trasparenti e portico in legno con funzionalità di ricovero.

Fine lavori

- Assente  Presente: comunicazione di fine lavori Prot. n. .... del .....  Non disponibile

Certificato abitabilità

- Assente  Presente \_ riscontrata domanda di agibilità Prot. n. .... del .....  Non disponibile

Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 18/08/2022 – 12/09/2022

Fonte documentazione visionata: Settore Urbanistica e Territorio Comune di Desenzano del Garda

Destinazione d'uso dell'immobile<sup>76</sup>

Alla data della valutazione la destinazione d'uso esistente del bene  È  NON È compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

Nel caso di terreni, si verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU, rilasciato ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001.

Relativamente al mappale 751 si riscontra che lo stesso viene inquadrato come "Ambito residenziale consolidato a media densità" di cui all'art. 32 delle NTA del PDR del PGT vigente.

<sup>75</sup>Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato in esame, 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.

<sup>76</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.

Il LOTTO in esame ricade all'interno di zone soggette a vincolo di tutela paesaggistica specifico, ai sensi della Legge 1497/1939 (ora D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), apposto con "DM 14/11/1962 –G.U. 294 del 19/11/1962 – "Tutta la città" - Vincolo n° 5. Per ulteriori dettagli vedasi CDU **allegato 05**.

La verifica di ulteriori gravami - vincoli urbanistici non esplicitati nella presente relazione tecnica, che possono anche limitare la futura edificabilità, resta totalmente a carico dell'aggiudicatario.

Si consiglia di effettuare specifiche indagini prima della presentazione dell'offerta.

Nel caso di fabbricati rurali<sup>77</sup> insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente

Verifica regolarità edilizia<sup>78</sup> (di massima):

ABITAZIONE PRINCIPALE ANTECEDENTE AL 1942.

Immobile sommariamente conforme ai titoli abilitativi \_ non si rilevano gravi e significative difformità che pregiudicano il trasferimento del bene

Immobile non conforme ai titoli abilitativi<sup>79</sup> per irregolarità, in particolare:

Non definibile: relativamente all'abitazione principale non sono stati riscontrati provvedimenti autorizzativi comprovanti la legittimità dello stato di fatto dei luoghi trattandosi di un edificio realizzato in epoca antecedente al 1942.

ACCESSORI PERTINENZIALI ESEGUITI SUCCESSIVAMENTE AL 1942.

Immobile sommariamente conforme ai titoli abilitativi \_ non si rilevano gravi e significative difformità che pregiudicano il trasferimento del bene.

Immobile non conforme ai titoli abilitativi<sup>80</sup>: all'atto del sopralluogo si rilevano delle modeste difformità al distributivo interno al piano terra, nonché delle superfetazioni non legittimate rispetto a quanto riportato nell'unico elaborato tecnico fornito dal Comune di Desenzano, allegato alla Licenza di costruzione n. 10227 del 18/12/1959.

Non definibile.

Eventuali costi per regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico – edilizia)<sup>81</sup>

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (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).

Il fabbricato principale è antecedente all'entrata in vigore della L. 1150/1942, in quanto la planimetria catastale storica (ora soppressa) risale al 1939.

Poiché non è stato riscontrato alcun provvedimento autorizzativo attinente all'edificabilità del suddetto edificio, non è possibile esprimere alcun giudizio circa la rispondenza edilizia.

Per suddetto motivo il prezzo a base d'asta contempla, prudenzialmente, una decurtazione rispetto al valore di libero mercato, il tutto giustificato come potenziale rischio assunto a carico del futuro aggiudicatario per assenza di titoli edilizi.

Per quanto concerne i corpi accessori realizzati a confine nel 1959, si riscontrano alcune difformità, in particolare:

- modeste variazioni al distributivo interno dei locali;
- un portico a confine, di vecchia formazione, realizzato in lato ovest rispetto all'edificio principale, tamponato con delle vetrate;
- una tettoia in aderenza al box auto in lato nord;

<sup>77</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 e si verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.

<sup>78</sup>Verifica regolarità urbanistico - edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la rispondenza di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

<sup>79</sup>Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

<sup>80</sup>Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

<sup>81</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).



## D. STATO DI POSSESSO

Indicare se, alla data della valutazione, i beni immobili oggetto della procedura concorsuale risultano:

- Liberi\*
- Utilizzati dal debitore.
- Occupati da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione.
- Occupati da soggetti terzi in assenza di titolo<sup>83</sup>.
- Occupati da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura<sup>84</sup>.

\*Per eventuali ed ulteriori riscontri, contattare direttamente il curatore fallimentare che detiene le chiavi ed ha accesso al cassetto fiscale della società fallita.

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

- A che titolo<sup>85</sup> è occupato il bene:
- Tipo di contratto:
- Estremi registrazione:
- Oggetto del contratto:
- €/anno:
- Congruità del canone di locazione<sup>86</sup>:
- Rata:
- Durata in anni:
- Scadenza contratto:
- Cauzione a garanzia:
- Versamenti di registrazione corrisposti:

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.

Altri casi particolari.

- No
- Se sì, specificare:

Data verifica c/o Agenzia delle Entrate (gg/mm/aaaa): 26/01/2022

Documentazione fornita dall'Ag. delle Entrate in data 07/02/2022

Esito indagini: le interrogazioni effettuate telematicamente dall'Agenzia delle Entrate, riferite alla società Fallita (dante causa – avente causa), per il periodo 2012 – 2021, relativamente al bene in esame, non hanno individuato contratti di comodato e/o di locazione registrati.

<sup>83</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 relaziona immediatamente il Curatore per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia. In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato; 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>84</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 al fine di consentire al Curatore ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

<sup>85</sup>Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; etc.

<sup>86</sup>Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

## E. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

Inquadramento della titolarità<sup>87</sup> nel ventennio.

Dalle informazioni desunte dalla relazione legale notarile si apprende quanto segue:

*“L’immobile è pervenuto alla società “OMISSIS S.R.L.”, con sede a Omissis, codice fiscale Omissis, in forza di atto di compravendita in data 21 aprile 2021 n. 34623/17851 di rep. Notaio Omissis, debitamente registrato, trascritto a Brescia il 3 maggio 2021 ai n.ri 20758/13730, stipulato in esecuzione del preliminare in data 20 agosto 2020 n. 8544/6979 di rep. Notaio Omissis, registrato a Mantova il 27 agosto 2020 al n. 9369 S.1T e trascritto a Brescia il 27 agosto 2020 ai n.ri 31418/20492; venditrici erano le signore Omissis, nata a Virgilio (MN) il giorno Omissis, Omissis, nata a Virgilio (MN) il giorno Omissis e Omissis, nata a Desenzano del Garda (BS) il giorno Omissis, a cui la proprietà era pervenuta come segue:*

*\*quanto alla complessiva quota di 6/9 (sei noni) dei mappali n.ri 32 sub. 1 e 32 sub. 2 del fg. NCT/10 di C.F. e di 6/18 (sei diciottesimi) del mappale n. 751 del fg. 10 di C.T.: successione legittima al padre signor Omissis, nato a Borgoforte (MN) il giorno Omissis, deceduto il 26 dicembre 2011, come da denuncia registrata a Lonato in data 5 aprile 2012 al n. 128 vol. 9990, trascritta a Brescia in data 20 settembre 2012 ai n.ri 32596/22199 (accettazione tacita di eredità trascritta a Brescia il 3 maggio 2021 ai n.ri 20756/13728);*

*\* quanto alla restante quota di 3/9 (tre noni) dei mappali n.ri 32 sub. 1 e 32 sub. 2 del fg. 10 di C.F. e di 12/18 (dodici diciottesimi) del mappale n. 751 del fg. 10 di C.T.: successione legittima alla madre signora Omissis, nata a Bagnolo San Vito (MN) il giorno Omissis, deceduta il 3 luglio 2019, come da denuncia di successione registrata a Brescia in data 22 gennaio 2020 al n. 21204 vol. 88888 e trascritta a Brescia in data 12 febbraio 2020 ai n.ri 5605/3559, integrata con denuncia registrata a Brescia il 28 maggio 2020 al n. 155089 vol. 88888, trascritta a Brescia l'8 giugno 2020 ai n.ri 17666/11119 (accettazione tacita di eredità trascritta a Brescia il 3 maggio 2021 ai n.ri 20757/13729);*

*al signor Omissis la proprietà era pervenuta per titoli oltre il ventennio ed alla signora Omissis la proprietà era pervenuta parte per titoli anteriori al ventennio e parte per successione ex lege al signor Omissis, di cui alla denuncia sopracitata.*

*Risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all’art. 2650 Codice Civile”.*

Per eventuali chiarimenti e delucidazioni in merito, si rimanda alla relazione dello Studio Notarile Associato CPV – Notaio dott. Paolo Cherubini, (Cfr. All. 02).

<sup>87</sup>Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.

## F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Su disposizione del curatore fallimentare si precisa che le ricerche ipo-catastali estese al ventennio, finalizzate all'identificazione di eventuali gravami ed oneri opponibili e non alla procedura, sono state affidate ad altro soggetto specializzato. Il professionista si ritiene pertanto manlevato da tale attività.

### - Opponibili all'acquirente<sup>88</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>89</sup>

La procedura fallimentare colpisce indistintamente diritti reali su cosa propria, su cosa altrui e di godimento

- No  
 Se sì, specificare se:  Usufrutto  Nuda proprietà  
 Quota  Superficie  
 Enfiteusi  Uso  
 Assegnazione di socio di cooperativa edilizia  
 Fondo patrimoniale  
 Unità immobiliare spettante al coniuge superstite

### Altre forme di diritti e pesi

- No  
 Se sì, 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 sì, cosa:

Servitù trascritte  No  Se sì, specificare

### Gravi vincoli edilizi ed urbanistici

- No  
 Se sì, specificare se  Storico – artistico  
 Architettonici  
 Vincolo ambientale – paesistico apposto con D.M. del 14/11/1962 (G.U. 294 del 19/11/1962 – vincolo 5).  
 Archeologici  
 Urbanistici  
 Amministrativi  
 Incidenti sulla attitudine edificatoria  
 Vincoli di pertinenzialità per autorimessa ex LR 12/2005

<sup>88</sup>Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione del 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>89</sup>Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali del soggetto debitore (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/3; ecc.) ed i beni oggetto della procedura fallimentare.

Sequestri penali ed amministrativi:	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Se sì, specificare
Convenzioni urbanistiche vigenti:	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Se sì, specificare
Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001 <sup>90</sup> ):	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Se sì, specificare
Vincoli di natura condominiale	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Se sì, specificare quali

- **Non opponibili all'acquirente**<sup>91</sup>

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Non si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- Si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

Iscrizioni sugli immobili

**Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 14 maggio 2021 ai n.ri 23060/3823 contro la società "OMISSIS SRL", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale OMISSIS, per la complessiva somma di Euro 1.170.000 (unmilione centosettantamila) a favore della "OMISSIS CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale Omissis, a garanzia di apertura di credito di cui all'atto in data 13 maggio 2021 n. 34711/17920 di rep. Notaio Omissis, a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 32 sub. 1 e 32 sub. 2 del fg. NCT/10 di C.F. e del mappale n. 751 del fg. 10 di C.T. di Desenzano del Garda (BS).

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 28 giugno 2021 ai n.ri 31034/5227 contro la società "OMISSIS SRL", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale Omissis, a favore della "OMISSIS SRL", con sede a Casalmaggiore (CR), Codice Fiscale OMISSIS, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cremona in data 21 giugno 2021 n. 787 di rep., per l'importo di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 34.163,12 (trentaquattromilacentosessantatré virgola dodici) in linea capitale, a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 32 sub. 1 e 32 sub. 2 del fg. NCT/10 di C.F. e del mappale n. 751 del fg. 10 di C.T. di Desenzano del Garda (BS), unitamente ad altri immobili nei Comuni di Desenzano del Garda, Montichiari, Azzano Mella e Manerbio.

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 6 luglio 2021 ai n.ri 32630/5553 contro la società "OMISSIS SRL", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale OMISSIS, a favore della signora OMISSIS, nata a Castel Goffredo (MN) il Omissis, Codice Fiscale OMISSIS, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 17 giugno 2021 n. 2403/2021 di rep., per l'importo di Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero) in linea capitale, a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 32 sub. 1 e 32 sub. 2 del fg. NCT/10 di C.F. e del mappale n. 751 del fg. 10 di C.T. di Desenzano del Garda (BS), unitamente ad altri immobili nei Comuni di Desenzano del Garda, Montichiari e Manerbio.

<sup>90</sup> Art. 31, comma, 3 DPR 380/2001: se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

<sup>91</sup> Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie ed 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.

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 3 agosto 2021 ai n.ri 38334/6647 contro la società "OMISSIS SRL", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale OMISSIS, a favore dei signori OMISSIS, nato a Orzinuovi (BS) il Omissis Codice Fiscale OMISSIS, e OMISSIS, nata a Crema (CR) il Omissis, Codice Fiscale OMISSIS, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 27 luglio 2021 n. 3000/2021 di rep., per l'importo di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 32 sub. 1 e 32 sub. 2 del fg. NCT/10 di C.F. e del mappale n. 751 del fg. 10 di C.T. di Desenzano del Garda (BS), unitamente ad altri immobili nei Comuni di Desenzano del Garda, Azzano Mella, Montichiari e Manerbio.

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 14 settembre 2021 ai n.ri 43581/7546 contro la società "OMISSIS SRL UNIP", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale OMISSIS, a favore della società "OMISSIS S.R.L.", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale OMISSIS, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 22 luglio 2021 n. 2908 di rep., per l'importo di Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 17.580,00 (diciassettemilacinquecentoottanta virgola zero zero) in linea capitale, a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 32 sub. 1 e 32 sub. 2 del fg. NCT/10 di C.F. e del mappale n. 751 del fg. 10 di C.T. di Desenzano del Garda (BS), unitamente ad altri immobili nei Comuni di Desenzano del Garda, Azzano Mella, Montichiari e Manerbio.

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 29 settembre 2021 ai n.ri 45719/7979 contro la società "OMISSIS SRL", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale OMISSIS, a favore del signor OMISSIS, nato a Lecco (LC) il Omissis, Codice Fiscale OMISSIS, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova in data 11 settembre 2021 n. 1905 di rep., per l'importo di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 25.000,00 in linea capitale, a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 32 sub. 1 e 32 sub. 2 del fg. NCT/10 di C.F. e del mappale n. 751 del fg. 10 di C.T. di Desenzano del Garda (BS), unitamente ad altri immobili nei Comuni di Desenzano del Garda e Montichiari.

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 23 novembre 2021 ai n.ri 55496/9816 contro la società "OMISSIS S.R.L.", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale OMISSIS, a favore della società "OMISSIS S.R.L.", con sede a Omissis (MN), Codice Fiscale Omissis, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 17 ottobre 2021 n. 3915/2021 di rep., per l'importo di Euro 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 76.860,50 (settantaseimilaottocentosessanta virgola cinquanta) in linea capitale, a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 32 sub. 1 e 32 sub. 2 del fg. NCT/10 di C.F. e del mappale n. 751 del fg. 10 di C.T. di Desenzano del Garda (BS), unitamente ad altri immobili nei Comuni di Desenzano del Garda, Montichiari e Manerbio.

Difformità catastali cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

No

Sì (vedi paragrafo "storia catastale").

Difformità urbanistico - edilizie cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

No

Sì (vedi paragrafo "regolarità urbanistico-edilizia"): relativamente ai corpi accessori a confine

Altro \_ rischio edilizio-urbanistico per assenza titoli: relativamente all'abitazione principale trattandosi di edificio realizzato in epoca antecedente rispetto alla L. 1150/1942.

Altre formalità che saranno cancellate (specificare): /

## G. VALORE DEL BENE E COSTI

Trattandosi di una procedura giudiziaria-concorsuale, il valore sarà determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76), tenendo presente che parte delle condizioni previste nella esplicitazione del “valore di mercato”, NON potranno essere correttamente soddisfatte.

Il presente rapporto di valutazione è infatti finalizzato esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita coattiva, inteso come valore che costituirà quello che comunemente viene definito “prezzo base d’asta”.

Nel rapporto di valutazione si devono esaminare le sostanziali differenze che sussistono tra una vendita in libero mercato rispetto ad un’alienazione espropriativa, il tutto come di seguito riportato.

- 1) Il venditore è sostituito dallo Stato, per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso venditore sia consenziente ed agisca alle normali condizioni di mercato; l’autorità giudiziaria infatti, può decidere il valore dell’immobile agli effetti dell’espropriazione “... sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall’esperto...”
  - 2) La valutazione dell’immobile è svolta dal perito (ausiliario del Giudice) in una data antecedente rispetto a quella del bando di vendita, dell’asta e dello stesso trasferimento.
  - 3) Si potrebbe manifestare una certa “incertezza temporale” sul possesso dell’immobile da parte del debitore conduttore.
  - 4) La pubblicità (marketing) degli immobili sottoposti a vendita coattiva non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato.
  - 5) Il debitore, conduttore dell’immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore anzi, spesso è orientato (fortemente) a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell’immobile, anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali.
  - 6) Difficoltà di accesso al credito per eventuali finanziamenti (mutui/leasing/etc.), dovuta essenzialmente allo stretto intervallo temporale che intercorre tra la data della prima visita ed i termini di presentazione delle offerte stabiliti nel bando di vendita.
  - 7) Scarsa possibilità di visionare il bene con la dovuta attenzione da parte del potenziale e futuro acquirente.
- Nello specifico caso il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui probabilmente avverrà la vendita.

### Determinazione analitica del valore di mercato<sup>92</sup>

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione<sup>93</sup>.

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

#### Metodo del confronto<sup>94</sup>

Market Comparison Approach (MCA)<sup>95</sup>

MCA + Sistema di Stima<sup>96</sup>

Sistema di ripartizione<sup>97</sup>

#### Metodo finanziario<sup>98</sup>

<sup>92</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>93</sup>Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

<sup>94</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>95</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>96</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>97</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>98</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.

- Capitalizzazione diretta<sup>99</sup>  
 Capitalizzazione finanziaria<sup>100</sup>  
 Analisi del flusso di cassa scontato<sup>101</sup>

#### Metodo dei costi

- Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato<sup>102</sup>

Motivazioni della scelta della metodica di stima utilizzata:

Poiché si dispone di un discreto numero di comparabili e sostanzialmente il campione dei dati osservati differenzia per le consistenze (superfici principali, secondarie annesse – collegate ed aree esterne), stato manutentivo, numero dei servizi, classe energetica e livello di piano, si ricorre alla determinazione del valore atteso attraverso l'applicazione del MCA.

**Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA<sup>103</sup> è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassumono solo i valori derivanti dal processo valutativo.**

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

Il più probabile valore di mercato dell'asset immobiliare identificato in mappa al Foglio n. 10 Sez. NCT, di cui al Mappale 32 sub. 1 (abitazione) - sub. 2 (autorimessa) e dell'area di cui al Foglio n. 10 mappale 751, si determina in Euro 1.100.000/00 (diconsi Euro unmilione centomila).

#### **Ai soli fini dell'eventuale futura definizione della base imponibile per il trasferimento**

Fabbricato residenziale di cui al Foglio 10 \_ mappale 32 sub. 01 e 02 : € 810.000/00  
 Terreno di cui al Foglio 10 \_ mappale 751 con destinazione d'uso come da CDU allegato : € 290.000/00

#### **Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva<sup>104</sup> (Prezzo a base d'asta).**

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) dell'asset immobiliare identificato in mappa al Foglio n. 10 Sez. NCT, di cui al Mappale 32 sub. 1 (abitazione) - sub. 2 (autorimessa) e dell'area di cui al Foglio n. 10 mappale 751, si determina rispettivamente in Euro 835.000/00 (diconsi Euro ottocentotrentacinquemila).

#### *Note estimative*

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m<sup>2</sup>], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l. 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015:

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, stabilito dallo scrivente con procedimento pluriparametrico, da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente, determina un valore di 1.600 €/m<sup>2</sup> (diconsi milleseicento Euro al metro quadrato).

#### **Ai soli fini dell'eventuale futura definizione della base imponibile per il trasferimento**

Fabbricato residenziale di cui al Foglio 10 \_ mappale 32 sub. 01 e 02 e corte comune : € 630.000/00  
 Terreno di cui al Foglio 10 \_ mappale 751 con destinazione d'uso come da CDU allegato : € 205.000/00

<sup>99</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>100</sup>Il metodo della capitalizzazione finanziaria: a 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>101</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>102</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>103</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 monparametriche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

<sup>104</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.

**Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota: non attinente**

Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>105</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:

Sì

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

---

<sup>105</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 verifici che esistono uno o più destinazioni diverse dall'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>106</sup>**

Su espressa disposizione del curatore fallimentare si precisa che le ricerche ed ispezioni ipo-catastali estese al ventennio, finalizzate all'identificazione di eventuali gravami ed oneri opponibili e non alla procedura, sono state affidate a soggetto specializzato.

Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

### **Condizioni limitative<sup>107</sup>**

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini commerciali ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, 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.**

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

I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure giudiziarie, esecutive e concorsuali sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare, dall'elevato *stock* di fabbricati invenduti, nonché dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.

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.

### **Eventuali circostanze esterne o evenienze che possano influire sul valore del bene e sul grado di certezza della valutazione.**

Le eventuali circostanze esterne che possono incidere sul valore di stima finale sono le seguenti:

- l'incertezza macro-economica generale nazionale e internazionale,
- l'elevata inflazione,
- la previsione dell'aumento dei tassi di interesse per l'accesso al credito.

La reiterazione nel tempo di queste obsolescenze esterne, potrebbe determinare nel medio lungo periodo una riduzione del potere di acquisto ed una potenziale diminuzione del livello della domanda, con conseguente contrazione del settore immobiliare.

### **NOTA INFORMATIVA: CONDIZIONI GENERALI PER L'ACQUISTO DI BENI NELLE PROCEDURE COATTIVE.**

1. In riferimento all'immobile in esame non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del valore a base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti-funzionanti gli impianti.

<sup>106</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'ap-proccio 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>107</sup>Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

2. Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito al rispetto degli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.
3. Si precisa che tutti i restanti beni "mobili" presenti all'interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, etc., non sono oggetto della presente valutazione, in quanto gli stessi non sono da considerarsi di pertinenza e strettamente funzionali all'immobile.
4. L'onere di rimessa in pristino delle eventuali superfetazioni non legittimate, le spese per pulizia, riordino e l'eventuale rimpossesso del bene saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario.
5. Si puntualizza che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito; per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.. Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare eventualmente delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.
6. I beni vengono venduti con la regola del "visto e piaciuto", senza possibilità di contestazione successiva all'aggiudicazione e/o all'acquisto.
7. Le alienazioni coattive non sono sottoposte alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se nascosti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.
8. Nelle vendite giudiziarie, esecutive e concorsuali in genere, non è possibile dare garanzia sulla qualità e sullo stato del prodotto; questo significa che potrebbero essere venduti anche beni non funzionanti o difettati; ove è possibile, è l'interessato eventualmente a dover verificare le caratteristiche del prodotto.
9. L'eventuale due diligence catastale ed edilizia espressa in perizia deve intendersi indicativa e non probatoria; quanto riportato nel presente documento NON trova applicazione per l'eventuale conformità/regolarizzazione ai fini dell'ottenimento degli incentivi fiscali.
10. Eventuali approfondimenti urbanistici circa anche la presenza di eventuali capacità edificatorie residue, saranno a carico del futuro aggiudicatario.

#### **Indicazioni generali sul valore di stima attribuito.**

Il valore di stima attribuito all'asset immobiliare in esame viene determinato partendo dal presupposto che il potenziale futuro aggiudicatario sia rappresentato da un soggetto privato e non un imprenditore promotore di iniziative immobiliari.

Si puntualizza che, in base ad eventuali e specifici obiettivi imprenditoriali, il valore del singolo lotto potrebbe avere, nel merito, anche valori diversi dal valore attribuito dallo scrivente, in quanto potrebbe essere esaminato dallo stesso aggiudicatario come "valore di investimento".

Gli obiettivi del futuro acquirente infatti possono essere diversificati, legati alle proprie strategie e dal proprio sistema organizzativo del processo aziendale, ovvero dalla forma e dalla dimensione dell'impresa, dal settore di intervento, dall'esposizione finanziaria, dalla sopravvivenza dell'impresa medesima, dall'espansione in nuovi mercati e settori, dalla fase ciclica del mercato immobiliare, etc.

Per le motivazioni sopraesposte il risultato della stima è da intendersi limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini ed è astrattamente legato al principio dell'ordinarietà.

## I. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto geom. Matteo Negri, in qualità di valutatore incaricato dal Curatore Fallimentare in data 29/12/2021, in applicazione agli standard internazionali e nazionali di valutazione, 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  
Il valutatore  
geom. Matteo Negri



RICS®



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Qualifiche dell'esperto incaricato:

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267/1997

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

Valutatore immobiliare MRICS n. 6969074/2021

## J. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- IVSC: International Valuation Standards. IVSC, 2007.
- EVS: European Valuation Standards. TEGoVA, 2012
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard, IV edizione, Tecnoborsa.
- Standard professionali di valutazione \_ RICS 2012
- 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. ELENCO ALLEGATI

### Documentazione <sup>108</sup>

1. Analisi estimativa analitica.
2. Ispezioni ipo-catastali svolte da soggetto qualificato.
3. Copia provvedimenti autorizzativi.
4. Copia estratto tavole progetto dell'ultimo titolo abilitativo.
5. Copia CDU.
6. Scheda catastale.
7. Elaborato planimetrico.
8. Visura storica per immobile.
9. Attestato certificazione energetica.

---

<sup>108</sup>Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.