

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPEC. IMPRESA

FALLIMENTO 180/2021 _

ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

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



INDICE

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.

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.

PARTE A - DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Descrizione procedimento estimativo

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile verrebbe compravenduto sul (libero) mercato.

La presente valutazione è stata svolta mediante l'applicazione di approcci estimativi riconducibili al *market oriented*, in particolare al Market Comparison Approach (MCA).

Tale metodica rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse, che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche note. Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona una o più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari.

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli *ammontari* della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione della tabella di valutazione;
- sintesi conclusiva.

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (subject) ed il campione di dati osservati (comparabili) sono ABITAZIONI INDIPENDENTI in piena proprietà, compravenduti di recente in libero mercato, con capacità edificatoria residue.

Sostanzialmente le caratteristiche prese in esame cui differiscono gli immobili sono:

- le caratteristiche superficiali,
- la data in cui si è contratto il prezzo,
- il numero dei servizi igienici,
- lo stato manutentivo che contempla anche la classe energetica,
- la dotazione impiantistica,
- il diritto edificatorio residuo: capacità volumetriche.

L'analisi del mercato ha selezionato tre comparabili (reali compravendite), ovvero immobili simili al subject, quali abitazioni usate di media/grande dimensione, prive di elementi architettonici di pregio e caratteristiche edoniche inestimabili.

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE X	IMMOBILE Y	IMMOBILE Z	subject
Fonte del dato (rep. - racc)		37103 - 17306	118600 - 30671	55534- 23002	
PREZZO DI MERCATO		€ 1.170.000,00	€ 1.050.000,00	€ 700.000,00	incognita
DATA (rispetto alla vendita)	mesi	15	8	27	0
SUP. PRINCIPALE (SEL)	m ²	471,00	291,00	160,00	205,00
SUP.BALCONE	m ²	0,00	121,00	12,00	8,00
SUP.TERRAZZA - PORTICO	m ²	0,00	0,00	0,00	8,00
SUP.GARAGE	m ²	65,00	84,00	32,00	23,00
SUP.CANTINA / SOTTOTETTO	m ²	0,00	292,00	0,00	112,00
SUP. ACCESSORI ESTERNI	m ²	0,00	0,00	130,00	54,00
SUP.GIARDINO	m ²	1031,00	1044,00	566,00	2418,00
SERVIZI IGIEN.	n°	2	3	2	2
IMP.RESIDENZIALE	liv n°	1	1	1	1
STATO MANUTENZIONE EST.	n°	3	3	4	0
CLASSE ENERGETICA**	liv n°	1	1	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0	0	0
VOLUMETRIA RESIDUA	m ³	700	500	650	2400
PANORAMICITA' LAGO	n°	0	0	0	0

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE									
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE X		IMMOBILE Y		IMMOBILE Z		
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.	
SUP. PRINCIPALE	1,00	m²	471,00	471,00	291,00	291,00	160,00	160,00	
SUP.BALCONE	0,30	m²	0,00	0,00	121,00	36,30	12,00	3,60	
SUP.TERRAZZA - PORTICO	0,35	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SUP.GARAGE	0,50	m²	65,00	32,50	84,00	42,00	32,00	16,00	
SUP.CANTINA / SOTTOTETTO	0,25	m²	0,00	0,00	292,00	73,00	0,00	0,00	
SUP. ACCESSORI ESTERNI	0,50	m²	0,00	0,00	0,00	0,00	130,00	65,00	
SUP.GIARDINO	0,10	m²	1031,00	103,10	1044,00	104,40	566,00	56,60	
totale		m²		606,60		546,70		301,20	
PREZZO MEDIO MARGINALE			€/m²	€	1.928,78	€	1.920,61	€	2.324,04

divergenza % assoluta prezzi medi marginali	21,00
---	-------

SCALE E UNITA' DI MISURA		
stato manutenzione		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a €/m ²		€ 250,00
classe energetica		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m ² classe		€ 100,00
servizi igienici		
costo a nuovo		€ 12.000,00
vetustà		35
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
impianto :		
costo a nuovo		€ 40.000,00
vetustà		35
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
altro impianto: nessun impianto		
costo a nuovo		€ -
vetustà		35
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
data		
*	incremento annuo	0,50%
livello di piano		
**	incremento LIV piano	5,00%
capacità edificatoria		
***	Da mercato	270 €
Fonte preliminare rep. 32276/racc 16028		

TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE										
	IMMOBILE X			IMMOBILE Y			IMMOBILE Z			
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	
PREZZO	€		1.170.000,00	€		1.050.000,00	€		700.000,00	
DATA (rispetto alla vendita)	-€	487,50	+	€	7.312,50	-€	437,50	+	€	7.875,00
SERVIZI IGIEN.	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-
IMP.RESIDENZIALE	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-
STATO MANUTENZIONE EST.°	€	151.650,00	-	-€	454.950,00	€	136.675,00	-	-€	301.200,00
CLASSE ENERGETICA**	€	47.100,00	+	€	-	€	29.100,00	+	€	-
LIVELLO DI PIANO	€	58.500,00	+	€	-	€	52.500,00	+	€	-
PREZZO CORRETTO	€		722.362,50	€		643.475,00	€		406.675,00	

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO				
	u.m.	IMMOBILE X	IMMOBILE Y	IMMOBILE Z
superficie commerciale	m ²	606,60	546,70	301,20
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/m ²	€ 1.190,84	€ 1.177,02	€ 1.350,18

divergenza % assoluta prezzi medi marginali	14,71
---	-------

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE X	IMMOBILE Y	IMMOBILE Z
SUP. PRINCIPALE ***	€/m ²	€ 1.177,02	€ 1.177,02	€ 1.177,02
SUP.BALCONE	€/m ²	€ 353,10	€ 353,10	€ 353,10
SUP.TERRAZZA - PORTICO	€/m ²	€ 411,96	€ 411,96	€ 411,96
SUP.GARAGE	€/m ²	€ 588,51	€ 588,51	€ 588,51
SUP.CANTINA / SOTTOTETTO	€/m ²	€ 294,25	€ 294,25	€ 294,25
SUP. ACCESSORI ESTERNI	€/m ²	€ 588,51	€ 588,51	€ 588,51
SUP.GIARDINO	€/m ²	€ 117,70	€ 117,70	€ 117,70

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.

TABELLA 6 - VALUTAZIONE										
	IMMOBILE X			IMMOBILE Y			IMMOBILE Z			
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	
PREZZO	€		722.362,50	€		643.475,00	€		406.675,00	
SUP. PRINCIPALE	€	1.177,02	-	-€	313.086,43	€	1.177,02	+	€	52.965,75
SUP.BALCONE	€	353,10	+	€	2.824,84	€	353,10	-	-€	1.412,42
SUP.TERRAZZA - PORTICO	€	411,96	+	€	3.295,65	€	411,96	+	€	3.295,65
SUP.GARAGE	€	588,51	-	-€	24.717,35	€	588,51	-	-€	5.296,57
SUP.CANTINA / SOTTOTETTO	€	294,25	+	€	32.956,47	€	294,25	-	-€	32.956,47
SUP. ACCESSORI ESTERNI	€	588,51	+	€	31.779,45	€	588,51	+	€	44.726,63
SUP.GIARDINO	€	117,70	+	€	163.252,21	€	117,70	+	€	217.983,48
PREZZO CORRETTO SUPERFICIARIO	€		618.667,33	€		610.283,13	€		662.440,72	
ANALISI POTENZIALITA' EDIFICATORIE	€	270,00	+	€	459.000,00	€	270,00	+	€	472.500,00
PREZZO CORRETTO FINALE	€		1.077.667,33	€		1.123.283,13	€		1.134.940,72	

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile X	40%
Comparabile Y	30%
Comparabile Z	30%
VALORE ATTESO SUBJECT INTERA PROPR.	€ 1.108.534,09
ed in cifra tonda	€ 1.100.000,00

VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) m ²	518,50
valore unitario al m ²	€ 2.121,50

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato d ~ <5%
divergenza percentuale assoluta (d%) X-Y-Z	5,31
divergenza percentuale assoluta (d%) X-Z	5,31
divergenza percentuale assoluta (d%) X-Y	4,23
divergenza percentuale assoluta (d%) Y-Z	1,04

Ripartizione dei valori mappale 32 (fabbricato) e mappale 751 (area) ai fini fiscali			
Valore mercato fabbricato	810.000,00 €	75%	
Incidenza unitaria €/m ²	1.562,20 €		
Valore mercato area edificabile			
Diritto edificatorio m ²	725 €	270,00 €	195.750,00
Area giardino m ²	725 €	117,70 €	85.333,71
		€	281.083,71
		Arrotondato	€ 290.000,00 25%
Verifica expertise monoparametrica	€/m ²	400,00 €	
	€/m ³	266,67 €	

PARTE B - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA (PREZZO BASE D'ASTA)

Descrizione del procedimento estimativo

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata – coattiva, dettata dalla procedura giudiziaria.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi, che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;
- periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione la data di alienazione;
- periodo che intercorre fra la data di alienazione e la disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- rischio assunto per la presenza di vizi occulti ed ulteriori spese rispetto a quelle già definite e decurtate in fase di stima;
- oneri gravanti all'aggiudicatario per la regolarizzazione delle eventuali difformità catastali-edilizie;
- oneri derivanti dalla pulizia - sgombero dei locali e reimpossesso dei locali.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Trattasi di criterio giuridico _ stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015	€ 1.100.000,00	Da MCA
Saggio capitalizzazione medio annuo da OMI	4,7%	
Incidenza media spese gestione in ambito residenziale	30%	
Rapporto complementare area in edificio	20%	

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espriativa

analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	Hp mesi
variazione mercato	0,50%	€ 4.572,86	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	1,00%	€ 27.009,76	37
mancati redditi assenza immediata disponibilità*	3,29%	€ 71.405,78	24
mancato guadagno	2,00%	€ 5.450,22	3
rischio vizi occulti, assenza titoli, rischio d'impresa,...	10,00%	€ 110.000,00	12
minor attività marketing	2,50%	€ 27.500,00	

altri deprezzamenti

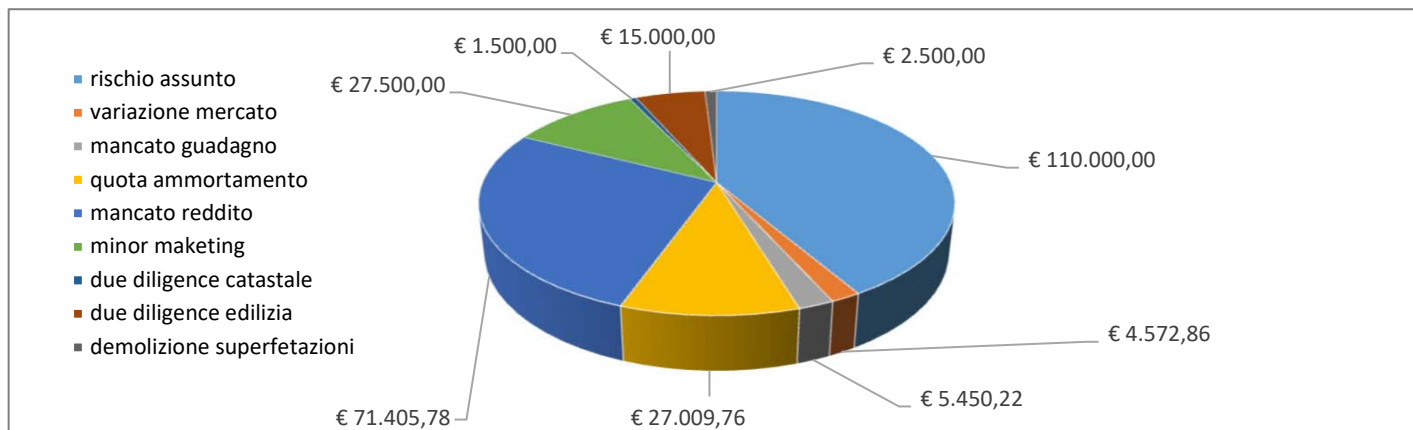
due diligence catastale	A corpo	€ 1.500,00
due diligence edilizia: demolizioni e/o sanatorie	A corpo	€ 15.000,00
Pulizia stato dei luoghi / sfratti per occupazioni	A corpo	€ 2.500,00
Sommano		€ 264.938,62

valore vendita forzata	€ 835.061,38
arrotondato eccesso (cautelativo)	€ 835.000,00
ribasso %	24,09%
Superficie commerciale	518,50
Incidenza €/m ² L. 132/2015	€ 1.610,41

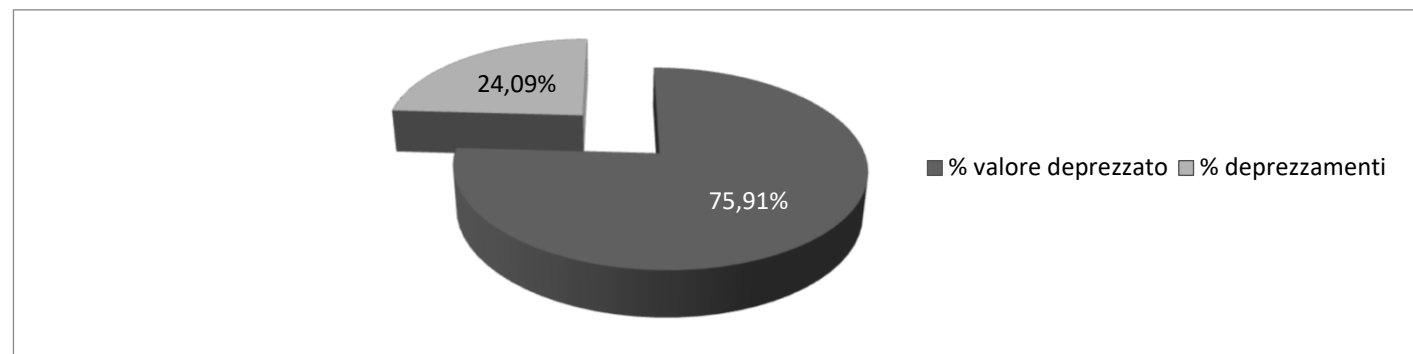
Ripartizione dei valori mappale 32 (fabbricato) e mappale 751 (area) ai fini fiscali

Valore mercato fabbricato	incidenza da MCA	€ 630.000,00	75%
Valore mercato area edificabile	incidenza da MCA	€ 205.000,00	25%

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



PROGETTO DI COSTRUZIONE DI UN
RUSTICO AD USO MAGAZZINO DA ERIGERSI IN
DESENZANO DEL GARDA VIA VECCHIA CIMITERO
PER CONTO SIG. [REDACTED]

Il proprietario
Ph. Kewp
PROGETTO APPROVATO
18 DIC 1959
IL SINDACO
[Signature]
COMUNE DI DESANAZIO
DEI CANTIERI COMUNALI

Architectural floor plan of a house, labeled "PIANTA PIANO TERRENO" (Ground Floor Plan). The plan includes the following rooms and features:

- Rustico per pollaio** (Chicken coop) in the top left corner.
- Secchiario** (Well) located near the center.
- Ripostiglio** (Storage room) adjacent to the well.
- Cucina** (Kitchen) on the left side.
- Tinello** (Dining area) at the bottom left.
- Sala** (Living room) on the right side.
- Magazzino** (Warehouse/Store) in the top right.
- Rimessa** (Garage) on the far right.

The plan includes detailed dimensions in meters (m):

- Overall dimensions:** 11.00 m (width) by 6.00 m (depth).
- Room dimensions:**
 - Magazzino: 10.30 m (width) by 3.90 m (depth).
 - Rimessa: 5.30 m (width) by 3.00 m (depth).
 - Cucina: 3.00 m (width) by 3.00 m (depth).
 - Tinello: 3.00 m (width) by 3.00 m (depth).
 - Sala: 5.00 m (width) by 3.00 m (depth).
- Other dimensions:**
 - Secchiario: 2.50 m (width) by 3.00 m (depth).
 - Ripostiglio: 2.50 m (width) by 3.00 m (depth).
 - Corridor/Entry: 2.50 m (width) by 3.00 m (depth).

The plan is oriented with a dashed line labeled "A" and "B" indicating the main axis.

Strada Vecchia per il Cimitero

m. 90.00

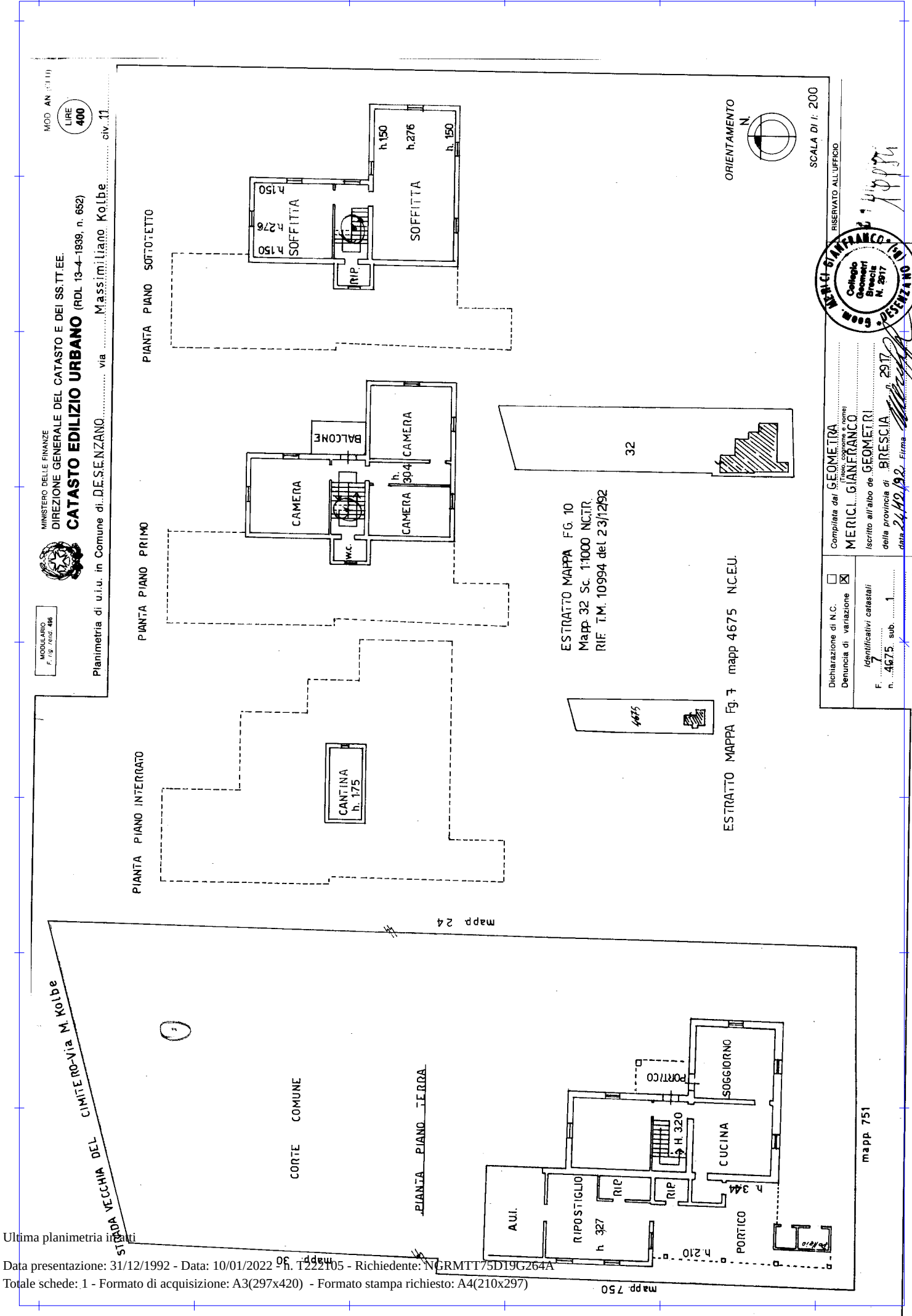
21.50

m. 94.50

21.50

SCALA 1:500

6. SCHEDE CATASTALI.



MOD. AN. (1/11)
LIRE
400
civ. 11

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1939, n. 652)
Planimetria di u.i.u. in Comune di DESENZANO via Massimiliano Kolbe

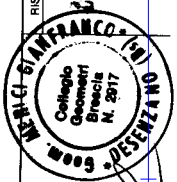
MODULARIO
F. rig. rend. 486

Ultima planimetria in atti

SCALA DI 1: 200



RISERVATO ALL'UFFICIO



Completata da: GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) MERICA GIANFRANCO	
Iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di BRESCIA n. 2917 data 24/09/92 Firma	
Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☒	Identificativi catastali F. 7 n. 4675 sub. 1

MODULARIO
F. rig. rend 487



MINISTERO DELLE FINANZE

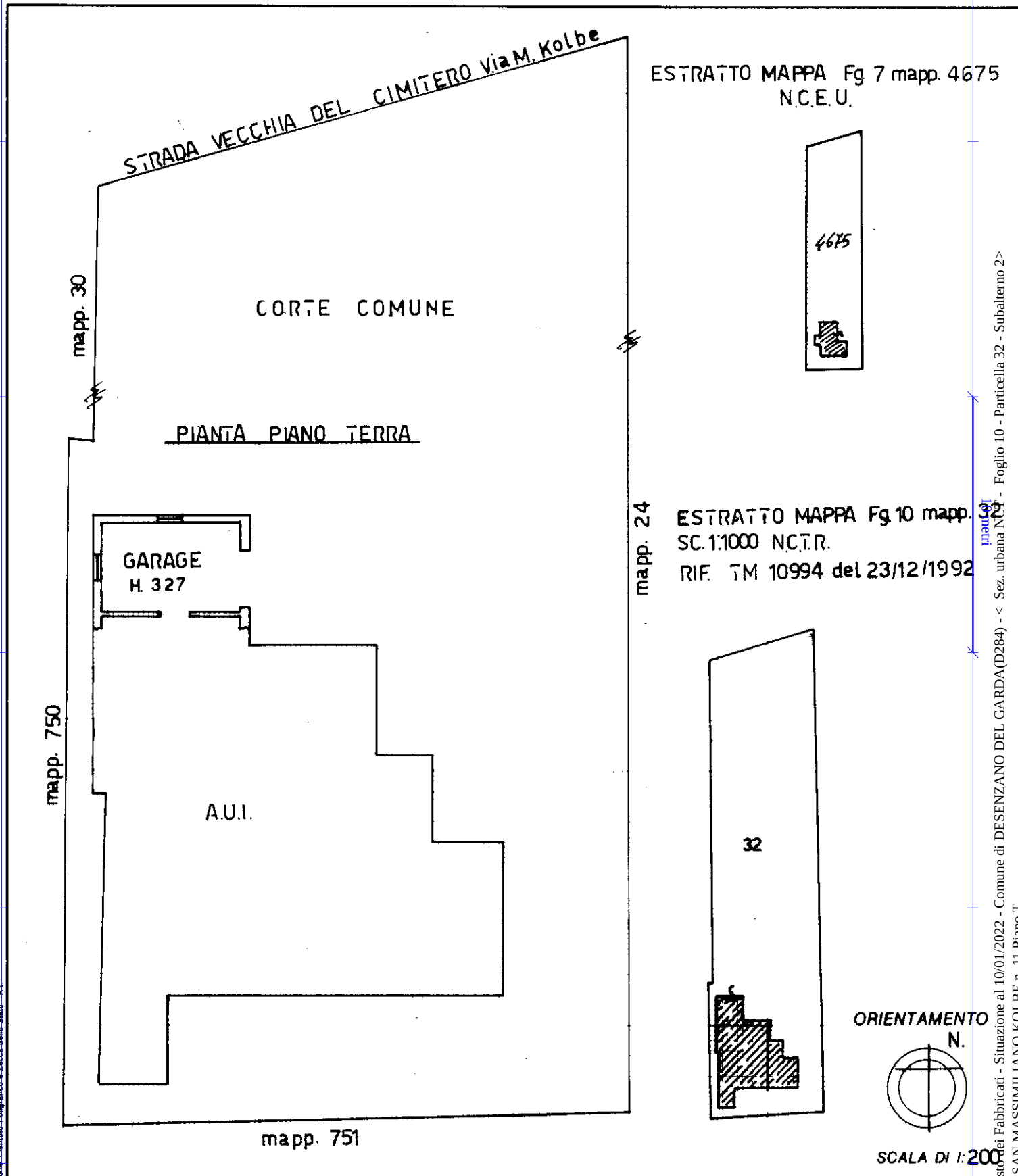
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di DESENZANO via Massimiliano Kolbe civ. 11



Dichiarazione di N.C. ☐
Dichiarazione di invariazione ☒

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
MERICI GIANFRANCO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 31/12/1992 - Data: 10/01/2022 - n. T222107 - Richiedente: NGRMTT75D19G264A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativi catastali
n. 4675 sub. 2

iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **BRESCIA** n. 2917

data 24/12/92 Firma MERICI GIANFRANCO



7. ELABORATO PLANIMETRICO DI SUBALTERNAZIONE.

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di DESENZANO via Massimiliano Kolbe civ. 11

Via M. Kolbe
Strada Vecchio del Cimitero

ELABORATO PLANIMETRICO RIF. T.M. 10994 - 23/12/92

N.C.E.U. Fg. 7 mapp. 4675

SUB 1 ABITAZIONE
SUB 2 GARAGE
SUB 3 BENE NON CENSIBILE (corte comune)

ESTRATTO MAPPA Fg 7 mapp. 4675
N.C.E.U.

PIANTA PIANO INTERRATO

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO SOTTOTETTO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F.
n. sub.

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
MERICI GIANFRANCO
Iscritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di BRESCIA n. 2917
data 24/12/92 Firma *[Firma]*



RISERVATO ALL'UFFICIO

10994

