

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPEC. IMPRESA
FALLIMENTO 180/2021 _ FALCON GENERAL CONTRACT S.R.L.

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. Gianluigi Canali.**

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

Civile abitazione in via Paride Suzzara Verdi 6, Mantova



Data dell'incarico: 29/12/2021

Data della valutazione: 23/05/2022

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



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 civile abitazione in cattivo stato conservativo e manutentivo, sviluppata su due livelli fuori terra.

Localizzazione: Mantova _ Località Frassine, in via Paride Suzzara Verdi, civico n. 6

Identificativi catastali della proprietà

Catasto Fabbricati

Foglio **41** – mappale **103** sub. **6**, Via Paride Suzzara Verdi n. 6, p. T-1, categoria A/3, classe 2, vani 7, s.c. m².
181, Rendita Catastale Euro 451,90

Quota e diritto di proprietà: [1/1]

Divisibilità dell'immobile: no

Riassunto dei valori stimati

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 65.000/00

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 43.000/00**Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : €/m² 255~**Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: si rileva una situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che ne limita la commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.

Rispondenza

Catastale: Si No se No, vedi pagina 15-17Urbanistico – edilizia: Si No se No, vedi pagina 18-19

Stato di possesso

Immobile occupato da soggetti diversi dal debitore No Si se Si vedi pagina ____Formalità e vincoli opponibili all'acquirente: No Si se Si vedi pagina 22-23Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente: No Si se Si vedi pagina 23-24Assunzioni limitative: No Si se Si vedi pagina 27Condizioni limitative: No Si se Si vedi pagina 27Presenza carico ipotecario e debitorio dei beni No Si se Si vedi relazione notarile **All. 02**

Sommario

A.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	4
-	Analisi del segmento di mercato	4
-	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	7
B.	SITUAZIONE CATASTALE	15
C.	REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA	18
D.	STATO DI POSSESSO	20
E.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE	21
F.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.....	22
-	Opponibili all'acquirente	22
-	Non opponibili all'acquirente	23
G.	VALORE DEL BENE E COSTI.....	25
H.	OSSERVAZIONI FINALI	27
I.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	29
J.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI	30
K.	ELENCO ALLEGATI	31




A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- Analisi del segmento di mercato¹

Localizzazione²: Mantova _ Località Frassino, via Paride Suzzara Verdi, civico n. 6



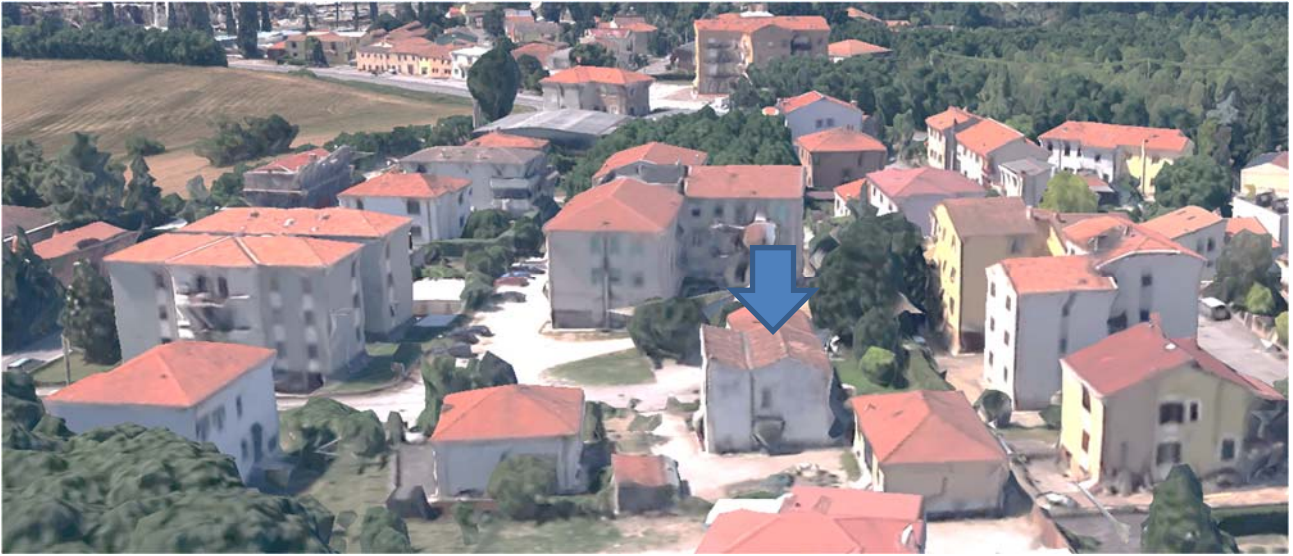
 Localizzazione del subject

¹Analisi 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.

²Localizzazione (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.).



PARTICOLARI DEL CONTESTO URBANO



Location map – fonte www.google.com



Destinazione urbanistica del compendio immobiliare in esame³:

- Residenziale Direzionale Commerciale Turistico – ricettivo Industriale Artigianale
 Terziario Sportiva Agricolo

Tipologia immobiliare⁴:

- Fabbricato Nuovo⁵ Ristrutturato⁶ Seminuovo⁷ Usato⁸ Rustico⁹
 Indicare se il fabbricato è Indipendente In condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁰:

- 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 m²)
 Media (unità immobiliari con SEL ricompresa tra i 50 m² e 250 m²)
 Grande (unità immobiliari con SEL > 250 m²)

Caratteri della domanda e dell'offerta:

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

Forma di mercato¹¹:

- Concorrenza monopolistica¹² Concorrenza monopolistica ristretta¹³ Oligopolio¹⁴
 Monopolio¹⁵ Monopolio bilaterale¹⁶
 Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

³ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁴ Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁵ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁶ 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.

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

⁸ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

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

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

¹¹ Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

¹² 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.

¹³ 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.

¹⁴ 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.

¹⁵ 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.

¹⁶ 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.



Filtering¹⁷:

Assente Down Up

Fase del mercato immobiliare¹⁸:

Espansione¹⁹ Contrazione²⁰ Recessione²¹ Recupero²²

- **Descrizione generali**Caratteristiche di massima del fabbricato²³:

Trattasi di abitazione indipendente, risalente indicativamente agli anni '50, in condizioni di semi-abbando, sviluppata su due livelli fuori terra, costituita da murature perimetrali e di spina in prismi - mattoni e da solai interpiano presumibilmente in latero cemento.

Non è stato possibile ispezionare la tipologia e lo stato conservativo della copertura.

Il fabbricato sorge in un contesto urbano a prevalente vocazione residenziale, nella zona orientale – periferica della città di Mantova.

Il quartiere si contraddistingue per la discreta dotazione di parcheggi e la presenza di attività commerciali di vicinato e della grande distribuzione, da spazi pubblici quali parchi, scuole, centri culturali – religiosi, etc.

Il fabbricato è posto in prossimità della fermata dell'autobus "Frassine", nonché nelle vicinanze della Compagnia Petrolifera IES.

L'accessibilità del quartiere è garantita anche dalla vicina Tangenziale Nord.

Il centro storico dista a circa 3 km; la percorrenza media in auto e con i mezzi pubblici è di circa 5 minuti, mentre a piedi di circa mezz'ora.

- **Descrizione dell'unità immobiliare²⁴ oggetto di valutazione**Descrizione sintetica dell'unità immobiliare²⁵

Trattasi di civile abitazione posta al piano terra e primo, con modesta area esterna di pertinenza, libera su tre fronti.

Al pian terreno si individua l'ingresso con vano scala, un ripostiglio, due locali presumibilmente adibiti in passato a cucina e soggiorno, oltre ad un servizio igienico – lavanderia.

Al piano primo si colloca il disimpegno, tre camere da letto, un vano pluriuso ed un secondo servizio igienico.

Principali finiture:

- pareti perimetrali e soffitti intonacati;
- impianto elettrico sottotraccia, non a norma;
- pavimenti in graniglia;
- sanitari per wc - lavabo in ceramica di tipo economico;
- rivestimenti bagno in ceramica;
- porte interne in legno;
- infissi perimetrali in alluminio e legno, con vetro singolo ed avvolgibili in plastica;

¹⁷ 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.

¹⁸ 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.

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

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

²¹ Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

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

²³ 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.

²⁴ 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.

²⁵ 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.



- impianto riscaldamento con termoconvettori datati, tipo a parete.
L'unità immobiliare si presenta con finiture di bassa qualità e scarso livello, globale, di manutenzione.
Le finiture risalgono, quasi esclusivamente, all'epoca di costruzione.
Si necessitano in ogni caso di importanti opere di manutenzione straordinaria, dovute esclusivamente al mancato impiego ed utilizzo dei locali, nonché alla vetustà del fabbricato.
Si rilevano infiltrazioni localizzate all'intradosso del solaio P1, provenienti presumibilmente dalla copertura e anche distacchi di porzioni localizzate di intonaco al piano terra per umidità di risalita.

Accesso al lotto²⁶

L'accesso pedonale/carraio avviene, per servitù di passo a favore, tramite il terreno di cui al foglio 41, mappale 174 intestato a terzi. (Cfr. atto di provenienza)

Per una migliore definizione dei contenuti si riporta l'estratto mappa dei cui al foglio 41



Confini²⁷ del bene oggetto di stima nel suo stato di fatto

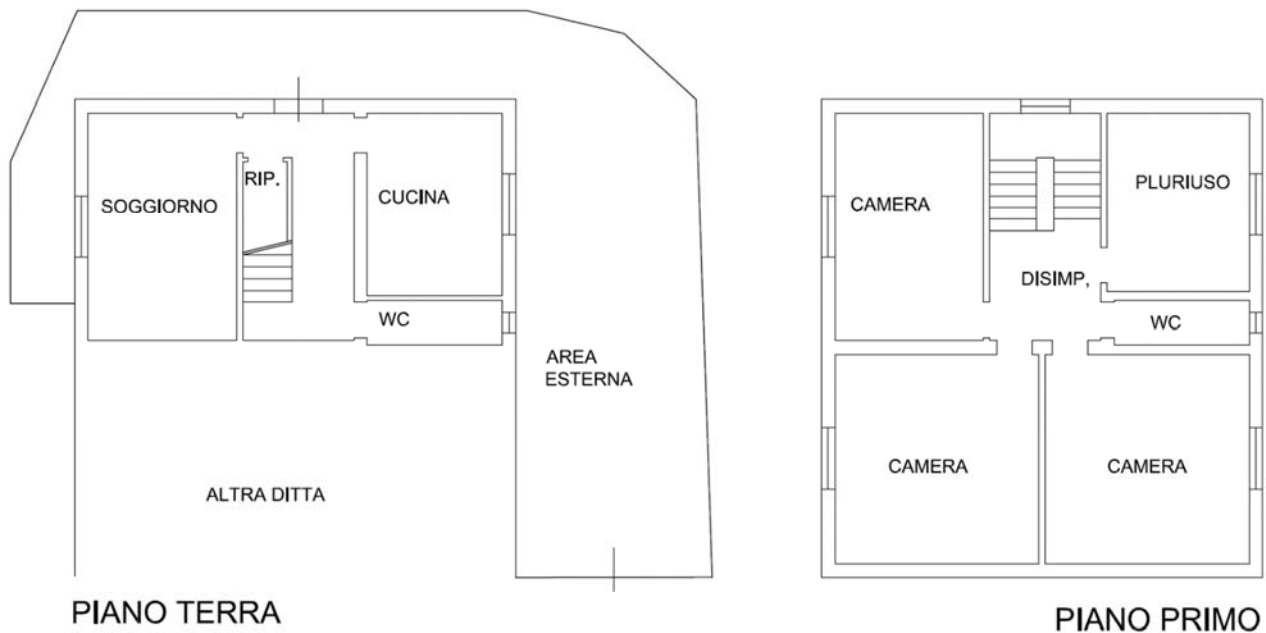
- Nord: mappale 169 altra proprietà
- Sud: mappale 104 altra proprietà
- Est: mappale 169 altra proprietà
- Ovest: mappale 169 e 170 altra proprietà

²⁶Accesso 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.

²⁷Confini: 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.



Planimetria²⁸ _ elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina



Nota

La rappresentazione grafica dell'area esterna esclusiva corrisponde allo stato di fatto dei luoghi.
La stessa area differenza tra quanto rappresentato graficamente in mappa ed in planimetria catastale.
 Per ulteriori dettagli vedasi **pag. 15-16**.

Sintesi elaborato fotografico stato di fatto²⁹

Elaborato fotografico effettuato alla data del sopralluogo.

Esterni



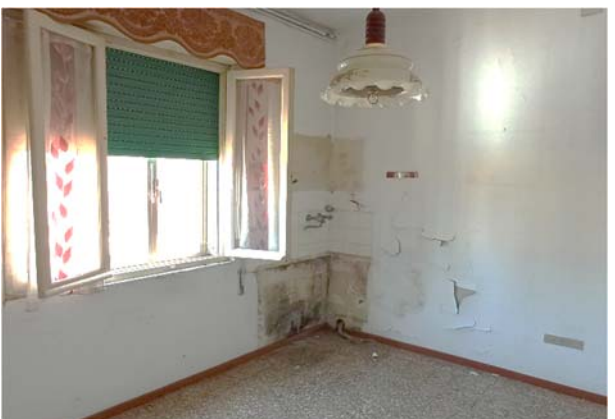
²⁸Planimetria: l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di una o più planimetrie dello stato reale dei luoghi. La planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita)

²⁹Elaborato 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".

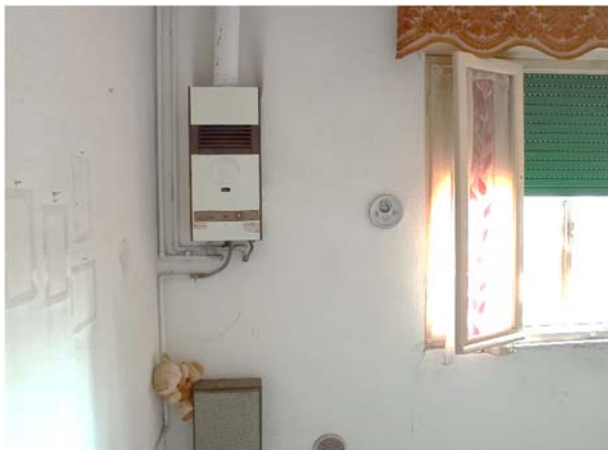




Interni



Impianti – finiture



Indicare se l'immobile oggetto di stima necessita di interventi manutentivi urgenti³⁰: all'atto del sopralluogo del 09/03/2022, non si rilevano condizioni per cui si prescrivono interventi manutentivi urgenti e di messa in sicurezza

Rilievo delle consistenze: Interno con rilevazioni cosiddette "**a campione**"
 Esterno
 Diretto in loco
 Desunto graficamente (indicare la fonte): planimetria catastale

Criterio di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL)³¹.
 Superficie Interna Lorda (SIL)³².
 Superficie Interna Netta (SIN)³³.

Data sopralluoghi/ispezioni ³⁴(gg/mm/aaaa): 11/02/2022 – 09/03/2022
 Presenti durante le operazioni di rilievo: il perito estimatore ed il proprio collaboratore di fiducia, il Curatore fallimentare ed il Custode Giudiziario.

Calcolo delle superfici di proprietà esclusiva (SEL)

Superficie principale ³⁵ _ abitazione PT e P1 m² 160 ~

Superfici secondarie³⁶ _ area esterna m² 78 ~

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 e/o soprizzo, tali da poter concorrere all'effettivo incremento della SLP esistente.

No Sì, se si procedere alla quantificazione del valore del diritto edificatorio:

Parti comuni e/o condominiali con relative superfici ed eventuali millesimi³⁷ _ nessuna, trattandosi di immobile indipendente.

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

³¹Superficie 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).

³²Superficie 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).

³³Superficie 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).

³⁴Sopralluoghi 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.

³⁵Superficie principale: la superficie principale rappresenta la superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

³⁶Superfici 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.

³⁷Parti 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.



Caratteristiche quantitative e qualitative³⁸

<input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano		Terra e primo	
<input checked="" type="checkbox"/> Ascensore		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Bagni e/o servizi igienici		02 di cui età (stimata) di oltre 25 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	
<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ³⁹	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁴⁰	<input type="checkbox"/> Medio ⁴¹	<input type="checkbox"/> Massimo ⁴²
<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ⁴³	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁴⁴	<input type="checkbox"/> Medio ⁴⁵	<input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁶
<input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile ⁴⁷	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁸	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁹	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁰
<input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ⁵¹	<input type="checkbox"/> Minimo ⁵²	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵³	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁴
<input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile ⁵⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁵⁶	<input type="checkbox"/> Medio ⁵⁷	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁸

³⁸Caratteristiche 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.

³⁹Manutenzione 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 deperimento 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).

⁴⁰Minimo: 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.

⁴¹Medio: 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).

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

⁴³Manutenzione 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 deperimento 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).

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

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

⁴⁶Massimo: 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.

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

⁴⁸Minimo: 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.

⁴⁹Medio: 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.

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

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

⁵²Minimo: 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

⁵³Medio: 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.

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

⁵⁵Panoramicità 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).

⁵⁶Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative

⁵⁷Medio: 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.

⁵⁸Massimo: 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.



B. SITUAZIONE CATASTALE

Dati catastali⁶⁹

Catasto Fabbricati

Abitazione di cui al Foglio **41** – mappale **103**, sub. **6**, Via Paride Suzzara Verdi n. 6, p. T-1, categoria A/3, classe 2, vani 7, superficie catastale m². 181, Rendita Catastale Euro 451,90

Precisazioni catastali

Il mappale n. 103 sub. 6 di C.F. deriva dalla variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione dei mappali n.ri 103 sub. 2 graffato al 141 sub. 2, 103 sub. 3 graffato al 141 sub. 1, 169 e 171 del fg. 41 di C.F. come da denuncia del 14 settembre 2015 Pratica n. MN0062493 (n. 27291.1/2015) L'area su cui sorge il fabbricato è individuata al fg. 41 di C.T. con il mappale n. 103 - ente urbano di m² 270 - come risulta da tipo di frazionamento/tipo mappale del 4 settembre 2015 Pratica n. MN0060232 (n. 60232.1/2015 e n. 60232.2/2015) portante frazionamento del mappale n. 169 del fg. 41 di C.T. di ha. 0.02.20, che ha originato il mappale n. 266 di m² 37, e del mappale n. 171 del fg. 41 di C.T. di ha. 0.03.00, che ha originato il mappale n. 267 di m² 123, con contestuale fusione degli enti urbani in mappa ai n.ri 103 di m² 110, 266 e 267 nell'unico ente urbano mappale n. 103 del fg. 41 di C.T. di m² 270;

Fonte: da relazione notarile ipo-catastale.

Indicare la documentazione visionata:

- Estratto di mappa
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Visura storica catasto fabbricati
- Scheda catastale.

Fonte documentazione visionata:

Sister _ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa):10/01/2022

Giudizio di regolarità catastale⁷⁰ (di massima):

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

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

Individuazione delle difformità catastali rilevate

Si precisa che la perimetrazione dell'area cortiva esistente non corrisponde a quanto rappresentato graficamente nelle mappe e nella relativa planimetria catastale.

La recinzione, di epoca recente, prospiciente il mappale 169 sui lati nord, est ed ovest è stata realizzata NON tenendo conto dei confini di diritto.

Per garantire un corretto trasferimento del bene sarà necessario, prima di predisporre il bando di vendita o comunque prima dell'atto di alienazione, provvedere al frazionamento delle suddette porzioni e compensarle con il confinante interessato che, attualmente, ne detiene l'utilizzo.

⁶⁹ 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.

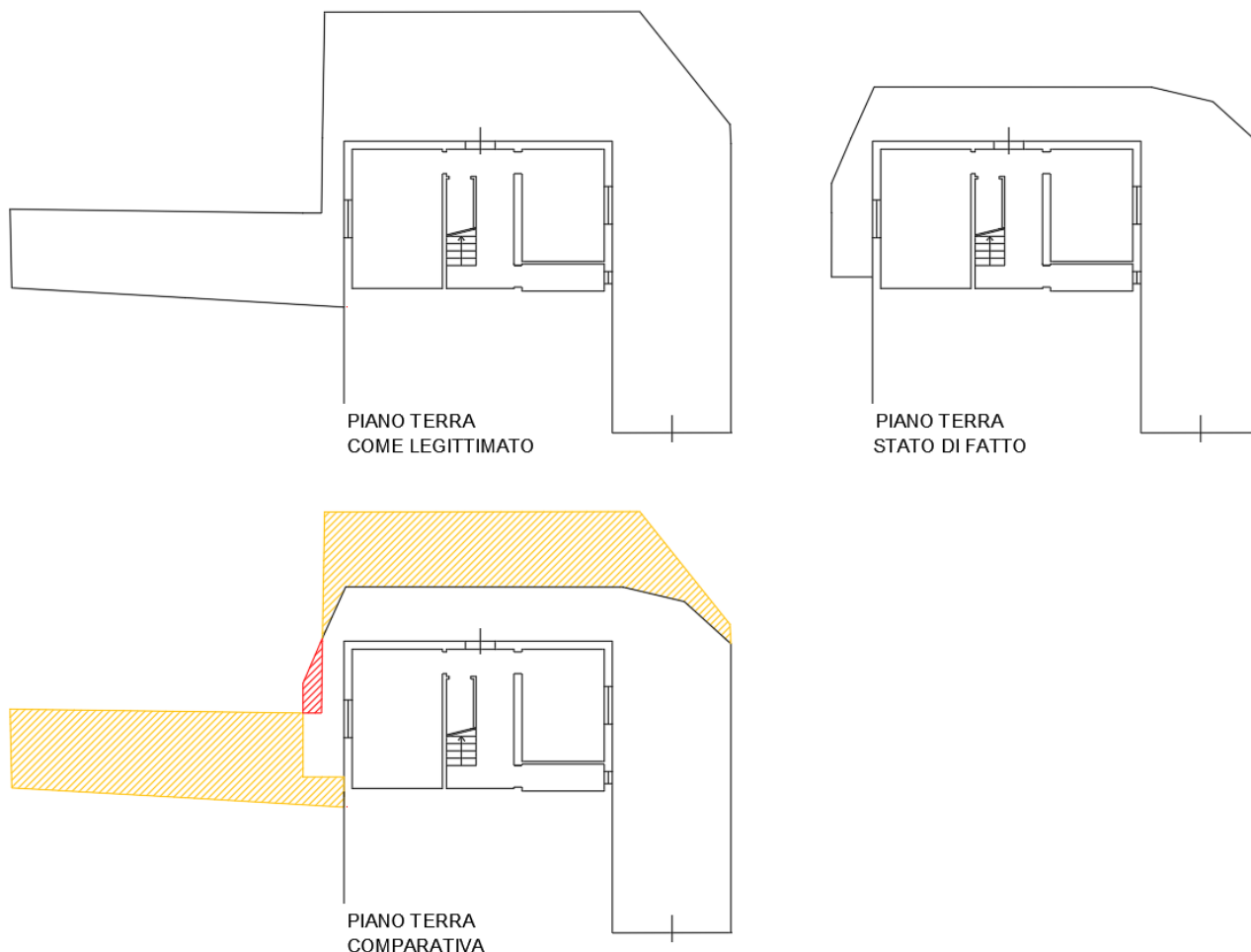
⁷⁰Giudizio di regolarità catastale: individuare eventuali difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, ad esempio: fabbricato interamente non accatastato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, 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.



Planimetria di raffronto delle difformità rilevate⁷¹

Per una migliore definizione delle principali difformità catastali riscontrate tra quanto indicato nella planimetria presente in banca dati e lo stato di fatto dei luoghi, si riporta uno schema grafico di massima, indicativo e non probatorio, in scala adattata alla pagina.

Estratto piano terra



Nel caso di fabbricati rurali⁷² 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 difformità catastali rispetto alla trascrizione della sentenza di fallimento⁷³ _ 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.

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)

⁷¹Planimetria: 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)

⁷²Fabbricati 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.

⁷³Eventuali 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.



Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nella mappa e nella planimetria catastale si quantifica un importo sommario ed indicativo di **€ 1.500/00** (diconsi euro **millecinquecento/00**).

L'importo si intende orientativo, di massima ed approssimativo, al netto di IVA, Cassa Previdenziale del professionista incaricato ed eventuali oneri e diritti catastali; tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione estratta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova 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.



C. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Anno di costruzione o ristrutturazione totale:

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942.
 Fabbricato anteriore 01/09/1967⁷⁴
 Fabbricato successivo 01/09/1967

Provvedimenti autorizzativi esaminati

- Nulla Osta n. 5229 di P.G. del 30/07/1956 per trasformazione in locali di civile abitazione
 Licenza di costruzione n. 9645 di P.G. del 21/06/1968 per formazione di nuova recinzione
 Nell'atto di provenienza Notaio prof. A. Chizzini del 10/07/2017 rep. 37913/racc. 23780, la parte venditrice
 "...Attesta che le opere relative all'immobile in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967
 e dichiara altresì che successivamente a tale data sono stati eseguiti lavori in forza della Licenza di Costruzione
 n.9645 del 1967 del Comune di Mantova e che non sono stati eseguiti, dopo il rilascio della stessa, interventi
 edilizi per i quali fossero necessarie licenze edilizie, concessioni ad edificare, concessioni in sanatoria,
 comunicazioni D.I.A., C.I.A., S.C.I.A., permessi di costruire o permessi in sanatoria".

Sanatorie No Se sì, specificare:

Inizio lavori Assente Presente: dichiarati nell'agosto 1956

Certificato abitabilità Assente Presente _ richiesta del 26/10/1956 ed autorizzazione Comune di Mantova del 01/12/1956.

Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 26/04/2022

Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico Comune di Mantova

Destinazione d'uso dell'immobile⁷⁵

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 fabbricati rurali⁷⁶ 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 urbanistico - edilizia⁷⁷ (di massima):

- Immobile sommariamente conforme ai titoli abilitativi _ non si rilevano gravi e significative difformità al distributivo che pregiudicano l'alienazione.
 Immobile non conforme ai titoli abilitativi⁷⁸ per le seguenti irregolarità: spostamento tavolati interni zona servizi igienici piano terra – primo, nonché errata rappresentazione grafica della scala interna.

⁷⁴Fabbricato 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.

⁷⁵Destinazione 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.

⁷⁶Fabbricati 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.

⁷⁷Verifica 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.

⁷⁸Immobile 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.

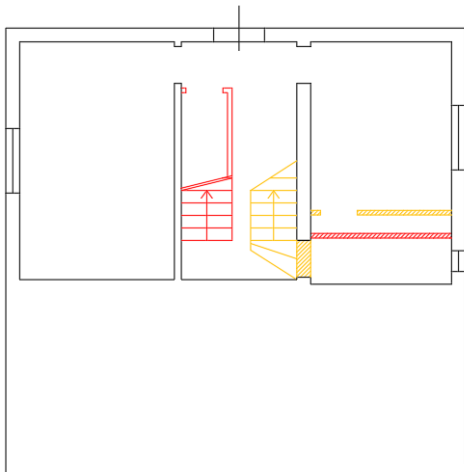


Eventuali costi per regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico – edilizia)⁷⁹
 Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015).
 Per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate si quantifica un importo sommario ed indicativo di **€ 3.000/00** (diconsi euro **tremila/00**), oltre IVA di legge, Contributo integrativo cassa previdenziale del professionista incaricato. Tale voce di spesa comprende in sintesi l'oblazione, il rilievo in loco con la restituzione grafica e la presentazione della pratica edilizia in sanatoria. La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune di Mantova; 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. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata. La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità. Considerata la tipologia delle difformità riscontrate e la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali interessati, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso è fondamentale confrontarsi con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni e/o ripristini dello stato di fatto dei luoghi.

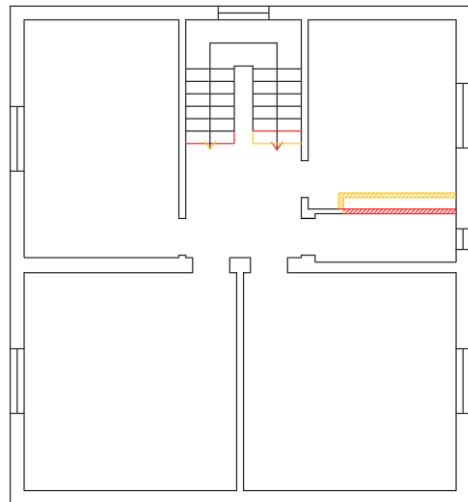
Planimetria di raffronto delle difformità rilevate⁸⁰

Per una migliore definizione delle difformità edilizie riscontrate tra quanto indicato nei progetti architettonici forniti dall'ufficio tecnico e lo stato di fatto dei luoghi, si riporta uno schema grafico di massima, indicativo e non probatorio, in scala adattata alla pagina.

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Comparazione di massima tra stato di fatto e quanto riportato graficamente rispetto al progetto di cui al Nulla Osta n. 5229 di P.G. del 30/07/1956

⁷⁹Due 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).

⁸⁰Planimetria: nel caso di rilevata difformità allegare una o più planimetrie comparative dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, rispetto alla planimetria riportata nell'ultimo provvedimento autorizzativo.



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 titolo⁸¹.
- Occupati da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura⁸².

*Per eventuali 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 titolo⁸³ è occupato il bene:
- Tipo di contratto:
- Estremi registrazione:
- Oggetto del contratto:
- €/anno:
- Congruità del canone di locazione⁸⁴:
- 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: NON ATTINENTE

- 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.

⁸¹Occupato 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).

⁸²Occupato 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.

⁸³Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; etc.

⁸⁴Più 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 titolarità⁸⁵ 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 10 luglio 2017 n. 37913/23780 di rep. Notaio Augusto Chizzini, debitamente registrato, trascritto a Mantova il 3 agosto 2017 ai n.ri 9613/6162, la quale successivamente trasferiva la propria sede in Omissis (BS) giusta atto in data 5 marzo 2018 n. 39366/24865 di rep. Notaio Augusto Chizzini, debitamente registrato, trascritto a Mantova il 9 marzo 2018 ai n.ri 3073/1995.

Danti causa erano le signore Omissis, nata a Omissis il Omissis, e Omissis, nata a Omissis il Omissis, alle quali la proprietà era pervenuta come segue:

- atto di compravendita in data 4 luglio 1970 n. 6712 di rep. Notaio Alessandro Bassani, registrato a Mantova il giorno 8 luglio 1970 al n. 2084 vol. 283, trascritto a Mantova in pari data ai n.ri 5460/3675, per quanto riguarda i mappali n.ri 103 sub. 2 graffato al 141 sub. 2, 103 sub. 3 graffato al 141 sub. 1, e 171 del fg. 41 di C.F.;

- successione ex lege in morte del padre signor Omissis, nato a Omissis il 14 agosto 1916, deceduto il 29 settembre 2014, come da denuncia registrata a Mantova il 23 ottobre 2014 al n. 2633 vol. 9990, trascritta a Mantova il 4 dicembre 2014 ai n.ri 11317/8059, per quanto riguarda il mappale n. 169 del fg. 41 di C.F.; l'eredità è stata tacitamente accettata come risulta dalla formalità di trascrizione eseguita in data 28 ottobre 2016 n.ri 11655/7791; al signor Omissis la proprietà era pervenuta per titoli oltre il ventennio”.

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

⁸⁵Titolarità: 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'acquirente⁸⁶

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 reali⁸⁷

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

- No
 Sì

Dalla relazione notarile ipo-catastale del Notaio delegato, si desume quanto segue:

"Con riferimento al mappale n. 104 sub. 6 del fg. 41 di C.F. di Mantova descritto al paragrafo A) si richiamano, per quanto ancora di attualità rispetto all'attuale stato dei luoghi, le servitù richiamate nel remoto titolo di proprietà in data 4 luglio 1970 n. 6712 di rep. Notaio Alessandro Bassani, registrato a Mantova il giorno 8 luglio 1970 al n. 2084 vol. 283, trascritto a Mantova in pari data ai n.ri 5460/3675 (indicato al suddetto paragrafo A) e portante trasferimento dei mappali n.ri 103 sub. 2 graffato al 141 sub. 2, 103 sub. 3 graffato al 141 sub. 1, e 171 del fg. 41 di C.F. in capo alle signore Maestrelli Clara e Maestrelli Attilia), che qui letteralmente si riportano:

"...i sottodescritti immobili godono di servitù perpetua di passaggio con ogni mezzo sull'area cortiva distinta col mapp. N. 174 (già mapp. NN. 95/a - 160/a del Fg. 8) con relativo onere proporzionale di manutenzione, e

⁸⁶Formalità, 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.

⁸⁷Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali del soggetto debitore (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto della procedura fallimentare.



sono gravati da servitù di passaggio con ogni mezzo per l'accesso e per il recesso, a favore delle ragioni Maestrelli distinte col mapp. N. 169 (già mapp. NN. 160/c - 90/c del Foglio 8)."

Nota di carattere generale

Essendo il lotto in esame una porzione di edificio adiacente ad un'altra proprietà, nelle aree scoperte e nelle murature confinanti, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari, che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato

Gravi vincoli edilizi ed urbanistici

- No
- Se sì, specificare se
- Storico – artistico
 - Architettonici
 - Paesaggistici
 - Archeologici
 - Urbanistici
 - Amministrativi
 - Incidenti sulla attitudine edificatoria
 - Vincoli di pertinenzialità per autorimessa ex LR 12/2005

Domande giudiziarie: No Se sì, specificare

Sequestri penali ed amministrativi: No Se sì, specificare

Convenzioni urbanistiche riportate nella relazione notarile No Se sì, specificare

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001⁸⁸):

No Se sì, specificare

Vincoli di natura condominiale

No Se sì, specificare quali

- Non opponibili all'acquirente⁸⁹

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.

⁸⁸ 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'ingiunzione, 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.

⁸⁹Oneri 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.



Iscrizioni sugli immobili

Ipoteca volontaria iscritta a Mantova il 30 maggio 2017 ai n.ri 6130/858 contro la società "OMISSIS S.R.L.", per la complessiva somma di Euro 825.000,00 (ottocentoventicinquemila) a favore di "OMISSIS CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA", a garanzia di apertura di credito di Euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila virgola zero zero) in linea capitale di cui all'atto in data 18 maggio 2017 n. 37559/23521 di rep. Notaio Chizzini Augusto, gravante l'intera piena proprietà del mappale n. 424 del fg. 82 di C.T. di Mantova; detta ipoteca è stata successivamente oggetto dei seguenti annotamenti: di riduzione somma in data 30 luglio 2021 ai n.ri 10132/1357, in forza del quale con decorrenza 19 luglio 2021 l'apertura di credito in conto corrente è stata ridotta nell'importo accordato ed operante da Euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila virgola zero zero) ad Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero); di rinegoziazione in data 21 settembre 2021 ai n.ri 11906/1587, in forza del quale l'apertura di credito è stata prorogata dal 31 dicembre 2021 al 30 giugno 2022; fermo e confermato quant'altro pattuito nell'originario contratto stipulato il 18 maggio 2017 n. 37559/23521 di rep. Notaio Chizzini Augusto.

Ipoteca volontaria iscritta a Mantova in data 1 agosto 2017 ai n.ri 9305/1384 contro la società "OMISSIS S.R.L.", per la complessiva somma di Euro 75.000,00 (settantacinquemila) a favore della "BANCA OMISSIS - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETÀ COOPERATIVA", a garanzia del mutuo di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) in linea capitale di cui all'atto in data 20 luglio 2017 n. 37989/23829 di rep. Notaio Chizzini Augusto, gravante l'intera piena proprietà del mappale n. 103 sub. 6 del fg. 41 di C.F. di Mantova.

Ipoteca giudiziale iscritta a Mantova il 16 aprile 2021 ai n.ri 4558/611 contro la società "OMISSIS SRL", a favore del signor OMISSIS, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 7 aprile 2021 n. 3651 di rep., per l'importo di Euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) in linea capitale, gravante l'intera piena proprietà dei mappali n.ri 103 sub. 6 del fg. 41 di C.F. e 424 del fg. 82 di C.T. di Mantova, unitamente ad altri immobili.

Ipoteca giudiziale iscritta a Mantova il 6 agosto 2021 ai n.ri 10741/1588 contro la società "OMISSIS SRL", a favore dei signori 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), gravante l'intera piena proprietà dei mappali n.ri 103 sub. 6 del fg. 41 di C.F. e 424 del fg. 82 di C.T. di Mantova, unitamente ad altri immobili.

Ipoteca giudiziale iscritta a Mantova il 27 settembre 2021 ai n.ri 12244/1829 contro la società "OMISSIS SRL", a favore del signor 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 (venticinquemila virgola zero zero) in linea capitale, gravante l'intera piena proprietà dei mappali n.ri 103 sub. 6 del fg. 41 di C.F. e 424 del fg. 82 di C.T. di Mantova, unitamente ad altri immobili.

Ipoteca giudiziale iscritta a Mantova il 26 novembre 2021 ai n.ri 15257/2249 contro la società "OMISSIS S.R.L.", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale 03473030983, a favore della società "COMISSIS S.R.L.", 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, gravante l'intera piena proprietà dei mappali n.ri 103 sub. 6 del fg. 41 di C.F. e 424 del fg. 82 di C.T. di Mantova, unitamente ad altri immobili.

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")

Altre formalità che saranno cancellate (specificare): non attinente



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 mercato⁹⁰

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione⁹¹.

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

Metodo del confronto⁹²

Market Comparison Approach (MCA)⁹³

MCA + Sistema di Stima⁹⁴

Sistema di ripartizione⁹⁵

Metodo finanziario⁹⁶

⁹⁰Il 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”.

⁹¹Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

⁹²Metodo 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.

⁹³Il 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.

⁹⁴Sistema 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.).

⁹⁵Sistema 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.

⁹⁶Metodo 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 diretta⁹⁷
- Capitalizzazione finanziaria⁹⁸
- Analisi del flusso di cassa scontato⁹⁹

Metodo dei costi

- Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato¹⁰⁰

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 consistenze superficiali (principali, secondarie annesse – collegate), stato manutentivo, n. dei servizi e classe energetica, si ricorre alla determinazione del valore atteso attraverso l'applicazione del MCA.

Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA¹⁰¹ 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. 41 - Mappale 103, sub. 06, si determina in Euro **65.000/00** (diconsi Euro **sessantacinquemila/00**)

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva¹⁰² (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. 41 - Mappale 103, sub. 06, si determina in Euro 43.000/00 (diconsi Euro **quarantatremila/00**).

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m²], 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 ~ **255 €/m²** (diconsi circa **duecentocinquanta** Euro al metro quadrato).

Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota: non attinente

Verifica del migliore e più conveniente uso¹⁰³ (HBU_ Highest and Best Use).

L'attuale valore dell'immobile (MVEU_ Market value of the existing use) rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:

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

⁹⁷Capitalizzazione 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.

⁹⁸Il 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.

⁹⁹Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis – DCFA) 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.

¹⁰⁰Metodo 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.

¹⁰¹Al 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 monometriche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

¹⁰²Sulla 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.

¹⁰³Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse 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

Assunzioni¹⁰⁴

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 limitative¹⁰⁵

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.

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 gli impianti.

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. 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.

4. 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

¹⁰⁴Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

¹⁰⁵Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.



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.

5. I beni vengono venduti con la regola del "*visto e piaciuto*", senza possibilità di contestazione successiva all'aggiudicazione e/o all'acquisto.

6. 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 occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

7. 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.

8. 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.

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 ¹⁰⁶

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.
2. Ispezioni ipo-catastali (svolte da altro soggetto).
3. Copia provvedimenti autorizzativi.
4. Copia estratto tavole progetto dell'ultimo titolo abilitativo.
5. Copia permesso di agibilità/abitabilità.
6. Scheda catastale.
7. Elaborato planimetrico.
8. Visura storica per immobile.
9. Attestato Certificazione Energetica.

¹⁰⁶Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.



TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPEC. IMPRESA

FALLIMENTO 180/2021 _ FALCON GENERAL CONTRACT S.R.L

ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Giudice Delegato : **Dott. Gianluigi Canali.**

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



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014



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

I lotti in esame (subject) ed il campione di dati osservati (comparabili) sono ABITAZIONI in piena proprietà, compravenduti di recente in libero mercato.

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

- la data in cui si è contratto il prezzo,
- le caratteristiche superficiali,
- il numero dei servizi igienici,
- lo stato manutentivo che contempla anche la classe energetica,

L'analisi del mercato ha selezionato tre comparabili (reali compravendite), ovvero immobili simili al subject, quali residenze di media dimensione, usati, privi di caratteristiche edoniche inestimabili.



RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE		X			
FONTE DEL DATO : ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO OMISSIS		COMPRAVENDITA REP 1827 - RACC 1244			
DATA DEL PREZZO		29/10/2020			
IDENTIFICATIVI CATASTALI		FOGLIO 71, MAPPALE OMISSIS			
LOCALIZZAZIONE		ZONA SEMICENTRALE			
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE		PRIVATO			
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE		PRIVATO			
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		FABBRICATO INDIPENDENTE USATO			
DESCRIZIONE DA ATTO		CIVILE ABITAZIONE DISPOSTA SU DUE LIVELLI, PIANO TERRA E PRIMO SOTTOSTRADA, CON CIRCOSTANTE AREA CORTILIVA PERTINENZIALE E-SCLUSIVA, E COMPOSTA DA: SCALA ESTERNA DI ACCESSO, TERRAZZO, INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA, DISBRIGO, DUE CAMERE DA LETTO, BAGNO, VANO SCALA INTER-NO CON COLLEGAMENTO AL PIANO SOTTOSTRADA, COMPOSTO DA DUE VA-NI CANTINA AI QUALI SI ACCEDE ANCHE DA SCALA ESTERNA; IN CORPO STACCATO, FABBRICATO DESTINATO A MAGAZZINO, PERTINENZIALE ALL'UNITÀ ABITATIVA DI CUI SOPRA			
PREZZO COMPRAVENDITA		€ 185.000,00			
FILTERING DEL FABBRICATO		AASENTE			
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)		TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SUP m ²	INDICE COMMERCIALE
		SUP. PRINCIPALE	ABITAZIONE	95	100% 95
		ACCESSORI	BALCONE	12	30% 3,6
			TERRAZZA	0	35% 0
			PORTICO	0	35% 0
			CANTINA	95	25% 23,75
			POSTI AUTO	104	50% 52
		AREE ESTERNE PIANTUM.	GIARDINO	373	10% 37,3
		SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE 212
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)		PRESENZA DI AREA CONDOMINIALE IMPORTANTE			
CARATTERISITICHE IMMOBILE		ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)			0
		LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE			0
		NUMERO DI SERVIZI IGIENICI			1
		CLASSE ENERGETICA			G
		STATO CONSERVAZIONE ESTERNO (da 1 "min" a 5 "max")			3
		ESPOSIZIONE LATO PRINCIPALE			2
		AFFACCIO FRONTE PRINCIPALE			1
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA		INTERO			
PRESENZA MEDIATORE		AGENCY			
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO		-			
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)		IMMOBILE ANTE 67			
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI SUCCESSIVI AL '67		-			
PRESENZA AGIBILITA'		-			
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"		RILEVATA			
AGEVOLAZIONI FISCALI		-			

AEREA DI INQUADRAMENTO : LOCATION MAPS (fonte Google Earth)



INCIDENZA UNITARIA (€/m ²) COMPARABILE	X € 873,00
--	------------



SCHEDE RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE		Y				
FONTE DEL DATO : ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO OMISSIS		COMPRAVENDITA REP 48,997 - RACC 15,698				
DATA DEL PREZZO		09/09/2020				
IDENTIFICATIVI CATASTALI		FOGLIO 38, MAPPALE OMISSIS				
LOCALIZZAZIONE		ZONA SEMICENTRALE				
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE		PRIVATO				
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE		PRIVATO				
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		ABITAZIONE IN EDIFICIO RESIDENZIALE RISTRUTTURATO INTERNAMENTE				
DESCRIZIONE DA ATTO		ABITAZIONE FACENTE PARTE DI EDIFICIO, POSTA AL PIANO TERRA, CN ANNESSO BOX AUTO AL PIANO TERRA PERTINENZIALE				
PREZZO COMPRAVENDITA		€		155.000,00		
FILTERING DEL FABBRICATO		ASSENTE				
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)		TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SUP m ²	INDICE	COMMERCIALE
		SUP. PRINCIPALE	ABITAZIONE	135	100%	135
		ACCESSORI	BALCONE	10	30%	3
			TERRAZZA	0	35%	0
			PORT. - PERGOLATI	0	35%	0
			CANTINA	8,5	25%	2,125
			BOX AUTO	15	50%	7,5
		AREE ESTERNE	GIARDINO	0	10%	0
		SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	148
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)		PRESENZA DI AREA CONDOMINIALE IMPORTANTE				
CARATTERISTICHE IMMOBILE		ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				0
		LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE				0
		NUMERO DI SERVIZI IGIENICI				2
		CLASSE ENERGETICA				D
		STATO CONSERVAZIONE ESTERNO (da 1 "min" a 5 "max")				4
		ESPOSIZIONE LATO PRINCIPALE				1
		AFFACCIO FRONTE PRINCIPALE				1
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA		INTERA				
PRESENZA MEDIATORE		AGENCY				
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO		-				
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)		-				
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI SUCCESSIVI AL '67		EFICIO COSTRUITO NEI PRIMI ANNI 70 OGGETTO DI MANUT. STRAORD. NEL 2013				
PRESENZA AGIBILITA'		SI				
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"		-				
AGEVOLAZIONI FISCALI		-				


AEREA DI INQUADRAMENTO : LOCATION MAPS (fonte Google Earth)



INCIDENZA UNITARIA (€/m²) COMPARABILE

Y € **1.047,00**



SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE						Z
FONTE DEL DATO : ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO OMISSIS						COMPRAVENDITA REP 48,997 - RACC 15,698
DATA DEL PREZZO						29/06/2021
IDENTIFICATIVI CATASTALI						FOGLIO 38 - MAPPALE OMISSIS
LOCALIZZAZIONE						SEMICENTRALE
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE						PRIVATO
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE						PRIVATO
TIPOLOGIA IMMOBILIARE						FABBRICATO INDIPENDENTE USATO
DESCRIZIONE DA ATTO		CASA DI CIVILE ABITAZIONE SU DUE PIANI FUORI TERRA CON ANNESSA AUTORIMESSA				
		EDA AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA				
PREZZO COMPRAVENDITA		€				180.000,00
FILTERING DEL FABBRICATO						ASSENTE
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)		TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SUP m ²	INDICE	COMMERCIALE
		SUP. PRINCIPALE	ABITAZIONE	146	100%	146
		ACCESSORI	BALCONE	13	30%	3,9
			TERRAZZA	0	35%	0
			PORTICO	0	35%	0
			CANTINA	0	25%	0
			BOX AUTO	145	50%	72,5
		AREE ESTERNE	GIARDINO	495	10%	49,5
		SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	272
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)						PRESENZA DI AREA CONDOMINIALE IMPORTANTE
CARATTERISITICHE IMMOBILE		ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				0
		LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE				0
		NUMERO DI SERVIZI IGIENICI				2
		CLASSE ENERGETICA				F
		STATO CONSERVAZIONE ESTERNO (da 1 "min" a 5 "max")				2
		ESPOSIZIONE LATO PRINCIPALE				1
		AFFACCIO FRONTE PRINCIPALE				1
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA						INTERA
PRESENZA MEDIATORE						PRELIMINARE REGISTRATO CON CAPARRA CONFIRMATORIA
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO						-
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)						-
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI SUCCESSIVI AL '67						IMMOBILE ANNI 70
PRESENZA AGIBILITA'						-
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"						-
AGEVOLAZIONI FISCALI						-
AEREA DI INQUADRAMENTO : LOCATION MAPS (fonte Google Earth)						
						
INCIDENZA UNITARIA (€/m ²) COMPARABILE					Z	€ 662,00



PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO	IMMOBILE X	IMMOBILE Y	IMMOBILE Z	subject
Fonte del dato (Atto rep. - racc)	#RIF!	ENDITA REP 48,997 - RA	AVENDITA REP 1827 - RA	
PREZZO DI MERCATO	€ 185.000,00	€ 155.000,00	€ 180.000,00	incogn
DATA (rispetto alla vendita)	mesi	14	15	6
SUP. PRINCIPALE (SEL)	m ²	95,00	135,00	146,00
SUP.BALCONE	m ²	12,00	10,00	13,00
SUP.TERRAZZA - PORTICO	m ²	0,35	0,00	0,00
SUP.GARAGE	m ²	104,00	15,00	145,00
SUP.CANTINA	m ²	95,00	8,50	0,00
SUP.GIARDINO	m ²	373,00	0,00	495,00
SERVIZI IGIEN.	n°	1	2	2
IMPIANTI ORDINARI	n°	1	1	1
	n°			
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	4	2
CLASSE ENERGET.	n° ##	1	2	1
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0	0

SCALE E UNITA' DI MISURA		
stato manutenzione		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a €/m ²		€ 200,00
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		€ 35.000,00
vetustà		35
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -

data		
*	incremento annuo	-0,50%
livello di piano		
**	incremento LIV piano	2,00%

OLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità	IMMOBILE X		IMMOBILE Y		IMMOBILE Z	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	m ²	95,00	95,00	135,00	135,00	146,00	146,00
SUP.BALCONE	0,30	m ²	12,00	3,60	10,00	3,00	13,00	3,90
SUP.TERRAZZA - PORTICO	0,35	m ²	0,35	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GARAGE	0,50	m ²	104,00	52,00	15,00	7,50	145,00	72,50
SUP.CANTINA	0,25	m ²	95,00	23,75	8,50	2,13	0,00	0,00
SUP.GIARDINO	0,10	m ²	373,00	37,30	0,00	0,00	495,00	49,50
totale		m ²		211,77		147,63		271,90
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/m ²	874		1.050		662	

divergenza % assoluta prezzi medi marginali 58,60

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	€		185.000,00	€		155.000,00	€		180.000,00	
DATA (rispetto alla vendita)	€	77,08	-	-€	1.079,17	€	64,58	-	-€	1.156,25
SERVIZI IGIEN.	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-
IMPIANTI ORDINARI	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-
			+					+		
STATO MANUTENZIONE	€	42.354,50	-	-€	84.709,00	€	29.525,00	-	-€	88.575,00
CLASSE ENERGET.			+					+		
LIVELLO DI PIANO	€	3.700,00	+	€	-	€	3.100,00	+	€	-
PREZZO CORRETTO	€			€	99.211,83	€			€	65.268,75
										€ 125.170,00

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO				
	u.m.	IMMOBILE X	IMMOBILE Y	IMMOBILE Z
superficie commerciale	m ²	211,77	147,63	271,90
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/m ²	€ 468,48	€ 442,13	€ 460,35

divergenza % assoluta prezzi medi marginali 5,96

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE X	IMMOBILE Y	IMMOBILE Z
SUP. PRINCIPALE	€/m ²	€ 442,13	€ 442,13	€ 442,13
SUP.BALCONE	€/m ²	€ 132,64	€ 132,64	€ 132,64
SUP.TERRAZZA - PORTICO	€/m ²	€ 154,74	€ 154,74	€ 154,74
SUP.GARAGE	€/m ²	€ 221,06	€ 221,06	€ 221,06
SUP.CANTINA	€/m ²	€ 110,53	€ 110,53	€ 110,53
SUP.GIARDINO	€/m ²	€ 44,21	€ 44,21	€ 44,21

*** 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	€		99.211,83	€		65.268,75	€		125.170,00	
SUP. PRINCIPALE	€	442,13	+	€	28.738,15	€	442,13	+	€	11.053,13
SUP.BALCONE	€	132,64	-	-€	1.591,65	€	132,64	-	-€	1.326,38
SUP.TERRAZZA - PORTICO	€	154,74	-	-€	54,16	€	154,74	+	€	-
SUP.GARAGE	€	221,06	-	-€	22.990,52	€	221,06	-	-€	3.315,94
SUP.CANTINA	€	110,53	-	-€	10.500,48	€	110,53	-	-€	939,52
SUP.GIARDINO	€	44,21	-	-€	13.042,70	€	44,21	+	€	-
PREZZO CORRETTO	€		79.770,48	€		74.188,63	€		79.144,75	

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile X	30%
Comparabile Y	40%
Comparabile Z	30%
VALORE ATTESO SUBJECT INTERA PROPR.	€ 77.350,02
Deprezzamento assenza box auto esclusivo corpo	- 12.000,00 €
Valore di mercato tenuto conto assenza box auto	65.350,02 €
ed in cifra tonda	€ 65.000,00

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato d < 5%
divergenza percentuale assoluta (d%) X-Y-Z	7,52
divergenza percentuale assoluta (d%) X-Z	0,79
divergenza percentuale assoluta (d%) X-Y	7,52
divergenza percentuale assoluta (d%) Y-Z	6,68

VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) m ²	167,80
valore unitario al m ²	€ 387,37

Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serie#: 13ced49



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

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015

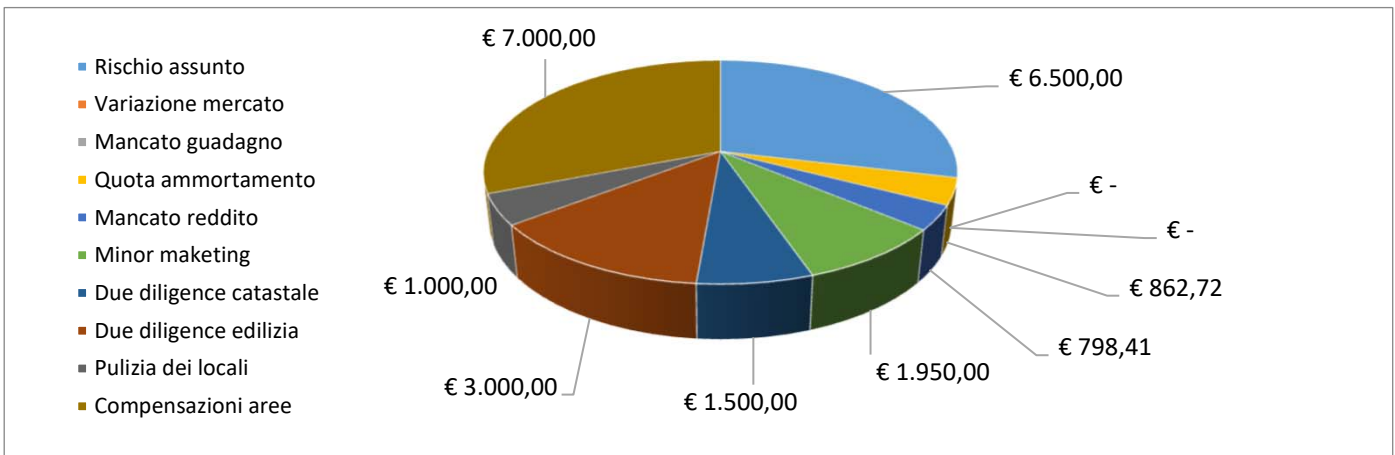
Da MCA

Valore di mercato del subject	€	65.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo		7,73%
Incidenza media spese gestione ordinaria per aree edificabili		35%

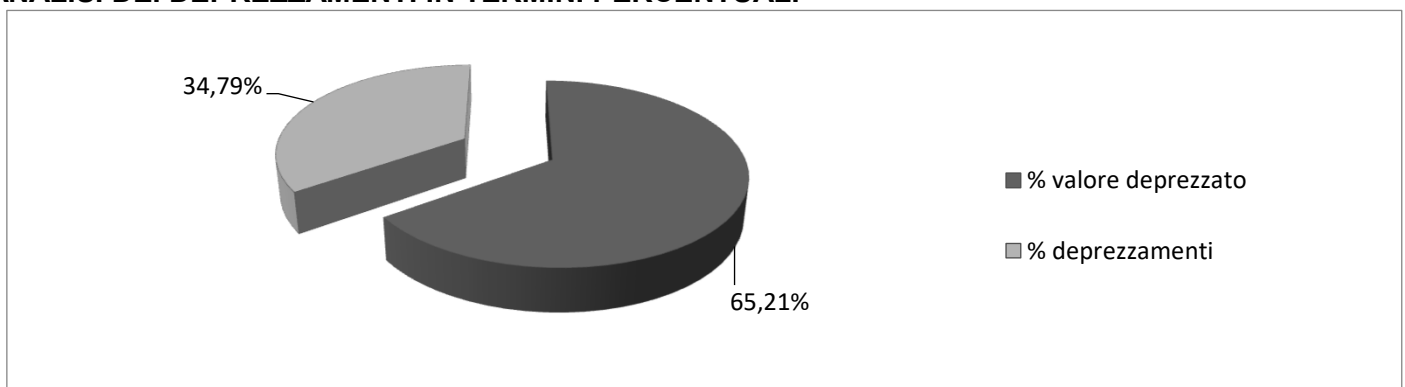
Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espriativa

Analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	mesi
Variazione mercato	0,00%	€ -	10
Quota ammortamento mancata manutenzione	1,00%	€ 862,72	16
Mancato reddito*	5,03%	€ 798,41	3
Mancato guadagno	0,00%	€ -	3
Rischio assunto per vizi occulti	10,00%	€ 6.500,00	
Minor attività marketing ed incertezza mercato	3,00%	€ 1.950,00	
Altri deprezzamenti			
Due diligence catastale		€ 1.500,00	
Due diligence edilizia - sanatoria ed oblazione		€ 3.000,00	
Pulizia dei locali		€ 1.000,00	
Sistemazione compensazione aree con confinante		€ 7.000,00	
		Σ € 22.611,12	
Valore vendita forzata		€ 42.388,88	
Arrotondato		€ 43.000,00	
Ribasso %		34,79%	
Superficie commerciale intero edificio m ²		167,80	
Incidenza media €/m ²	€	256,26	
Arrotondato	€	255,00	

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI







Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Ernesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1 - Firmato Da: Michele Cataneo Ernesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 13ced49



Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 13ced49





INFORMATICA
S.p.A. - PIAZZA
M. C.



Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 13ced49







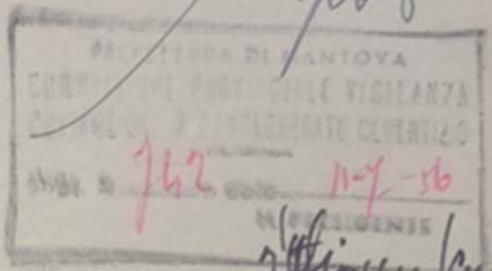
4. COPIA ESTRATTO TAVOLE PROGETTO.

Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1 - Firmato Da: Michele Cattaneo Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 13ced49



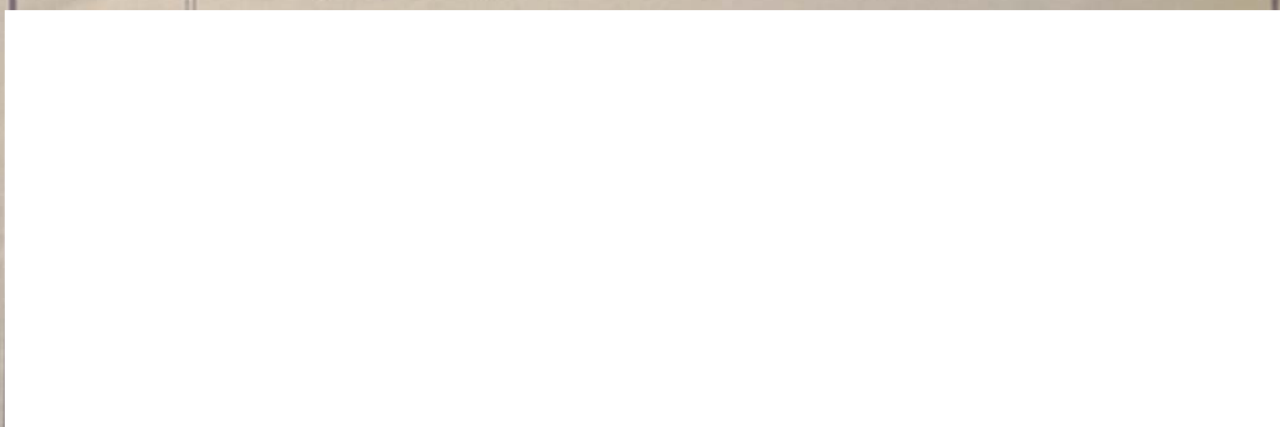
Visto ed approvato nella Commissione
Tecnica - Edilizia il 30 luglio 1956, alle
condizioni indicate nella Licenza di Fabbrica.
Mantova, il 30 LUG. 1956

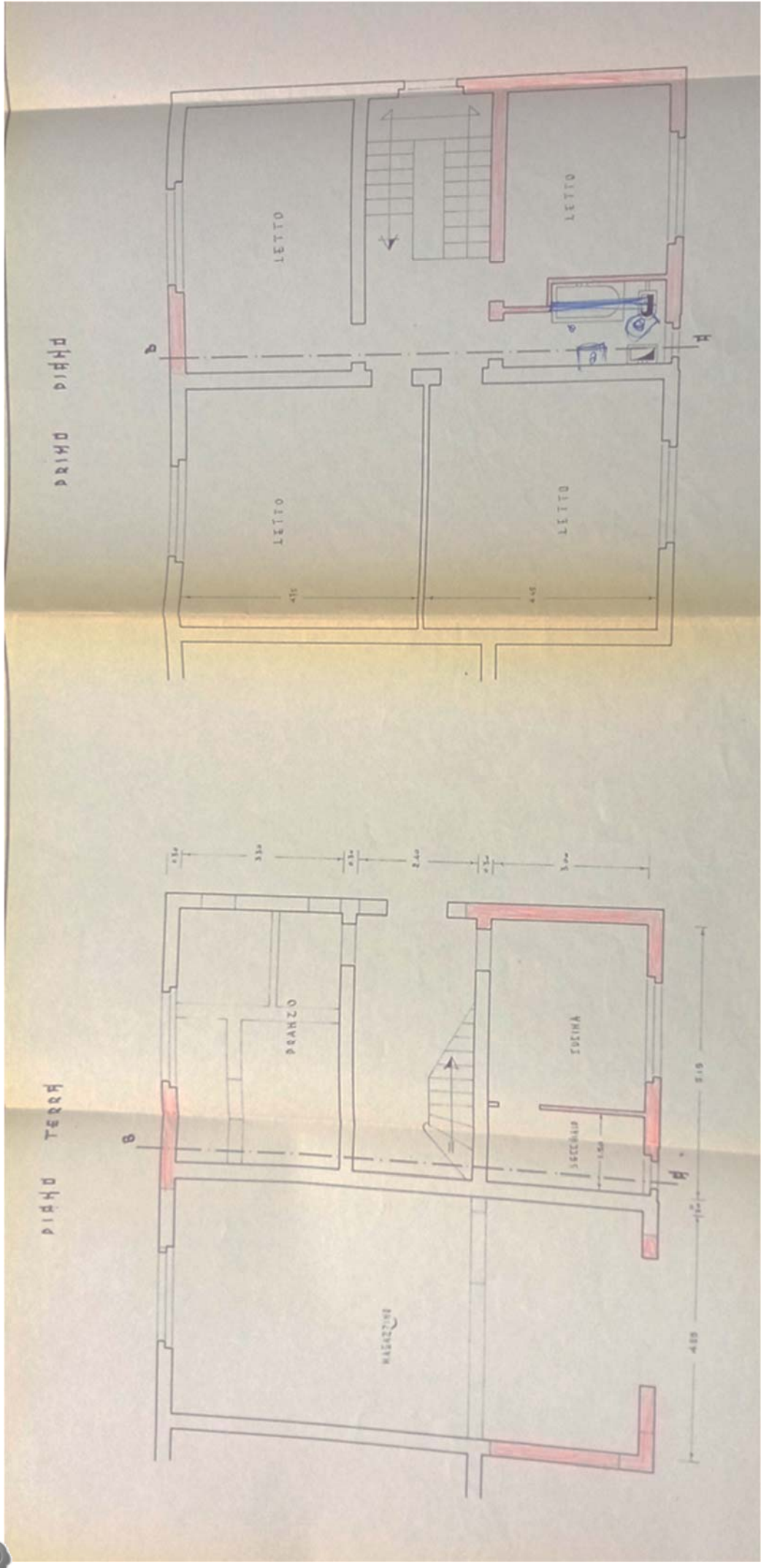
27 Luglio
L'INCARICATO
Chiosso



DROGETTO

DI RIATTO DI UN FABBRICATO
SITO IN LOCALITÀ FRASSINE - COMUNE
DI MANTOVA - DI PROPRIETÀ DEL







6. SCHEDE CATASTALI.



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

Dichiarazione protocollo n. MN0062493 del 14/09/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mantova

Via Paride Suzzara Verdi

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 41
Particella: 103
Subalterno: 6

Compilata da:
Ferrero Mauro

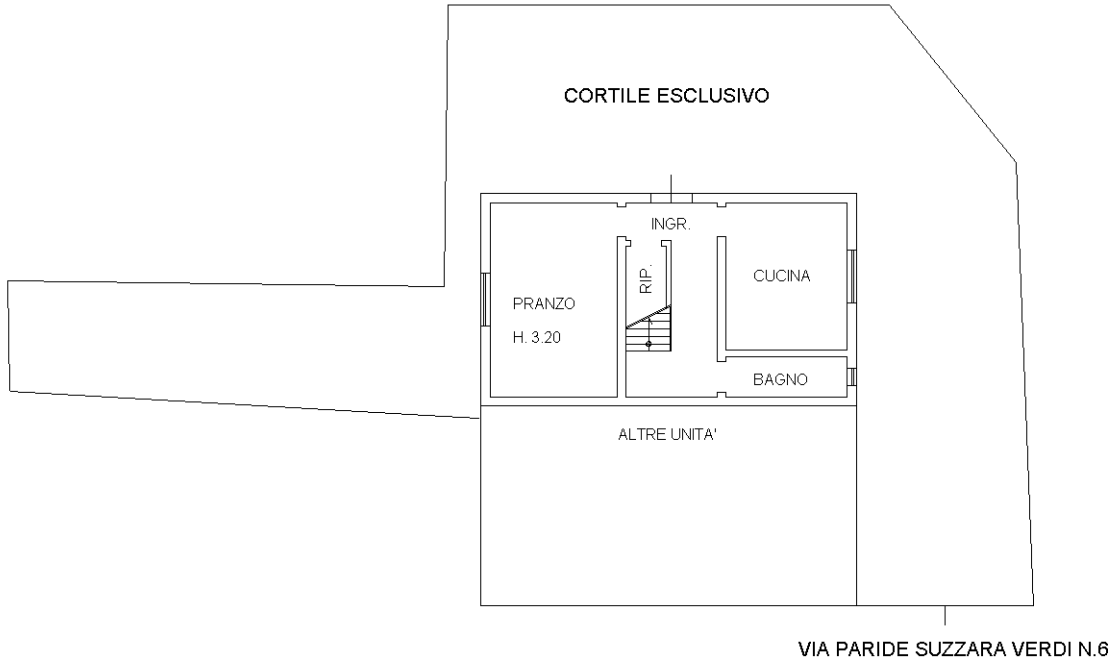
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Mantova

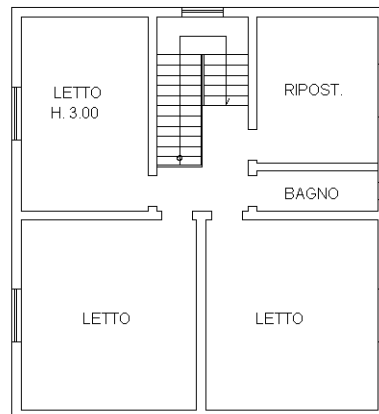
N. 1751

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

7. ELABORATO PLANIMETRICO DI SUBALTERNAZIONE E MAPPA.

Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1 - Firmato Da: Michele Cattaneo Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 13ced49

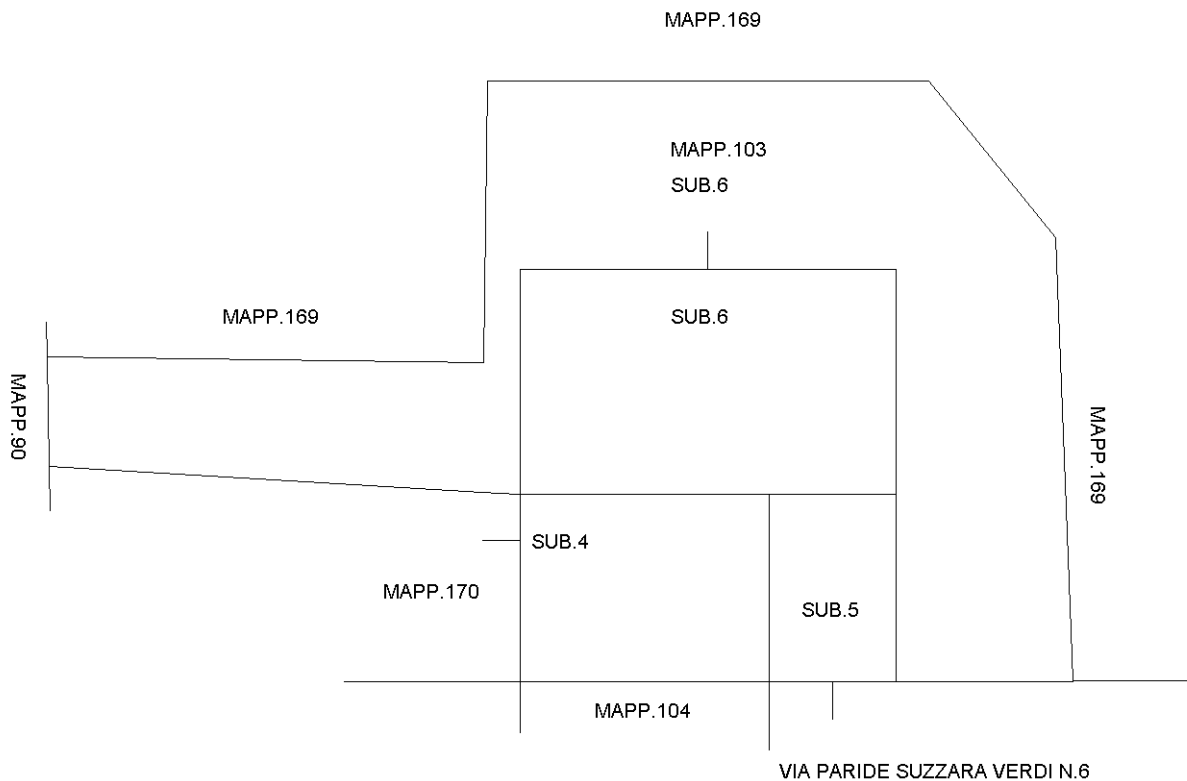


**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Mantova**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Ferrero Mauro	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Mantova	N. 1751

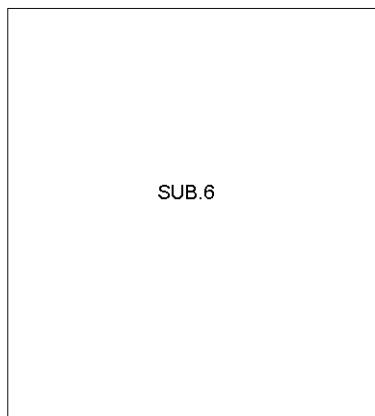
Comune di Mantova	Protocollo n. MN0062493 del 14/09/2015
Sezione: Foglio: 41 Particella: 103	Tipo Mappale n. 60232 del 04/09/2015

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200



PIANO TERRA

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 - Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 - Serial#: 1 - Firmato Da: Michele Cattaneo - Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 - Serial#: 13eed49

Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serie#: 1 - Firmato Da: Michele Cattaneo Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serie#: 1 - N=5001800



Comune: (MN) MANTOVA
Foglio: 41
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 met#Protocollo pratica T167217/2022
11-Mar-2022 12:9:7

E=1643200

1 Particella: 103











Dati proprietario

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo **20030 - 001062 / 15**
 Registrato il **07/09/2015**
 Valido fino al **07/09/2025**

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome **Mauro Ferrero**
 Numero di accreditamento **6415**

Dati catastali

Comune catastale	MANTOVA		Sezione	Foglio	41	Particella	103
Subalterni	da	a	da	a	da	a	
6							

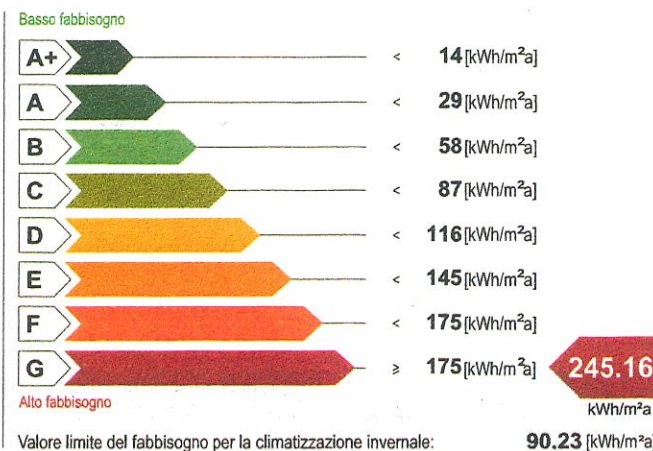
Dati edificio

Provincia **MANTOVA**
 Comune **MANTOVA**
 Indirizzo **VIA PARIDE SUZZARA VERDI, 6**
 Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**
 Gradi giorno **2388[GG]**
 Categoria dell'edificio **E.1(1)**
 Anno di costruzione **1946-1960**
 Superficie utile **144.54 [m²]**
 Superficie disperdente (S) **451.62 [m²]**
 Volume lordo riscaldato (V) **552.29 [m³]**
 Rapporto S/V **0.82 [m⁻¹]**
 Progettista architettonico **N.D.**
 Progettista impianto termico **N.D.**
 Costruttore **N.D.**

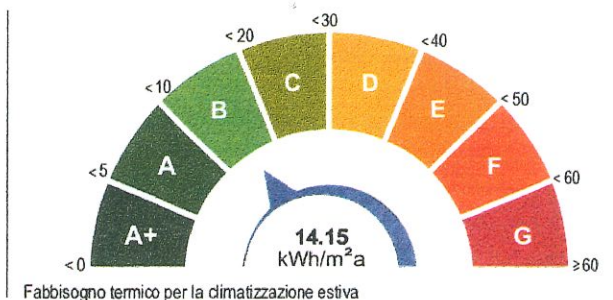
Mappa



Classe energetica - EP_H Zona climatica **E**



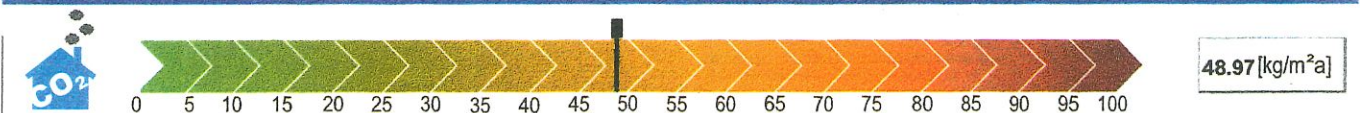
Classe energetica - ET_c



Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO_{2 eq}



Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: Michele Cattaneo Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 13ced49

valido fino al 07/09/2025

PRESTAZIONE ENERGETICA





Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale ET_H	314.92 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva ET_C	14.15 [kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria ET_W	17.59 [kWh/m ² a]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale EP_H	245.16 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva EP_C	[kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria EP_W	217.83 [kWh/m ² a]
Contributi	
Fonti rinnovabili EP_{FER}	0.00 [kWh/m ² a]
Efficienze medie	
Riscaldamento $\epsilon_{gh,yr}$	128.00 [%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gw,yr}$	8.00 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{ghw,yr}$	72.00 [%]
Totale per usi termici EP_T	462.99 [kWh/m²a]
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_L	0.00 [kWh/m ² a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="radio"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="radio"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input checked="" type="checkbox"/> altro (si veda campo note)	X	X	

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Intervento	Superficie interessata [m ²]	Prestazioni U [W/m ² K] η [%]	Risparmio EP _H [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO _{2eq} [%]
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno					
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati					
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno					
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati					
	Coibentazione della copertura					
Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno						
Impianto	Sostituzione generatore di calore					
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione					
	Sostituzione del sistema di emissione					
	Installazione/sostituzione VMC					
FER	Installazione impianto solare termico					
	Installazione impianto solare fotovoltaico					
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati					
Note	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.					

Note

Tipi apparecchio: N.1 Bollitore elettrico ad accumulo. N.1 Generatore ad aria calda.

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e s.m.i..

Soggetto certificatore
Mauro Ferrero
Geometri della Provincia di Mantova
1751

Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1 - Firmato Da: Michele Cattaneo Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 13ced49

PRESTAZIONE ENERGETICA valido fino al 07/09/2025



2003000106215

