

# TRIBUNALE DI BRESCIA.

SEZIONE SPEC. IMPRESA.

FALLIMENTO 180/2021 \_

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE.

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

Giudice Delegato : **Dott. 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](mailto:cattaneo@studionassini.it) - Web Site: [www.studionassini.it](http://www.studionassini.it)

Trattasi di cantiere in corso di definizione per la realizzazione di nove residenze in Desenzano d/Garda (BS).



*Stato di fatto*



*Stato di progetto*

Data dell'incarico: 29/12/2021.

Data della valutazione: 12/11/2022.

Revisione: 28/09/2023.

Esperto incaricato:

geometra **Matteo Negri.**

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

+ 39. 030.7402172 (5) [geom.matteonegri@gmail.com](mailto: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/2020/03.

Valutatore immobiliare qualificato MRICS n. 6969074/2021.



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

**CERTIFICATO DI VALUTAZIONE.**

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

**LOTTO N. 01** di 02.

Descrizione sintetica.

Trattasi di abitazione in villino bifamiliare, contraddistinta come **Residenza "E"**, attualmente abitata, disposta su unico piano fuori terra, oltre a porzione di sottotetto e corte esclusiva pertinenziale.

Localizzazione: Via Colli Storici n. 98/A– Località Rivoltella nel Comune di Desenzano del Garda (BS).

Identificativi catastali della proprietà.

AL CATASTO FABBRICATI.

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 414**, in particolare:

sub. 1, Via Dei Colli Storici n. 98, p. T-1, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, vani 5, s.c. mq. 116, R.C. Euro 929,62;

sub. 2, Via Dei Colli Storici n. SN, p. T, z.c. 1, cat. C/6, cl. 4, mq. 19, s.c. mq. 22, R.C. Euro 108,92.

Quota e diritto di proprietà: [1/1].

Beni comuni non censibili: /

Nel trasferimento è ricompreso anche il diritto di passaggio pedonale, carraio e sottoservizi sulla porzione di area di cui ai mappali 388, 396 e 397.

Riassunto dei valori stimati.

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 310.000/00

**Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 255.000/00**

Ribasso in termini assoluti - € 55.000/00

Ribasso in termini % ~ 18 %

**Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : ~ €/m<sup>2</sup> 1.845**Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: si rileva una situazione di contrazione del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che ne limita la commerciabilità nel breve periodo.

Rispondenza.

Catastale:  Si  No se No, vedi pagina 38-40Urbanistico – edilizia:  Si  No se No, vedi pagina 41-46

Stato di possesso.

Immobile occupato da soggetti diversi dal debitore  No  Si se Si vedi pagina 47Formalità e vincoli opponibili all'acquirente  No  Si se Si vedi pagina 49-50Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente  No  Si se Si vedi pagina 51-56Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 61Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 61Presenza carico ipotecario e debitorio dei beni  No  Si se Si vedi relazione notarile **All. 02**

**LOTTO N. 02** di 02.

## Descrizione sintetica.

Trattasi di cantiere in corso di definizione per la realizzazione di otto unità abitative, attualmente al rustico, in Desenzano d/Garda (BS).

Localizzazione: Via Colli Storici snc – Località Rivoltella nel Comune di Desenzano del Garda (BS).

## Identificativi catastali della proprietà.

## AL CATASTO TERRENI.

**AREA** di cui al **Foglio 44, mappale 388**, VIGNETO cl. 2, mq. 336 R.D. Euro 3,90 R.A. Euro 2,17;

**AREA** di cui al **Foglio 44, mappale 396**, VIGNETO cl. 2, mq. 3 R.D. Euro 0,03 R.A. Euro 0,02;

**AREA** di cui al **Foglio 44, mappale 397**, VIGNETO cl. 2, mq. 72 R.D. Euro 0,84 R.A. Euro 0,46;

**AREA** di cui al **Foglio 44, mappale 409**, VIGNETO cl. 2, mq. 133 R.D. Euro 1,55 R.A. Euro 0,86.

## AL CATASTO FABBRICATI.

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 425**, sub. 1, Via Dei Colli Storici n. SN, p. T-1, cat. F/3;

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 426**, sub. 1, Via Dei Colli Storici n. SN, p. T-1, cat. F/3;

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 427**, sub. 1, Via Dei Colli Storici n. SN, p. T-1, cat. F/3;

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 422**, Via Dei Colli Storici n. CM, p. T-1, cat. F/3;

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 423**, Via Dei Colli Storici n. CM, p. T-1, cat. F/3.

Fonte \_ relazione notarile ventennale.

Quota e diritto di proprietà: [1/1].

## Beni comuni non censibili: /

Si precisa che le aree di cui ai mappali 388, 396, 397 e 409 sono di fatto strade interne private, gravate da diritto di passaggio pedonale, carraio e sottoservizi a favore di terzi.

Per dettagli vedasi relazione notarile ipo-catastale.

## Riassunto dei valori stimati.

**\* Sub lotto "Residenza A" di cui al mappale 423.**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 136.000/00

**Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 107.000/00**

**Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : ~ €/m<sup>2</sup> 835**

**\* Sub lotto "Residenza B" di cui al mappale 422.**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 148.000/00

**Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 115.000/00**

**Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : ~ €/m<sup>2</sup> 858**

**\* Sub lotto "Residenza D" di cui al mappale 425.**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 132.000/00

**Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 105.000/00**

**Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : ~ €/m<sup>2</sup> 840**

**\* Sub lotto "Residenza F" di cui al mappale 426.**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 100.000/00

**Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 80.000/00**

**Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : ~€/m<sup>2</sup> 650**

**\* Sub lotto "Residenza H" di cui al mappale 427 parte.**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 103.000/00

**Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 80.000/00**

**Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : ~€/m<sup>2</sup> 835**

**\* Sub lotto “Residenza I” di cui al mappale 427 parte.**

Più probabile valore di mercato dell’intera proprietà, libera da gravami : € 100.000/00

**Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d’asta) : € 80.000/00****Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : ~ €/m<sup>2</sup> 528****\* Sub lotto “Residenza M” di cui al mappale 427 parte.**

Più probabile valore di mercato dell’intera proprietà, libera da gravami : € 84.000/00

**Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d’asta) : € 58.000/00****Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : ~ €/m<sup>2</sup> 230 lotto****TOTALE VALORE IN LIBERO MERCATO DELL’ASSET LOTTO 02 = € 803.000/00.****TOTALE VALORE VENDITA FORZATA (COATTIVA) LOTTO 02 = € 625.000/00.**

Ribasso in termini assoluti - € 178.000/00.

Ribasso in termini % ~ 22 %

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

Rispondenza.

Catastale

 Si  No se No, vedi pagina 38-40

Urbanistico – edilizia

 Si  No se No, vedi pagina 41-46

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 49-50

Formalità e vincoli non opponibili all’acquirente:

 No  Si se Si vedi pagina 51-56

Assunzioni limitative:

 No  Si se Si vedi pagina 61

Condizioni limitative:

 No  Si se Si vedi pagina 61

Presenza carico ipotecario e debitorio dei beni

 No  Si se Si vedi relazione notarile **AII. 02**

**Sommario.**

A.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI. ....	6
-	Analisi del segmento di mercato. ....	6
-	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	11
B.	SITUAZIONE CATASTALE. ....	38
C.	REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA.....	41
D.	STATO DI POSSESSO .....	47
E.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE. ....	48
F.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.....	49
-	Opponibili all'acquirente. ....	49
-	Non opponibili all'acquirente .....	51
G.	VALORE DEL BENE E COSTI.....	57
H.	OSSERVAZIONI FINALI. ....	61
I.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA. ....	64
J.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI. ....	65
K.	ELENCO ALLEGATI .....	66

## A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI.

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

Localizzazione<sup>2</sup>: Via Colli Storici – Località Rivoltella nel Comune di Desenzano del Garda (BS).

Location map.

Fonte \_ <https://www.google.it/intl/it/earth/>



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

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



● Localizzazione di massima del bene oggetto di stima (subject)

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

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

Caratteri della domanda e dell'offerta:

Lato acquirente  Privato (lotto 01)  Società / Ente / Cooperativa (lotto 02)  
 Lato venditore Tribunale, mediante procedura competitiva.

Tipologia immobiliare<sup>4</sup>:

Fabbricato  Nuovo<sup>5</sup>
 Ristrutturato<sup>6</sup>
 Seminuovo<sup>7</sup>
 Usato<sup>8</sup>
 Rustico<sup>9</sup>
 Cantiere

<sup>3</sup> Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

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

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

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

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

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

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

Indicare se il fabbricato è  Indipendente  In condominio: residence in villini indipendenti.

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

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

Dimensione:

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

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

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

Filtering<sup>17</sup>:

Assente  Down  Up Asset immobiliare ubicato in Comune ad alta vocazione turistica

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

Espansione<sup>19</sup>  Contrazione<sup>20</sup>  Recessione<sup>21</sup>  Recupero<sup>22</sup>

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

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

<sup>12</sup>Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

<sup>13</sup>Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

<sup>14</sup>Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

<sup>15</sup>Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

<sup>16</sup>Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

<sup>17</sup>Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

<sup>18</sup>Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.

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

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

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

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



## - Descrizione dell'asset immobiliare in esame.

### Inquadramento.

L'intero asset immobiliare è ubicato nella zona orientale del Comune di Desenzano del Garda, tra la località di Rivoltella e la frazione di San Martino della Battaglia, in particolare in via Colli Storici.

L'area, soggetta a vincolo ambientale di cui al D.M. 14/11/1962 è collocata in una zona residenziale di pregio paesistico, caratterizzata dalla presenza di ampi spazi agricoli tra cui diversi vigneti.

Il lotto, per conformazione e collocazione, va a completare una linea edificabile di flangia del tessuto urbano consolidato, caratterizzato dalla presenza di altre abitazioni mono-bifamiliari e piccoli complessi di due/tre piani fuori terra.

Il compendio immobiliare in esame è facilmente raggiungibile percorrendo la vicina SP n. 11 e dista a circa un paio di chilometri dal lago di Garda.

Scarsa la presenza di servizi pubblici nel contesto limitrofo circostante.

### Caratteristiche di massima del compendio immobiliare.<sup>23</sup>

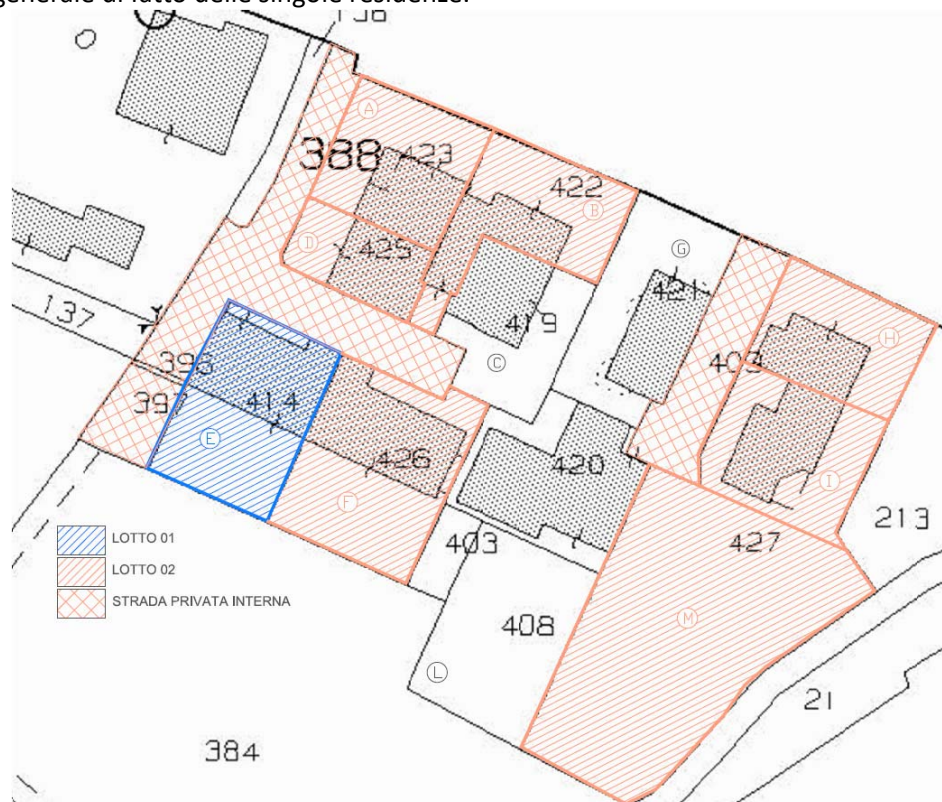
Trattasi di complesso residenziale attualmente in corso di definizione, costituito da undici residenze in villini, di cui tre già alienate (vedasi mappali nn. 419, 420 e 421) e, pertanto, non oggetto della presente relazione estimativa.

La proprietà ascrivibile al fallimento è stata suddivisa nella presente perizia in due differenti lotti, in funzione dello stato di avanzamento dei lavori e dello stato occupazionale, ovvero:

**LOTTO 01** – **villino bifamiliare**, ultimato, senza agibilità, attualmente abitato, disposto su unico piano fuori terra, oltre ad una porzione di sottotetto.

**LOTTO 02** – **cantiere in corso di definizione** predisposto per la realizzazione di sette abitazioni in villini. Attualmente il lotto si compone di sei abitazioni completamente al rustico ed un'area edificabile.

Per una migliore definizione dell'individuazione dei succitati lotti, si allega un elaborato di massima, indicativo e non probatorio, in scala adattata alla pagina, unitamente ad una tabella riepilogativa dei mappali interessati e dello stato generale di fatto delle singole residenze.



<sup>23</sup>Caratteristiche generali del fabbricato: raccoglie le informazioni di carattere generale del fabbricato ove è collocata l'unità immobiliare oggetto di valutazione o se trattasi di valutazione dell'intero fabbricato delle caratteristiche generali dello stesso. A titolo indicativo riportare la tipologia della struttura, delle murature, degli eventuali isolamenti, degli infissi, delle finiture, etc.

LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	ID VILLA	DESCRIZIONE SINTETICA STATO DI FATTO DEI LUOGHI
1	44	414	E	VILLINO ULTIMATO ED ABITATO
2	44	423	A	VILLINO AL RUSTICO CON COPERTURA PARZIALMENTE ESEGUITA
		422	B	VILLINO AL RUSTICO CON COPERTURA PARZIALMENTE ESEGUITA
		425	D	VILLINO AL RUSTICO CON COPERTURA PARZIALMENTE ESEGUITA
		426	F	VILLINO AL RUSTICO PIANO TERRA SENZA COPERTURA
		427/P	H	VILLINO AL RUSTICO CON COPERTURA PARZIALMENTE ESEGUITA
		427/P	I	VILLINO AL RUSTICO PIANO TERRA SENZA COPERTURA
		427/P	M	LOTTO EDIFICABILE
		388	STRADA	VIABILITA' INTERNA DA ULTIMARE: URBANIZZAZIONI E PORTICI DI COLLEGAMENTO
		396		
		397		
409	STRADA	VIABILITA' INTERNA DA ULTIMARE: URBANIZZAZIONI		

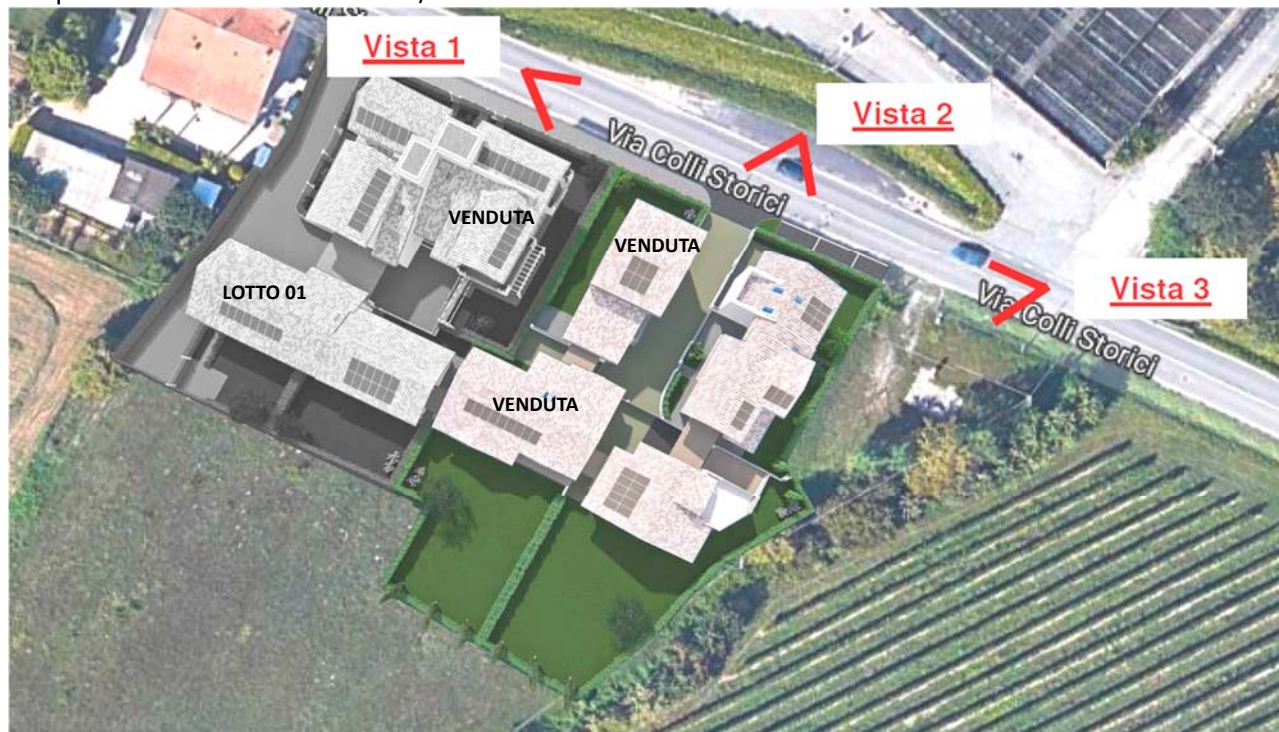
La strada privata interna, di proprietà del lotto 2, di cui ai mappali nn. 388-396-397 è gravata da diritto di passo a favore del fondo confinante in lato sud di cui al mappale 384 ed è a servizio delle abitazioni di cui al lotto 1 e dell'abitazione già venduta di cui al mappale 419 (Villa C).

La strada privata interna, di proprietà del lotto 2, di cui al mappale 409 è a servizio anche delle abitazioni già vendute di cui al mappale 420 (Villa L) e mappale 421 (Villa G).

Tutte le opere di completamento delle strade private di cui sopra, compresi i porticati di collegamento come definito nei progetti architettonici allegati ai PdC e Autorizzazioni paesaggistiche, sono totalmente a carico del futuro lottizzante.

A seguire si riporta un estratto del foto-inserimento relativo all'iniziativa immobiliare proposta dalla società fallita Omissis SRL.

Le immagini, di seguito riportate, sono state desunte dalla documentazione tecnica estratta dall'accesso agli atti presso il Comune Desenzano d/Garda.



Rendering dell'iniziativa immobiliare "Via Colli Storici" rispetto allo stato di fatto del cantiere al 06/06/2022.

Vista 1



Vista 2



Vista 3



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

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

#### **LOTTO 01**

Trattasi di porzione di **villino bifamiliare**, di fatto ultimato nelle sue principali finiture, ad esclusione dell'impianto fotovoltaico in copertura e modeste opere di completamento, attualmente abitato, privo di certificato di agibilità, identificato nel progetto architettonico come **Residenza "E"**.

L'abitazione si compone di soggiorno – pranzo - cucina *open space*, disimpegno, due camere da letto, un bagno, un locale tecnico, l'autorimessa, oltre ad una porzione di sottotetto con finiture al civile e corte esclusiva adibita a giardino privato / posto auto scoperto.

#### Principali finiture.

- Struttura in c.a. per fondazioni, setti – pilastri, scale, travi e cordoli, oltre a murature perimetrali portanti realizzate mediante blocchi in legno-cemento, composti da camera di calcestruzzo e coibentazione integrata in polistirene.

<sup>24</sup>Unità immobiliare: l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale (D.M. delle Finanze 2 gennaio 1998 n.28 art. 2 comma1). L'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del fallimento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nella trascrizione della sentenza o relazione notarile.

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

- Solai per impalcati intermedi costituiti tra travetti e pignatte e cappa collaborante.
- Copertura parte in legno a vista per travi, travetti ed assito e parte in muricci e tavelloni.
- Lattonerie in lamiera preverniciata.
- Pareti interne e divisorie in laterizio forato intonacate al civile.
- Pareti perimetrali tinteggiate con inserti in pietra.
- Rivestimenti per bagni e cucina in ceramica.
- Pavimenti interni zona giorno in piastrelle in grès porcellanato di varie dimensioni.
- Sanitari per wc - lavabo in ceramica di tipo economico.
- Serramenti esterni in PVC con zanzariere ed avvolgibili in alluminio.
- Porta sezionale per autorimessa.
- Porte interne in laminato.
- Impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento e generatore ibrido.
- Impianto di climatizzazione.
- Impianto elettrico sottotraccia.
- Sistemazione degli spazi esterni con verde, illuminazione, pavimentazioni, recinzioni ed accesso carraio/pedonale.

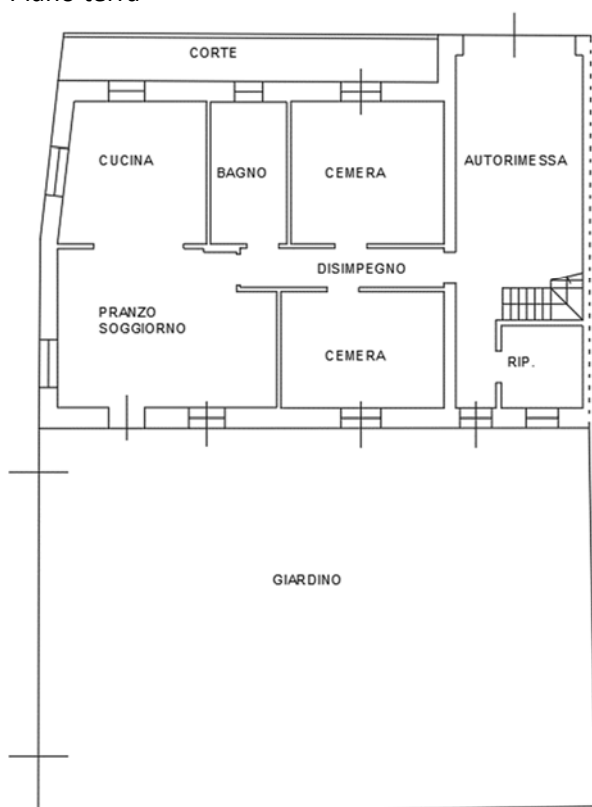
All'atto del sopralluogo non risultano installati in copertura i pannelli fotovoltaici previsti nella SCIA 254/2021. L'immobile risulta attualmente abitato da terzi, ovvero dalla Parte promissaria acquirente di cui al contratto preliminare di vendita del 09.07.2019 \_ Notaio Camardella rep. n. 32319 – racc. 16059.

Si precisa che gli arredi, elettrodomestici ed il mobilio riscontrati in loco durante il sopralluogo, non fanno parte della presente stima.

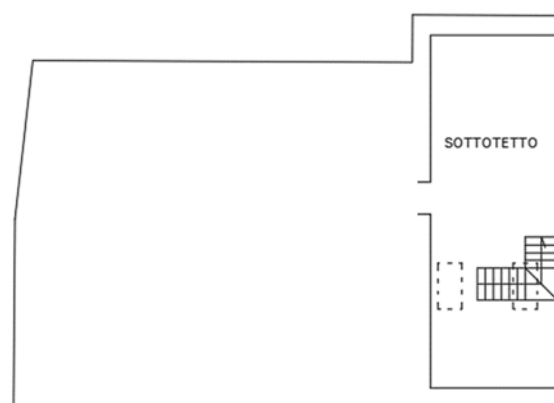
Nell'alienazione sono ricomprese anche le eventuali servitù interraste, per utenze e sottoservizi, da realizzarsi anche successivamente all'interno del lotto (es. passaggio cavidotti futura cabina elettrica di comparto).

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

Piano terra



Sottotetto



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

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

Esterni \_ fronte ingresso



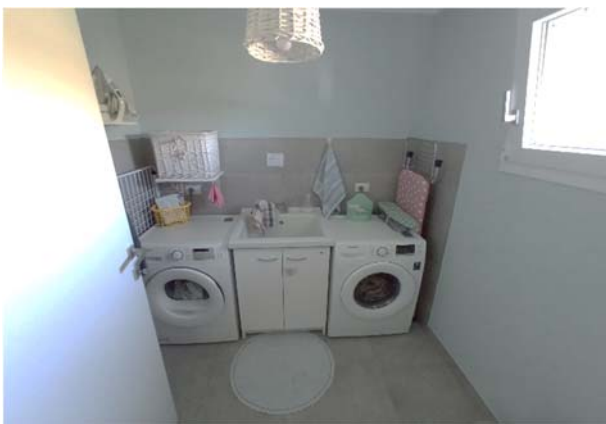
Esterno \_ retro



Interni e finiture



<sup>27</sup>Elaborato fotografico stato di fatto: nel rispetto della privacy l'esperto deve inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Per ulteriori dettagli si rimanda all'apposito allegato "Rilievo fotografico".



**LOTTO 02**

Alla data del sopralluogo il compendio immobiliare è ascrivibile ad un cantiere in corso di definizione ed in condizioni generali di semi-abbandono; gli edifici sono completamente al rustico.

Si procede con la descrizione sintetica delle singole residenze (sub lotti) che compongono l'intero lotto in esame.

**Residenza "A".**

Dal progetto architettonico l'abitazione in esame, accatastata come fabbricato in corso di costruzione, si compone al piano terra da soggiorno – pranzo - cucina *open space*, disimpegno, lavanderia, autorimessa e portico, mentre al piano primo da disimpegno/scala, due camere da letto, bagno, balcone e sottotetto (non ancora realizzato). Completa la proprietà il giardino esclusivo.

**Stato di fatto.**

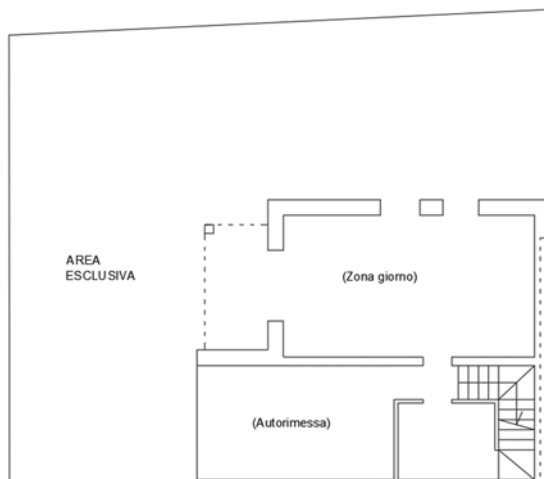
Fabbricato al rustico con struttura in c.a. per fondazioni, setti – pilastri, scale, travi e cordoli, oltre a murature perimetrali realizzate mediante blocchi in legno-cemento, composti da camera di calcestruzzo e coibentazione integrata in polistirene, solai interpiano in latero cemento e copertura lignea.

A seguire si riporta una descrizione sintetica, non esaustiva e sommaria delle macro-opere mancanti.

- Copertura piano primo confinante con la residenza D: travi, travetti, assito, guaina e finiture.
- Opere di completamento alla copertura principale: tegole, lattonerie, comignoli, dispositivi anticaduta, eventuali pannelli per fonti rinnovabili, etc.
- Opere di coibentazione, impermeabilizzazione.
- Opere edili: falsi/monoblocchi di facciata, intonaci, sottofondi, massetti, assistenze, rivestimenti pietra, etc.
- Impianti: fognario, elettrico, idro-termo-sanitario, climatizzazione, etc.
- Finiture interne: pavimenti - rivestimenti, scale, serramenti, basculanti, tinteggiature, parapetti, etc.
- Finiture esterne: ringhiere, cancelli, allacciamenti alle utenze, sistemazione verde, etc.

Per una migliore definizione dei contenuti soprariportati, si allega un elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina ed a seguire un elaborato fotografico dello stato di fatto dei luoghi.

Piano terra stato di fatto



Piano primo stato di fatto



Stato di progetto



Stato di fatto



Esterni



Interni





**Residenza “B”.**

Dal progetto architettonico l’abitazione in esame, accatastata come fabbricato in corso di costruzione, si compone al piano terra da soggiorno – pranzo - cucina *open space*, disimpegno, ripostiglio ed autorimessa; al piano primo da disimpegno/scala, due camere da letto, bagno, balcone e sottotetto. Completa la proprietà il giardino esclusivo.

**Stato di fatto.**

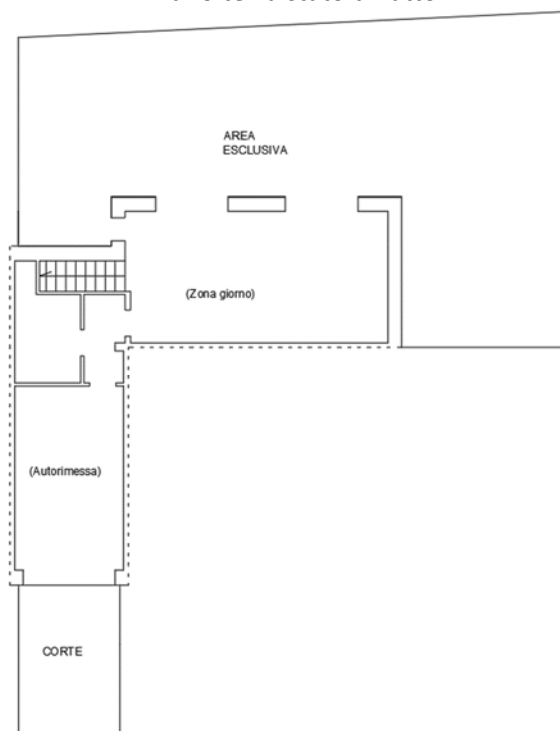
Fabbricato al rustico con struttura in c.a. per fondazioni, setti – pilastri, scale, travi e cordoli, oltre a murature perimetrali realizzate mediante blocchi in legno-cemento, composti da camera di calcestruzzo e coibentazione integrata in polistirene, solai interpiano in latero cemento e copertura lignea.

A seguire si riporta una descrizione sintetica, non esaustiva e sommaria delle macro-opere mancanti.

- Opere di completamento alla copertura principale: tegole, lattonerie, comignoli, dispositivi anticaduta, lucernari, eventuali pannelli per fonti rinnovabili, etc.
- Opere di coibentazione ed impermeabilizzazione.
- Opere edili: falsi/monoblocchi di facciata, intonaci, sottofondi, massetti, assistenze, rivestimenti pietra, etc.
- Impianti: fognario, elettrico, idro-termo-sanitario, climatizzazione, etc.
- Finiture interne: pavimenti - rivestimenti, scale, serramenti, basculanti, tinteggiature, parapetti, etc.
- Finiture esterne: ringhiere, cancelli, allacciamenti alle utenze, sistemazione verde, etc.

Per una migliore definizione dei contenuti soprariportati, si allega un elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina ed a seguire un elaborato fotografico dello stato di fatto dei luoghi.

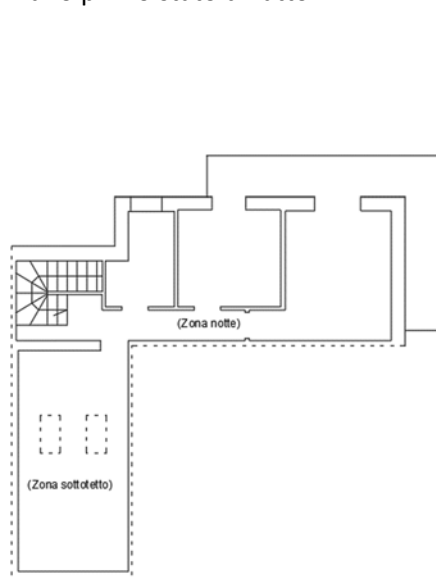
Piano terra stato di fatto



Stato di progetto



Piano primo stato di fatto



Stato di fatto



Esterni



Interni



**Residenza “D”.**

Dal progetto architettonico l’abitazione in esame, accatastata come fabbricato in corso di costruzione, si compone al piano terra da soggiorno – pranzo - cucina *open space*, disimpegno, lavanderia ed autorimessa ed al piano primo da disimpegno/scala, due camere da letto, bagno, balcone e sottotetto. Completa la proprietà il giardino esclusivo.

**Stato di fatto.**

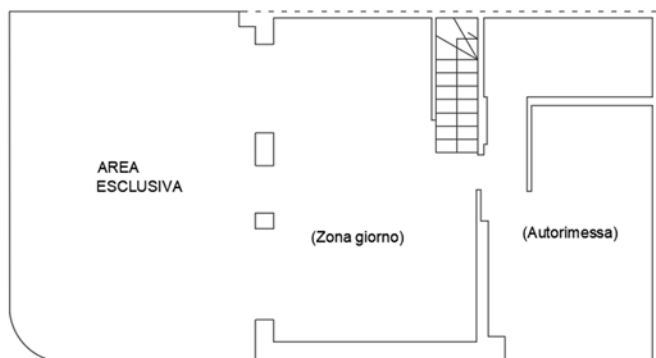
Fabbricato al rustico con struttura in c.a. per fondazioni, setti – pilastri, scale, travi e cordoli, oltre a murature perimetrali realizzate mediante blocchi in legno-cemento, composti da camera di calcestruzzo e coibentazione integrata in polistirene, solai interpiano in latero cemento e copertura lignea.

A seguire si riporta una descrizione sintetica, non esaustiva e sommaria delle macro-opere mancanti.

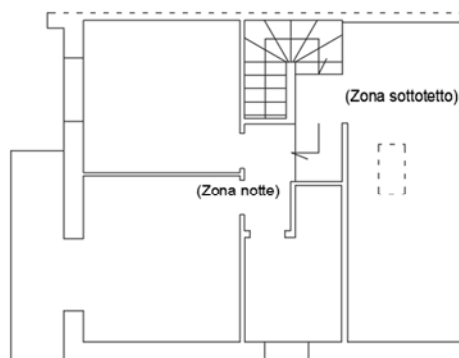
- Opere di completamento alla copertura principale: tegole, lattonerie, comignoli, dispositivi anticaduta, lucernari, eventuali pannelli per fonti rinnovabili, etc.
- Opere di coibentazione ed impermeabilizzazione.
- Opere edili: falsi/monoblocchi di facciata, intonaci, sottofondi, massetti, assistenze, rivestimenti pietra, etc.
- Impianti: fognario, elettrico, idro-termo-sanitario, climatizzazione, etc.
- Finiture interne: pavimenti - rivestimenti, scale, serramenti, basculanti, tinteggiature, parapetti, etc.
- Finiture esterne: ringhiere, cancelli, allacciamenti alle utenze, sistemazione verde, etc.

Per una migliore definizione dei contenuti soprariportati, si allega un elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina ed a seguire un elaborato fotografico dello stato di fatto dei luoghi.

Piano terra stato di fatto



Piano primo stato di fatto



Stato di progetto



Stato di fatto



Esterni



Interni



**Residenza "F".**

Dal progetto architettonico l'abitazione in esame, accatastata come fabbricato in corso di costruzione, si compone al piano terra da soggiorno – pranzo - cucina *open space*, disimpegno, tre camere da letto, bagno, locale tecnico ed autorimessa. Completa la proprietà una porzione di sottotetto, nonché il giardino esclusivo con porticati di collegamento verso altri edifici.

**Stato di fatto.**

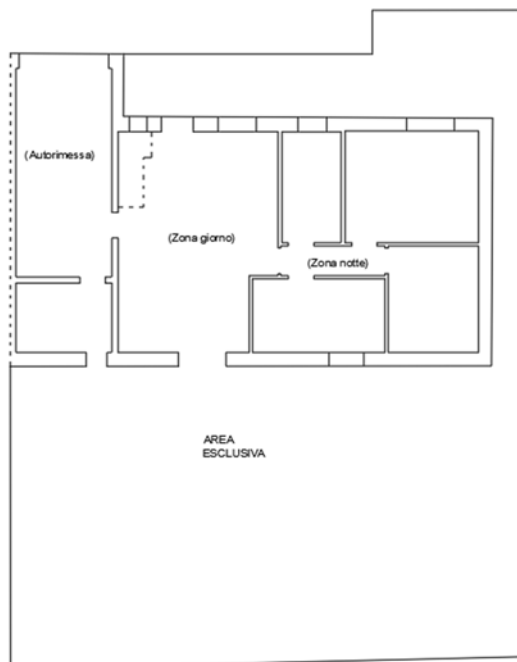
Fabbricato al rustico con struttura in c.a. per fondazioni, setti – pilastri, travi e cordoli, oltre a murature perimetrali realizzate mediante blocchi in legno-cemento, composti da camera di calcestruzzo e coibentazione integrata in polistirene, solaio interpiano in latero cemento.

A seguire si riporta una descrizione sintetica, non esaustiva e sommaria delle macro-opere mancanti.

- Scala ed opere strutturali di sopraelevazione del sottotetto e, di conseguenza, della relativa copertura.
- Opere relative alla finitura della copertura: tegole, lattonerie, comignoli, dispositivi anticaduta, eventuali pannelli per fonti rinnovabili, etc.
- Opere di coibentazione ed impermeabilizzazione.
- Opere edili: intonaci, sottofondi, massetti, assistenze, rivestimenti pietra, etc.
- Impianti: fognario, elettrico, idro-termo-sanitario, climatizzazione, etc.
- Finiture interne: pavimenti - rivestimenti, scale, serramenti, basculanti, tinteggiature, parapetti, etc.
- Finiture esterne: recinzioni, ringhiere, cancelli, allacciamenti alle utenze, sistemazione verde, pergolati ombreggianti con struttura leggera, etc.

Per una migliore definizione dei contenuti soprariportati, si allega un elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina ed a seguire un elaborato fotografico dello stato di fatto dei luoghi.

Piano terra stato di fatto.



Stato di progetto



Stato di fatto



Esterni



Interni



**Residenza “H”.**

Dal progetto architettonico l’abitazione in esame, accatastata come fabbricato in corso di costruzione, si compone al piano terra da soggiorno – pranzo - cucina *open space*, disimpegno, bagno e camera da letto. Completa la proprietà un ampio sottotetto, il giardino esclusivo con posto auto scoperto.

**Stato di fatto.**

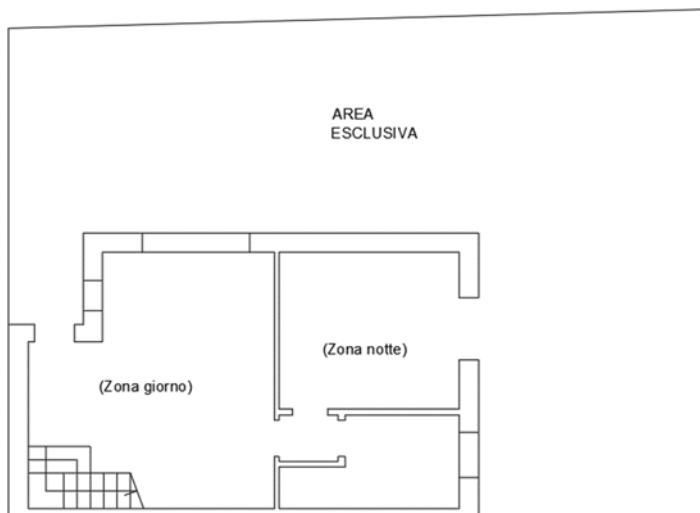
Fabbricato al rustico con struttura in c.a. per fondazioni, setti – pilastri, scale, travi e cordoli, oltre a murature perimetrali realizzate mediante blocchi in legno-cemento, composti da camera di calcestruzzo e coibentazione integrata in polistirene, solai interpiano in latero cemento e copertura lignea.

A seguire si riporta una descrizione sintetica, non esaustiva e sommaria delle macro-opere mancanti.

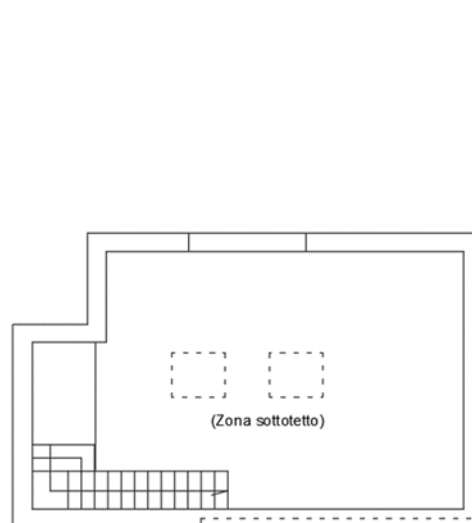
- Opere di completamento alla copertura principale: tegole, lattonerie, comignoli, dispositivi anticaduta, lucernari ed eventuali pannelli per fonti rinnovabili, etc.
- Opere di coibentazione ed impermeabilizzazione.
- Opere edili: davanzali, soglie, falsi di facciata monoblocchi, intonaci, sottofondi, massetti, assistenze, rivestimenti pietra, etc.
- Impianti: fognario, elettrico, idro-termo-sanitario, climatizzazione, etc.
- Finiture interne: pavimenti - rivestimenti, scale, serramenti, basculanti, tinteggiature, parapetti, etc.
- Finiture esterne: ringhiere, cancelli, allacciamenti alle utenze, sistemazione verde, eventuali pergolati ombreggianti con struttura leggera, etc.

Per una migliore definizione dei contenuti soprariportati, si allega un elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina ed a seguire un elaborato fotografico dello stato di fatto dei luoghi.

Piano terra stato di fatto



Piano primo stato di fatto



Stato di progetto



Stato di fatto



Esterni



Interni





**Residenza “I”.**

Dal progetto architettonico l’abitazione in esame, accatastata come fabbricato in corso di costruzione, si compone al piano terra da soggiorno – pranzo - cucina *open space*, disimpegno, bagno, autorimessa e portico ed al piano primo da disimpegno/scala, due camere da letto, bagno e sottotetto. Completa la proprietà il giardino esclusivo con posto auto scoperto e portico di collegamento con altra unità.

**Stato di fatto.**

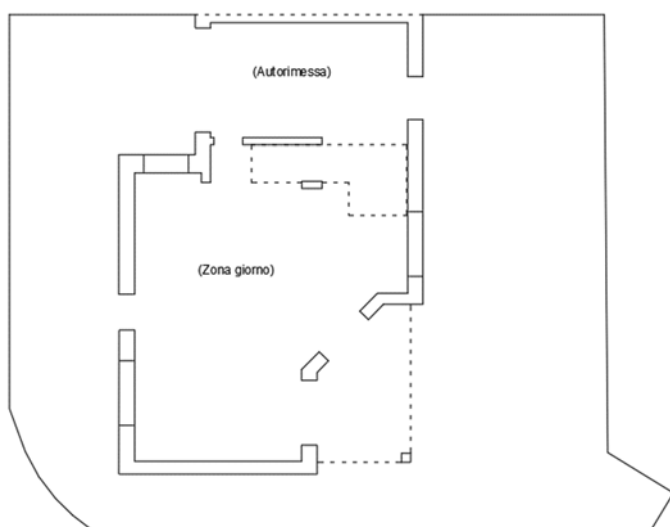
Fabbricato al rustico con struttura in c.a. per fondazioni, setti – pilastri, travi e cordoli, oltre a murature perimetrali realizzate mediante blocchi in legno-cemento, composti da camera di calcestruzzo e coibentazione integrata in polistirene.

A seguire si riporta una descrizione sintetica, non esaustiva e sommaria delle macro-opere mancanti.

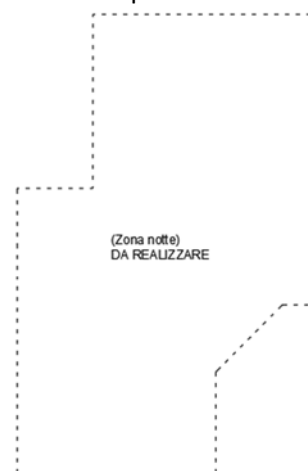
- Completamento solaio tra piano terra e piano primo e scala interpiano.
- Opere strutturali di sopraelevazione del piano primo e, di conseguenza, della relativa copertura.
- Opere relative alla finitura della copertura: tegole, lattonerie, comignoli, dispositivi anticaduta, lucernari, eventuali pannelli per fonti rinnovabili, etc.
- Opere di coibentazione ed impermeabilizzazione.
- Opere edili: divisori, falsi telai di facciata ed interni, davanzali, soglie, intonaci, sottofondi, massetti, assistenze, rivestimenti pietra, etc.
- Impianti: fognario, elettrico, idro-termo-sanitario, climatizzazione, etc.
- Finiture interne: pavimenti - rivestimenti, scale, serramenti, basculanti, tinteggiature, parapetti, etc.
- Finiture esterne: recinzioni, ringhiere, cancelli, allacciamenti alle utenze, sistemazione verde, eventuali pergolati ombreggianti con struttura leggera, etc.

Per una migliore definizione dei contenuti soprariportati, si allega un elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina ed a seguire un elaborato fotografico dello stato di fatto dei luoghi.

Piano terra stato di fatto



Piano primo da realizzare



Stato di progetto



Stato di fatto



Esterni



Interni



**Residenza “M”.**

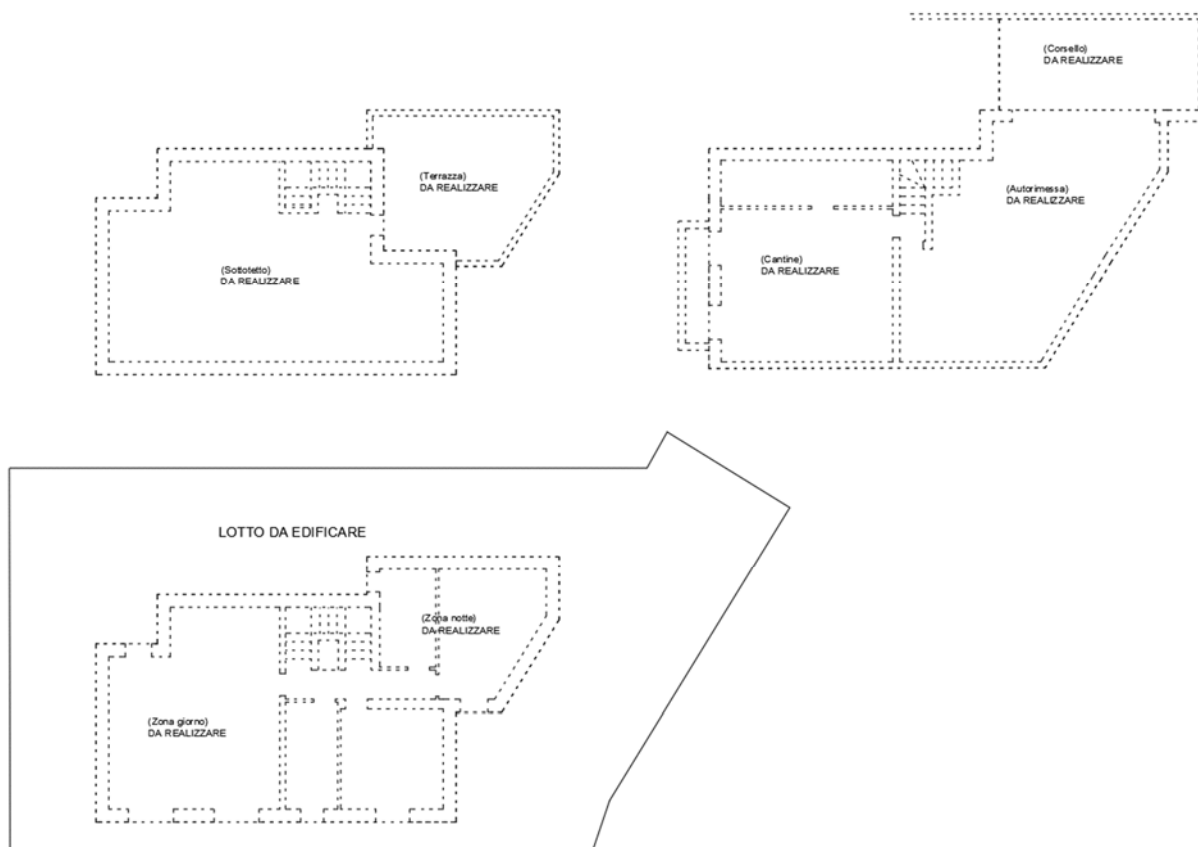
Dal progetto architettonico l’abitazione in esame si compone al piano terra da soggiorno – pranzo - cucina *open space*, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere, locale tecnico. Completa la proprietà il piano interrato adibito a rampa di accesso, posto auto coperto, autorimessa, cantina e lavanderia, oltre a giardino esclusivo e pergolati ombreggianti con struttura leggera di collegamento con altre unità.

Si precisa che non sono state eseguite opere edili.

Attualmente il lotto risulta completamente da edificare.

Per una migliore definizione dei contenuti soprariportati, si allega un elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina ed a seguire un elaborato fotografico dello stato di fatto dei luoghi.

Immobile interamente da realizzarsi



Stato di progetto



Stato di fatto (lotto inedificato)



Da informazioni assunte in loco, risulterebbe che è stata apportata una significativa ricarica di terra a seguito di uno scavo generale di sbancamento precedentemente effettuato.

Non vi è evidenza di alcuna analisi di terre e rocce da scavo, utilizzate per le operazioni di riempimento.

Per suddetto motivo sarà onere del futuro aggiudicatario effettuare, a propria cura e spese, attinenti indagini e verifiche circa la natura e la portata del terreno (ricarica), anche attraverso la consulenza di un geologo e/o ditte specializzate.

*Ex ante*



*Ex post*



\* \* \*

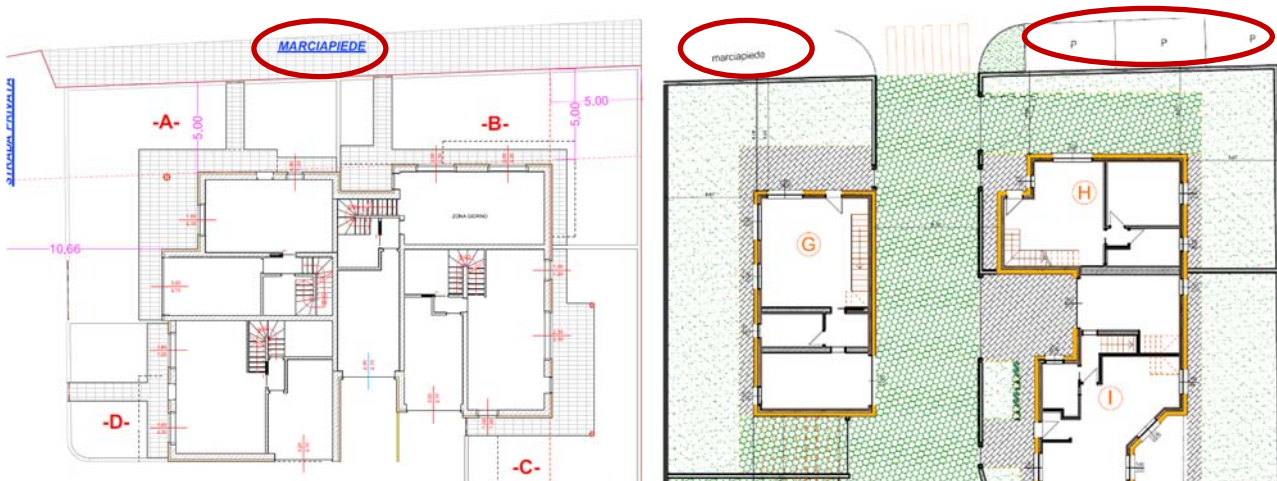
### OPERE ESTERNE.

Nelle tavole di progetto allegate ai diversi provvedimenti autorizzativi sono previste anche delle opere di urbanizzazione primaria, presumibilmente esterne rispetto alla proprietà, atte alla realizzazione di un marciapiede e di parcheggi, il tutto da effettuarsi lungo il tratto stradale antistante via Colli Storici.

Si prende atto che suddetti lavori, se legittimati ed autorizzati dall'Ufficio Lavori Pubblici, non risultano effettuati alla data del sopralluogo.

Si precisa che l'onere di completamento di suddette opere sarà totalmente a carico del futuro aggiudicatario. Dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico \_ Settore Urbanistica e Territorio non vi sono specifiche prescrizioni in merito.

Per una migliore definizione della problematica esposta, a seguire, si riportano gli stralci delle diverse tavole di progetto allegate ai vari provvedimenti autorizzativi, un estratto di mappa e la documentazione fotografica dello stato di fatto dei luoghi.





**All'atto del sopralluogo si rileva che non è stata realizzata alcuna cabina elettrica di trasformazione a servizio delle singole residenze e delle eventuali parti comuni; per suddetto motivo si consiglia, preventivamente, di contattare l'ente gestore per valutarne la necessità. Eventuali prescrizioni ed adempimenti in merito saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario. Il prezzo a base d'asta terrà conto anche di suddetto rischio.**

#### **PARTI COMUNI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO.**

Il lotto in esame ricomprende anche la proprietà di due strade interne private di lottizzazione, il tutto come di seguito illustrato.

“**Strada A**” di cui ai mappali nn. 388,396 e 397, gravata da diritto di passo a favore di terzi (mappale 384), nonché a favore dell'unità identificata come Residenza “E” (Lotto 01) ed all'abitazione già alienata, prima della sentenza di fallimento, identificata come Residenza “C”, di cui al mappale 419.

A seguire si riporta una descrizione sintetica, non esaustiva e sommaria delle macro-opere mancanti.

- Verifica, collaudo e completamento dei sottoservizi già realizzati.
- Predisposizione eventuali allacci alle singole utenze.
- Completamento muretti di cinta ed eventuali cordoli mancanti.
- Formazione di rete raccolta acque meteoriche, caditoie, eventuali pozzi perdenti e/o vasche di laminazione se previste nel progetto di invarianza idraulica.
- Sistemazione delle massicciate.
- Sistemazione viabilità a verde con grigliato di protezione “*salva prato*” carrabile<sup>28</sup>.
- Predisposizione di eventuali corpi illuminanti, se previsti.
- Opere di finitura varie.

Il progetto prevede anche la realizzazione di portici di collegamento tra i diversi corpi di fabbrica, parte con copertura in c.a. piana a verde e, parte, a sbalzo in struttura lignea con copertura leggera<sup>28</sup>.

Per una migliore definizione dei contenuti soprariportati, si allegano le immagini fotorealistiche dell'intervento, inserite nella relazione paesaggistica ed un elaborato fotografico dello stato di fatto dei luoghi.

Vista fotorealistica dell'intervento (rendering)



Vista fotorealistica dell'intervento (rendering)



Stato di fatto dei luoghi



<sup>28</sup> Prescrizioni vincolanti tratte da relazione paesaggistica depositata in atti.

“**Strada B**” di cui ai mappali n. 409, gravata da diritto di passo a favore delle abitazioni già alienate, identificate come Residenza “L” di cui ai mappali 420, 403 e 408 e come Residenza “G”, di cui ai mappali 421.

A seguire si riporta una descrizione sintetica, non esaustiva e sommaria delle macro-opere mancanti.

- Verifica, collaudo e completamento dei sottoservizi già realizzati.
- Predisposizione eventuali allacci alle singole utenze.
- Completamento muretti di cinta ed eventuali cordoli mancanti.
- Formazione di rete raccolta acque meteoriche, caditoie, eventuali pozzi perdenti e/o vasche di laminazione se previste nel progetto di invarianza idraulica.
- Sistemazione delle massicciate.
- Sistemazione viabilità a verde con grigliato di protezione “*salva prato*” carrabile.
- Predisposizione di eventuali corpi illuminanti se previsti.
- Opere di finitura varie.

Per una migliore definizione dei contenuti soprariportati, si allegano le immagini fotorealistiche dell’intervento, inserite nella relazione paesaggistica ed un elaborato fotografico dello stato di fatto dei luoghi.

Vista fotorealistica dell’intervento (rendering)



Vista fotorealistica dell’intervento (rendering)



Stato di fatto dei luoghi



#### NOTE

Si precisa che le spese necessarie al completamento di tutte le parti comuni sopradescritte si intendono totalmente a carico del futuro aggiudicatario.

Le opere saranno da realizzarsi anche in funzione delle indicazioni e prescrizioni previste negli elaborati allegati alle singole autorizzazioni paesistiche.

**Accesso al lotto<sup>29</sup>****Rispetto alla pubblica.**

L'accesso pedonale/carraio ai singoli lotti, avviene direttamente dalle strade private prospicienti via Colli storici e precedentemente descritte. Il **LOTTO 01** (Residenza "E") e parte del **LOTTO 02** (Residenze "A", "B", "D" ed "F") sono serviti dal sedime stradale interno di cui ai mappali 388,396 e 397. Parte del **LOTTO 02** (residenze "H", "I" ed "M") è servito dal sedime stradale interno di cui al mappale 409.

**Confini<sup>30</sup> del bene oggetto di stima.****LOTTO 01.****Residenza "E".**

- Nord: strada privata interna di cui al mappale n. 388 (Lotto 02).
- Sud: mappale n. 384 altra ditta.
- Est: mappali nn. 426 (Lotto 02 \_ residenza "F").
- Ovest: strada privata interna di cui ai mappali nn. 388,396 e 397 (Lotto 02).

**LOTTO 02.****Residenza "A".**

- Nord: via Colli Storici.
- Sud: mappale n. 425 (Lotto 02 \_ residenza "D").
- Est: mappale n. 422 (Lotto 02 \_ residenza "B").
- Ovest: strada privata interna di cui al mappale n. 388 (Lotto 02).

**Residenza "B".**

- Nord: via Colli Storici.
- Sud: strada privata interna di cui al map. n. 388 (Lotto 02) e map. 419 (residenza "C" venduta).
- Est: mappale n. 421 (residenza "G" venduta) e mappale 419 (residenza "C" venduta).
- Ovest: mappale n. 423 (Lotto 02 \_ residenza "A") e mappale 425 (Lotto 02 \_ residenza "D").

**Residenza "D".**

- Nord: mappale n. 423 (Lotto 02 \_ residenza "A").
- Sud: strada privata interna di cui al mappale n. 388 (Lotto 02).
- Est: mappale n. 422 (Lotto 02 \_ residenza "B").
- Ovest: strada privata interna di cui al mappale n. 388 (Lotto 02).

**Residenza "F".**

- Nord: strada privata interna di cui al map. n. 388 (Lotto 02) e map. 419 (residenza "C" venduta).
- Sud: mappale n. 384 altra ditta.
- Est: mappali nn. 403 e 420 (residenza "L" venduta).
- Ovest: mappali nn. 414 (Lotto 01 \_ residenza "E").

**Residenza "H".**

- Nord: via Colli Storici.
- Sud: mappale n. 427 parte (Lotto 02 \_ residenza "I").
- Est: mappale n. 213 altra ditta.
- Ovest: strada privata interna di cui al mappale n. 409 (Lotto 02).

**Residenza "I".**

- Nord: mappale n. 427 parte (Lotto 02 \_ residenza "H").
- Sud: mappale n. 427 parte (Lotto 02 \_ residenza "M").
- Est: mappale n. 213 altra ditta.
- Ovest: strada privata interna di cui al mappale n. 409 (Lotto 02).

**Residenza "M".**

- Nord: strada privata mappale n. 409 (Lotto 02) e mappale n. 427 parte (Lotto 02 \_ residenza "I").

<sup>29</sup>Accesso all'immobile: ai fini di una corretta individuazione del lotto, dovrà comparire anche l'ubicazione dell'accesso all'immobile rispetto al mappale e/o alla pubblica via.

<sup>30</sup>Confini: in tema di vendita immobiliare è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto, sia esso un appartamento, una porzione di fabbricato, un fondo. A questo proposito gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene. E' consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data del fallimento e se variati anche rispetto allo stato attuale.



- Sud: mappale n. 384 altra ditta.  
 Est: canale irriguo.  
 Ovest: mappali nn. 408 e 420 (residenza "L" venduta).

Per una migliore definizione si rimanda all'estratto mappa riportato al § "Caratteristiche del compendio immobiliare".

Indicare se l'immobile oggetto di stima necessita di interventi manutentivi urgenti<sup>31</sup>.

Si consiglia, tramite l'intervento del custode giudiziario, di delimitare il cantiere a mezzo di solide recinzioni, che ne impediscano di fatto l'accesso a persone esterne e non autorizzate. Consigliabile anche l'affissione di idonea cartellonistica di pericolo. Infine, prima della programmazione di eventuali visite in cantiere finalizzate alla vendita dei singoli sub lotti, si ritiene opportuno mettere in sicurezza gli spazi interni prospicienti il vuoto (pericolo di caduta dall'alto) e di rimuovere/accatatare materiali di risulta che ne impediscono l'accesso.

Si precisa infine che sull'area di cui al mappale 213, di altra proprietà, è attualmente depositato del materiale di cantiere in condizioni di semi-abbandono.

Note di carattere generale: l'onere di pulizia, riordino, trasporto, accesso alle discariche, versamento ecotassa e quant'altro necessario allo smaltimento di qualsiasi materiale riconducibile al cantiere sarà a carico dell'aggiudicatario.

- Rilievo delle consistenze:
- Interno con rilevazioni cosiddette "a campione".
  - Esterno.
  - Diretto in loco.
  - Desunto graficamente: progetti allegati alle pratiche edilizie.
- Criterio di misurazione:
- Superficie Esterna Lorda (SEL)<sup>32</sup>.
  - Superficie Interna Lorda (SIL)<sup>33</sup>.
  - Superficie Interna Netta (SIN)<sup>34</sup>.

Data sopralluoghi/ispezioni <sup>35</sup>(gg/mm/aaaa): 11/02/2022 e 06/06/2022.

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

Riepilogo delle superfici di proprietà commerciali (ragguagliate) ed esclusive.

#### LOTTO 01.

**Residenza "E" Superficie commerciale** ~ m<sup>2</sup> 138,10

Superficie principale <sup>36</sup> Abitazione PT ~ m<sup>2</sup> 97

Superfici secondarie<sup>37</sup>

Box auto ~ m<sup>2</sup> 25

Sottotetto ~ m<sup>2</sup> 33

Giardino pertinenziale ~ m<sup>2</sup> 143

#### LOTTO 02.

**Residenza "A" Superficie commerciale** ~ m<sup>2</sup> 128

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

<sup>32</sup>Superficie Esterna Lorda (SEL): per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.2).

<sup>33</sup>Superficie Interna Lorda (SIL): per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

<sup>34</sup>Superficie Interna Netta (SIN): per Superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

<sup>35</sup>Sopralluoghi ed ispezioni: i sopralluoghi e le ispezioni devono essere effettuate personalmente dal valutatore e generalmente riguardano l'intera unità immobiliare e non devono limitarsi ad una sola porzione. Le ispezioni riguardano tutti gli elementi ritenuti opportuni per adempiere correttamente il mandato ricevuto.

<sup>36</sup>Superficie principale: la superficie principale rappresenta la superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

<sup>37</sup>Superfici secondarie: le superfici secondarie si suddividono in superfici annesse e superfici collegate alla superficie principale. Le superfici annesse sono per esempio il balcone, terrazza, porticato, etc., mentre le superfici collegate sono relative alle soffitte, cantine, mansarde, etc. Altre caratteristiche superficiali di appartenenza dell'immobile sono le superfici esterne quali per esempio cortile, giardino, etc.

Superficie principale	Abitazione PT e P1	~ 95 m <sup>2</sup>
Superfici secondarie		
	Portico	~ m <sup>2</sup> 8
	Balcone	~ m <sup>2</sup> 18
	Box auto	~ m <sup>2</sup> 19
	Sottotetto	~ m <sup>2</sup> 20
	Giardino pertinenziale	~ m <sup>2</sup> 114
<b>Residenza "B" Superficie commerciale</b>		<b>~ m<sup>2</sup>134</b>
Superficie principale	Abitazione PT e P1	~ m <sup>2</sup> 100
Superfici secondarie		
	Balcone	~ m <sup>2</sup> 13
	Box auto	~ m <sup>2</sup> 22
	Sottotetto	~ m <sup>2</sup> 27
	Giardino pertinenziale	~ m <sup>2</sup> 112
<b>Residenza "D" Superficie commerciale</b>		<b>~ m<sup>2</sup>125</b>
Superficie principale	Abitazione PT e P1	~ 98 m <sup>2</sup>
Superfici secondarie		
	Balcone	~ m <sup>2</sup> 6
	Box auto	~ m <sup>2</sup> 23
	Sottotetto	~ m <sup>2</sup> 23
	Giardino pertinenziale	~ m <sup>2</sup> 44
<b>Residenza "F" Superficie commerciale</b>		<b>~ m<sup>2</sup> 122,6</b>
Superficie principale	Abitazione PT	~ 101 m <sup>2</sup>
Superfici secondarie		
	Box auto	~ m <sup>2</sup> 24
	Giardino pertinenziale	~ m <sup>2</sup> 191
<b>Residenza "H" Superficie commerciale</b>		<b>~ m<sup>2</sup> 96,10</b>
Superficie principale	Abitazione PT	~ m <sup>2</sup> 64
Superfici secondarie		
	Sottotetto	~ 53 m <sup>2</sup>
	Giardino pertinenziale	~ m <sup>2</sup> 112
<b>Residenza "I" Superficie commerciale</b>		<b>~ m<sup>2</sup> 151,5</b>
Superficie principale	Abitazione PT e P1	~ m <sup>2</sup> 119
Superfici secondarie		
	Box auto	~ m <sup>2</sup> 25
	Sottotetto	~ m <sup>2</sup> 25
	Giardino pertinenziale	~ m <sup>2</sup> 150
<b>Area per residenza "M"</b>		
Superficie ex mappale 412		~ m <sup>2</sup> 234
Superficie ex mappale 413		~ m <sup>2</sup> 433

Ai soli fini prudenziali, non si considerano nel calcolo delle consistenze superficiali, i pergolati ombreggianti realizzati con struttura leggera.

L'area occupata da suddetti manufatti viene equiparata all'area esterna pertinenziale.

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 degli edifici, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento dei fabbricati nella mappa, né le distanze tra gli edifici, poiché trattasi di specifiche attività non richieste dal quesito.

#### Nota

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

No

Sì, se si indicare la quantificazione sommaria del diritto edificatorio in termini di cubatura residua: /

Parti condominiali con relative superfici ed eventuali millesimi<sup>38</sup> \_ dalle informazioni assunte in fase di sopralluogo sembrerebbe che, attualmente, non sia stato ancora definito e costituito alcun condominio. Si ricorda che le due strade private interne sopradescritte, assegnate al **LOTTO 02**, sono gravate da diritto di passo (pedonale, carraio e per sottoservizi) a favore di terzi. Per dettagli vedasi § "Formalità vincoli ed oneri opponibili \_ servitù".

#### Caratteristiche quantitative e qualitative.<sup>39</sup>

##### LOTTO 01 \_ RESIDENZA "E".

Livello di piano ad uso abitativo

Ascensore

Bagni e/o servizi igienici

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Idrico - sanitario

Condizionamento

Elettrico

Fotovoltaico

Citofono

Videosorveglianza

Domotica

Geotermia

Colonnina ricarica

Terra

Presente  Assente

01 \_ Vetustà: inferiore ai tre anni

Presente  Assente

Presente  Assente

Presente  Assente

Presente  Assente

Presente  Assente

Presente  Assente

Presente  Assente

Presente  Assente

Presente  Assente

Presente  Assente

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

Manutenzione fabbricato<sup>40</sup>

Minimo<sup>41</sup>

Medio<sup>42</sup>

Massimo<sup>43</sup>

<sup>38</sup>Parti comuni e/o condominiali: riportare la descrizione delle parti comuni, i riferimenti dell'eventuale amministratore e del condominio, i millesimi di proprietà e la fonte dei dati.

<sup>39</sup>Caratteristiche quantitative e qualitative: indicare e analizzare TUTTE le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni positive o negative dei prezzi e/o dei canoni di locazione. A titolo puramente indicativo e non esaustivo, per esempio, per immobili con destinazione residenziale riportare la presenza o l'assenza dell'ascensore, il n. dei servizi igienici, la tipologia degli impianti in dotazione, il grado di manutenzione esterno del fabbricato ed interno del bene, la classe energetica, la presenza di fonti inquinanti (es. inquinamento acustico, elettromagnetico, ambientale, etc), l'esposizione, la luminosità degli ambienti, il numero degli affacci, la panoramicità, la funzionalità, il grado di finiture, etc.

<sup>40</sup>Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>41</sup>Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

<sup>42</sup>Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

<sup>43</sup>Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare <sup>44</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>45</sup>	<input type="checkbox"/> Medio <sup>46</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Massimo <sup>47</sup>
<input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile <sup>48</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>49</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>50</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>51</sup>
<input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile <sup>52</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>53</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>54</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>55</sup>
<input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile <sup>56</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>57</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>58</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>59</sup>
<input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile <sup>60</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>61</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>62</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>63</sup>
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile <sup>64</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <sup>65</sup>	<input type="checkbox"/> Medio <sup>66</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>67</sup>
<input checked="" type="checkbox"/> Inquinamento (giudizio visivo) <sup>68</sup>			
Acustico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Presente _ eventualmente dovuto al traffico veicolare	
Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	

Classe energetica attraverso l'APE \_ Attestato di prestazione energetica.<sup>69</sup>

Classe Energetica Non riscontrata nel portale Cened con ID catastale Fg. 44 – Particella 414.

Fabbisogno energetico -- Kwh/m<sup>2</sup>a.

Data di emissione --/--/----

**LOTTO 02 \_ RESIDENZE "A", "B", "D", "F", "H", "I".**

<input checked="" type="checkbox"/> Bagni e/o servizi igienici	Nessuno	
<input checked="" type="checkbox"/> Impianti in dotazione	Nessuno essendo immobili in corso costruzione	
Riscaldamento	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Idrico - sanitario	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Elettrico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente

<sup>44</sup> *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>45</sup> *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

<sup>46</sup> *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

<sup>47</sup> *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

<sup>48</sup> *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>49</sup> *Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.*

<sup>50</sup> *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.*

<sup>51</sup> *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

<sup>52</sup> *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>53</sup> *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

<sup>54</sup> *Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

<sup>55</sup> *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

<sup>56</sup> *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico - architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>57</sup> *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

<sup>58</sup> *Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.*

<sup>59</sup> *Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.*

<sup>60</sup> *Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>61</sup> *Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.*

<sup>62</sup> *Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.*

<sup>63</sup> *Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.*

<sup>64</sup> *Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

<sup>65</sup> *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

<sup>66</sup> *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

<sup>67</sup> *Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.*

<sup>68</sup> *Grado di inquinamento: in termini generici il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio visivo ed informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.*

<sup>69</sup> *Attestato di prestazione energetica: l'esperto dovrà limitarsi solo a verificare se l'immobile sia dotato o meno di attestato di prestazione energetica (APE), attraverso indagini comunali, catasto energetico, atti di proprietà, contratti di affitto, etc. Nel caso in cui la certificazione sia esistente allegare copia.*

Fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Citofono	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Videosorveglianza	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Geotermia	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Colonnina ricarica	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato	<input type="checkbox"/> Immobile al rustico privo di finiture	
<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare	<input type="checkbox"/> Immobile al rustico privo di finiture	
<input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
<input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
<input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
<input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile	<input type="checkbox"/> Immobile al rustico privo di finiture	
<input checked="" type="checkbox"/> Inquinamento ( <u>giudizio visivo</u> )		
Acustico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Presente _ eventualmente dovuto al traffico veicolare
Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente

Classe energetica attraverso l'APE \_ Attestato di prestazione energetica.

Classe Energetica                      **Immobili non ultimati, privi di impianti - generatore, non accatastati.**

Fabbisogno energetico                ----- Kwh/m<sup>2</sup>a.

Data di emissione                      --/--/----

#### INDICAZIONI PER OGNI LOTTO.

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.

## B. SITUAZIONE CATASTALE.

Dati catastali<sup>70</sup>.

**LOTTO 01 \_ RESIDENZA "E".**

AL CATASTO FABBRICATI.

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 414, in particolare:**

- sub. 1, Via Dei Colli Storici n. 98, p. T-1, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, vani 5, s.c. mq. 116, R.C. Euro 929,62;
- sub. 2, Via Dei Colli Storici n. SN, p. T, z.c. 1, cat. C/6, cl. 4, mq. 19, s.c. mq. 22, R.C. Euro 108,92.

**LOTTO 02 \_ RESIDENZE "A", "B", "D", "F", "H", "I" e "M" e STRADE INTERNE PRIVATE.**

AL CATASTO FABBRICATI.

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 425**, sub. 1, Via Dei Colli Storici n. SN, p. T-1, cat. F/3;

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 426**, sub. 1, Via Dei Colli Storici n. SN, p. T-1, cat. F/3;

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 427**, sub. 1, Via Dei Colli Storici n. SN, p. T-1, cat. F/3;

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 422**, Via Dei Colli Storici n. CM, p. T-1, cat. F/3;

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 423**, Via Dei Colli Storici n. CM, p. T-1, cat. F/3;

AL CATASTO TERRENI (strade interne).

**AREA** di cui al **Foglio 44, mappale 388**, VIGNETO cl. 2, mq. 336 R.D. Euro 3,90 R.A. Euro 2,17;

**AREA** di cui al **Foglio 44, mappale 396**, VIGNETO cl. 2, mq. 3 R.D. Euro 0,03 R.A. Euro 0,02;

**AREA** di cui al **Foglio 44, mappale 397**, VIGNETO cl. 2, mq. 72 R.D. Euro 0,84 R.A. Euro 0,46;

**AREA** di cui al **Foglio 44, mappale 409**, VIGNETO cl. 2, mq. 133 R.D. Euro 1,55 R.A. Euro 0,86;

Precisazioni catastali:

- tutti gli immobili sopra descritti risultavano originariamente identificati in maggior consistenza al fg. 44 di C.T. con il mappale n. 212 di ha. 0.76.00;
- con tipo di frazionamento del 12 gennaio 1999 n. 42.1/1999 il mappale n. 212 veniva soppresso e sostituito dai mappali n.ri 294 di ha. 0.56.00 e 295 di ha. 0.20.00;
- con tipo di frazionamento del 22 luglio 2015 Pratica n. BS0183592 (n. 183592.1/2015) il mappale n. 294 veniva soppresso dando origine ai mappali n.ri 376 di ha. 0.13.50 e 377 di ha. 0.42.50;
- con tipo di frazionamento del 2 luglio 2019 Pratica n. BS0111073 (n. 111073.1/2019) il mappale n. 377 veniva soppresso e sostituito, fra l'altro, dal mappale n. 383 di ha. 0.04.17; - con tipo di frazionamento del 14 dicembre 2020 Pratica n. BS0149251 (n. 149251.1/2020) il mappale n. 295 veniva soppresso e sostituito dai mappali n.ri 404 di ha. 0.00.09, 405 di ha. 0.00.13, 406 di ha. 0.02.54, 407 di ha. 0.02.02, 408 di ha. 0.02.85, 409 di ha. 0.01.33, 410 di ha. 0.01.89, 411 di ha. 0.02.38, 412 di ha. 0.02.34 e 413 di ha. 0.04.43, il mappale n. 376 veniva soppresso e sostituito dai mappali n.ri 388 di ha. 0.03.36, 389 di ha. 0.01.94, 390 di ha. 0.01.17, 391 di ha. 0.01.94, 392 di ha. 0.01.83, 393 di ha. 0.00.45, 394 di ha. 0.01.55 e 395 di ha. 0.01.26, il mappale n. 383 veniva soppresso e sostituito dai mappali n.ri 396 di ha. 0.00.03, 397 di ha. 0.00.72, 398 di ha. 0.00.09, 399 di ha. 0.01.28, 400 di ha. 0.00.12, 401 di ha. 0.01.50, 402 di ha. 0.00.04 e 403 di ha. 0.00.39;
- il mappale n. 422 del fg. NCT/44 di C.F. trova evidenza nella denuncia di costituzione del 4 agosto 2021, in atti dal 5 agosto 2021, Pratica n. BS0140818 (n. 140818.1/2021), preceduta dalla denuncia di costituzione del 29 luglio 2021 Pratica n. BS0132151 (n. 132132.1/2021), e tipo mappale presentato in data 29 luglio 2021 Pratica n. BS0132132 (n. 132132.1/2021 e n. 132132.2/2021) portante passaggio all'urbano del mappale n. 391 del fg. 44 di C.T. di ha 0.01.94, definito con il n. 422 per attribuzione di nuovo numero di particella, e contestuale aumento della superficie a ha. 0.02.03 per accorpamento del mappale n. 404 del fg. 44 di C.T. di ha. 0.00.09;
- il mappale n. 423 del fg. NCT/44 di C.F. trova evidenza nella denuncia di costituzione del 4 agosto 2021, in atti dal 5 agosto 2021, Pratica n. BS0140817 (n. 140817.1/2021), preceduta dalla denuncia di costituzione del 29 luglio 2021 Pratica n. BS0132879 (n. 132131.1/2021), e tipo mappale presentato in data 29 luglio 2021 per

<sup>70</sup> Dati catastali: l'identificazione catastale deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio). La rappresentazione catastale del bene immobile avviene generalmente attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto Terreni), del Comune, del foglio di mappa, della particella e subalterno oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo tavolare, Comune Censuario, etc.

nuova costruzione Pratica n. BS0132131 (n. 132131.1/2021) portante passaggio all'urbano del mappale n. 389 del fg. 44 di C.T. di ha. 0.01.94, definito con il n. 423 per attribuzione di nuovo numero di particella;

- i mappali n.ri 414 sub. 1 e 414 sub. 2 del fg. NCT/44 di C.F. derivano dalla soppressione del mappale n. 414 del fg. NCT/44 di C.F. come da denuncia di costituzione del 5 settembre 2023 Pratica n. BS0150505 (n. 150505.1/2023), preceduta da tipo mappale presentato in data 16 agosto 2023 Pratica n. BS0139794 (n. 139794.1/2023) portante aumento della superficie dell'ente urbano distinto con il mappale n. 414 del fg. 44 di C.T. da ha. 0.01.35 a ha. 0.02.63 per accorpamento del mappale n. 399 del fg. 44 di C.T. di ha. 0.01.28; a propria volta il mappale n. 414 del fg. NCT/44 di C.F. deriva da denuncia di costituzione del 5 marzo 2021 Pratica n. BS0026916 (n. 26914.1/2021), associata al tipo mappale presentato in pari data Pratica n. BS0026914 (n. 26914.1/2021 e n. 26914.2/2021) portante passaggio all'urbano del mappale n. 395 del fg. 44 di C.T. di ha. 0.01.26, definito con il n. 414 per attribuzione di nuovo numero di particella, e contestuale aumento della superficie a ha. 0.01.35 per accorpamento del mappale n. 398 del fg. 44 di C.T. di ha. 0.00.09;

- il mappale n. 425 sub. 1 del fg. NCT/44 di C.F. deriva dalla soppressione del mappale n. 425 del fg. NCT/44 di C.F. come da denuncia di costituzione del 5 settembre 2023 Pratica n. BS0150504 (n. 150504.1/2023); a propria volta il mappale n. 425 del fg. NCT/44 di C.F. deriva da denuncia di costituzione del 16 agosto 2023 Pratica n. BS0139808 (n. 139796.1/2023), associata al tipo mappale presentato in pari data Pratica n. BS0139796 (n. 139796.1/2023) portante passaggio all'urbano del mappale n. 390 del fg. 44 di C.T. di ha. 0.01.17, definito con il n. 425 per attribuzione di nuovo numero di particella;

- il mappale n. 426 sub. 1 del fg. NCT/44 di C.F. deriva dalla soppressione del mappale n. 426 del fg. NCT/44 di C.F. come da denuncia di costituzione del 5 settembre 2023 Pratica n. BS0150514 (n. 150514.1/2023); a propria volta il mappale n. 426 del fg. NCT/44 di C.F. deriva da denuncia di costituzione del 16 agosto 2023 Pratica n. BS0139809 (n. 139795.1/2023), associata al tipo mappale presentato in pari data Pratica n. BS0139795 (n. 139795.1/2023 e n. 139795.2/2023) portante passaggio all'urbano del mappale n. 394 del fg. 44 di C.T. di ha. 0.01.55, definito con il n. 426 per attribuzione di nuovo numero di particella, e contestuale aumento della superficie a ha. 0.03.17 per accorpamento dei mappali n.ri 400 di ha. 0.00.12 e 401 di ha. 0.01.50 del fg. 44 di C.T.;

- il mappale n. 427 sub. 1 del fg. NCT/44 di C.F. deriva dalla soppressione del mappale n. 427 del fg. NCT/44 di C.F. come da denuncia di costituzione del 5 settembre 2023 Pratica n. BS0150518 (n. 150518.1/2023); a propria volta il mappale n. 427 del fg. NCT/44 di C.F. deriva da denuncia di costituzione del 16 agosto 2023 Pratica n. BS0139804 (n. 139803.1/2023), associata al tipo mappale presentato in pari data Pratica n. BS0139803 (n. 139803.1/2023 e n. 139803.2/2023) portante passaggio all'urbano del mappale n. 410 del fg. 44 di C.T. di ha. 0.01.89, definito con il n. 427 per attribuzione di nuovo numero di particella, e contestuale aumento della superficie a ha. 0.11.04 per accorpamento dei mappali n.ri 411 di ha. 0.02.38, 412 di ha. 0.02.34 e 413 di ha. 0.04.43 del fg. 44 di C.T.

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

Indicare la documentazione disponibile:

- Estratto di mappa.
- Tipo mappale e Tipo frazionamento.
- Elenco immobili.
- Elaborato planimetrico di subalternazione: relativamente ai soli mappali 414,425,426 e 427.
- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni.
- Schede catastali – limitatamente al solo LOTTO 1 (Residenza “E”), in quanto i restanti immobili risultano ancora in corso di costruzione e privi di rendita.

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

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa): 31/12/2021 – 09/02/2022 – 06/09/2023 (a seguito aggiornamento da professionista incaricato dalla Curatela).

**Giudizio di regolarità catastale<sup>71</sup> di massima.**

- Situazione catastale sommariamente conforme allo stato di fatto dei luoghi.  
 Situazione catastale non conforme allo stato di fatto dei luoghi.

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

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

Il curatore fallimentare, a mezzo di idonea autorizzazione del G.D., al fine di identificare correttamente i cespiti nel bando di vendita e per meglio definire l'imposta di registro nei futuri trasferimenti immobiliari, ha nominato un professionista per allineare catastalmente lo stato di fatto dei luoghi, in particolare:

- a) accatastamento LOTTO 1: residenza "E", di cui al mappale 414, sub. 01 e sub 02;  
b) accatastamento di parte del LOTTO 2: in particolare le residenze "D", "H" ed "I" come fabbricati in corso di costruzione/definizione.

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

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

<sup>71</sup>Giudizio di regolarità catastale: individuare eventuali difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, ad esempio: fabbricato interamente non accatastato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, etc. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di fallimento, l'esperto stimatore deve effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

<sup>72</sup>Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati.

<sup>73</sup>Due diligence catastale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Nel caso di accertata irregolarità catastale specificare i costi necessari a sostenersi, da parte del futuro aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.



### C. REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA.

Anno di costruzione o ristrutturazione totale:

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942.  
 Fabbricato anteriore 01/09/1967.<sup>74</sup>  
 Fabbricato successivo 01/09/1967.

Provvedimenti autorizzativi esaminati.

Dalle risultanze derivanti dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Desenzano del Garda, si riportano i provvedimenti autorizzativi forniti dallo stesso Ufficio Tecnico.

Edifici Nord-Ovest: Residenze "A", "B", "D", "E" ed "F".

Provvedimento di Autorizzazione Paesistica 8537/2020 del 10/03/2020, prot. 25667/19, pratica edilizia 2018/866/AP.

Permesso di Costruire 23332 del 10/03/2020, pratica edilizia n. 2019/654/PC.

SCIA 234 del 04/01/2021 in variante al PdC 23332 di cui sopra.

SCIA 254 del 04/01/2021 in variante al PdC 23332 di cui sopra.

Edifici Sud-Est: Residenze "H", "I" ed "M".

Provvedimento di Autorizzazione Paesistica 8638/2020 del 28/08/2020, prot. 51711/19, pratica edilizia n. 2019/1299/AP.

Permesso di Costruire 23809 del 29/10/2020, pratica edilizia n. 2019/1298/PC.

SCIA 14553 del 11/03/2021 in variante al PdC 23809 di cui sopra.

SCIA 23190 del 29/04/2021 in variante al PdC 23809 di cui sopra.

SCIA 26865 del 19/05/2021 in variante al PdC 23809 di cui sopra.

Provvedimento di Autorizzazione Paesistica 8868/2021 del 05/07/2021, prot. 23190/2021, pratica edilizia n. 2021/538/AP.

Altro.

CILA prot. 8127 del 10/02/2020 per la realizzazione di muri di confine inerenti alle pratiche edilizie n. 2019/654 (PdC 23332) e 2019/1298 (PdC 23809).

integrazioni CILA prot. 9910 del 18/02/2020.

Pratica Sismica SISM147511 prot. 23038 del 28/05/2020 per la realizzazione dei muri di recinzione.

**Relativamente ai fabbricati in esame si precisa che non è stata fornita allo scrivente alcuna pratica dei cementi armati e/o collaudo statico.**

Sarà eventualmente onere dell'aggiudicatario effettuare maggiori indagini presso gli uffici competenti; in ogni caso il prezzo a base d'asta contempla una riduzione rispetto al valore di mercato per l'assenza della garanzia della cosa venduta.

Sanatorie.

- No       Se sì, specificare se       condono edilizio       Pratiche in sanatoria

Fine lavori.

- Assente       Presente: /

<sup>74</sup>Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato in esame, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.



- Il mappale n. **413** del Fg. n° 44 risulta parte in “Fasce o ambiti alberati-boscati con funzione di risarcimento ambientale” - art. 12 bis delle NTA del PdR, parte in “Fasce di rispetto stradale, ferroviario e viabilità di progetto” - art. 42.1 delle NTA del PdR, parte in “Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico” – art. 37 ter delle NTA del PdR.

Si puntualizza che attualmente:

a) il mappale 413 corrisponde al mappale 427 parte (parte di lotto inedificabile Residenza “M”).

#### Riferimenti ai vincoli paesaggistici.

I mappali sopra citati ricadono all'interno di zone soggette a vincolo di tutela paesaggistica specifico, ai sensi della Legge 1497/1939 (ora D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), apposto con “DM 14/11/1962 –G.U. 294 del 19/11/1962 – “Tutta la città” - Vincolo n° 5.

#### Riferimenti alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio.

Parte dei mappali n° 411-412-413 del Fg. n° 44 ricadono all'interno di ambiti soggetti a vincoli normativi di carattere geologico, ai sensi della D.G.R. 9/2616 del 30/11/2011, di cui agli elaborati SG T10 e SG A01 del P.G.T. vigente e precisamente sono sottoposti a:

Reticolo idrografico minore di competenza comunale (DGR X/2591 – all. D);

FASCE AD ALTO GRADO DI TUTELA del Reticolo Idrico Minore (pari a m. 10,00 da ciascun lato del corpo idrico. Per i tratti intubati pari a m. 1,00 dal corpo idrico – Rif. Doc. di Piano RIM DPI - EN-ET artt. 1-3).

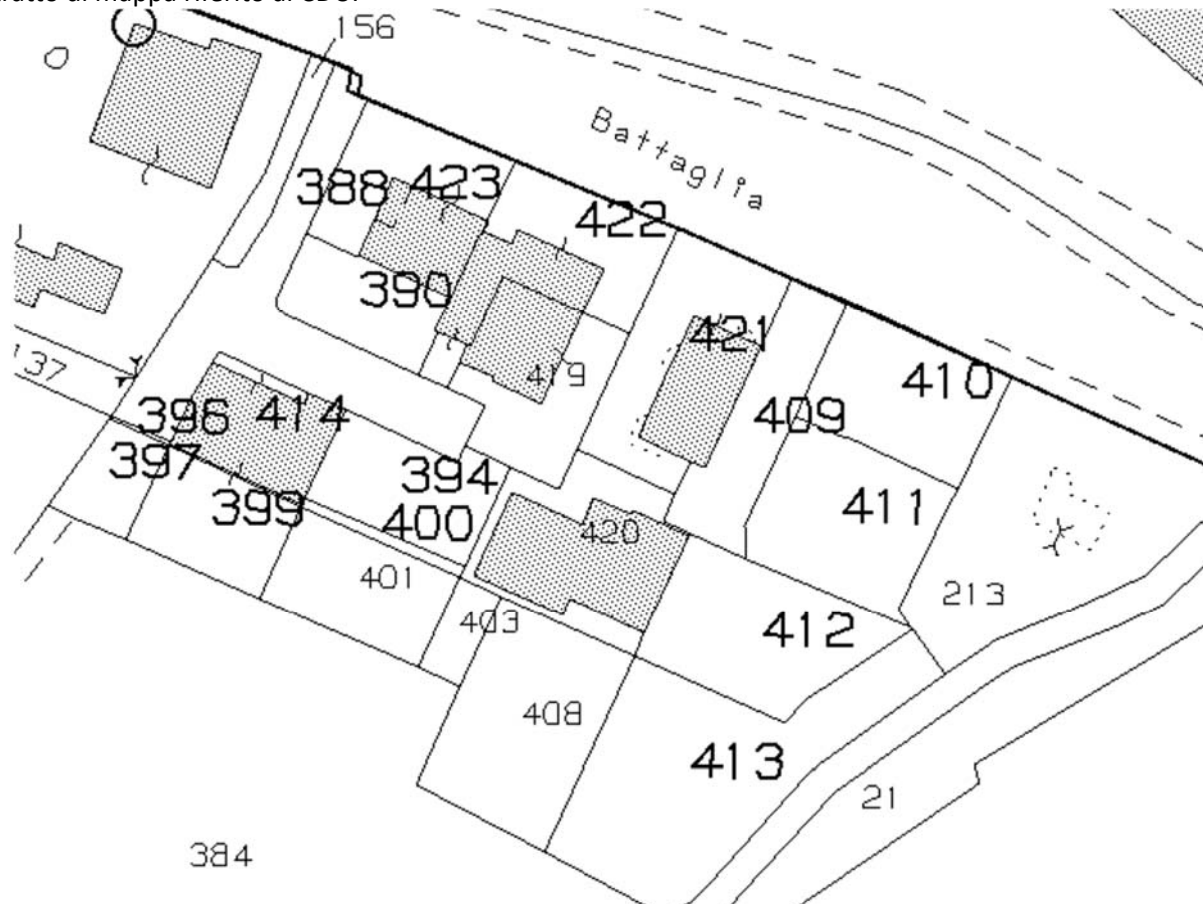
Si puntualizza che attualmente:

a) il mappale 411-412 e 413 corrispondono al mappale 427 parte.

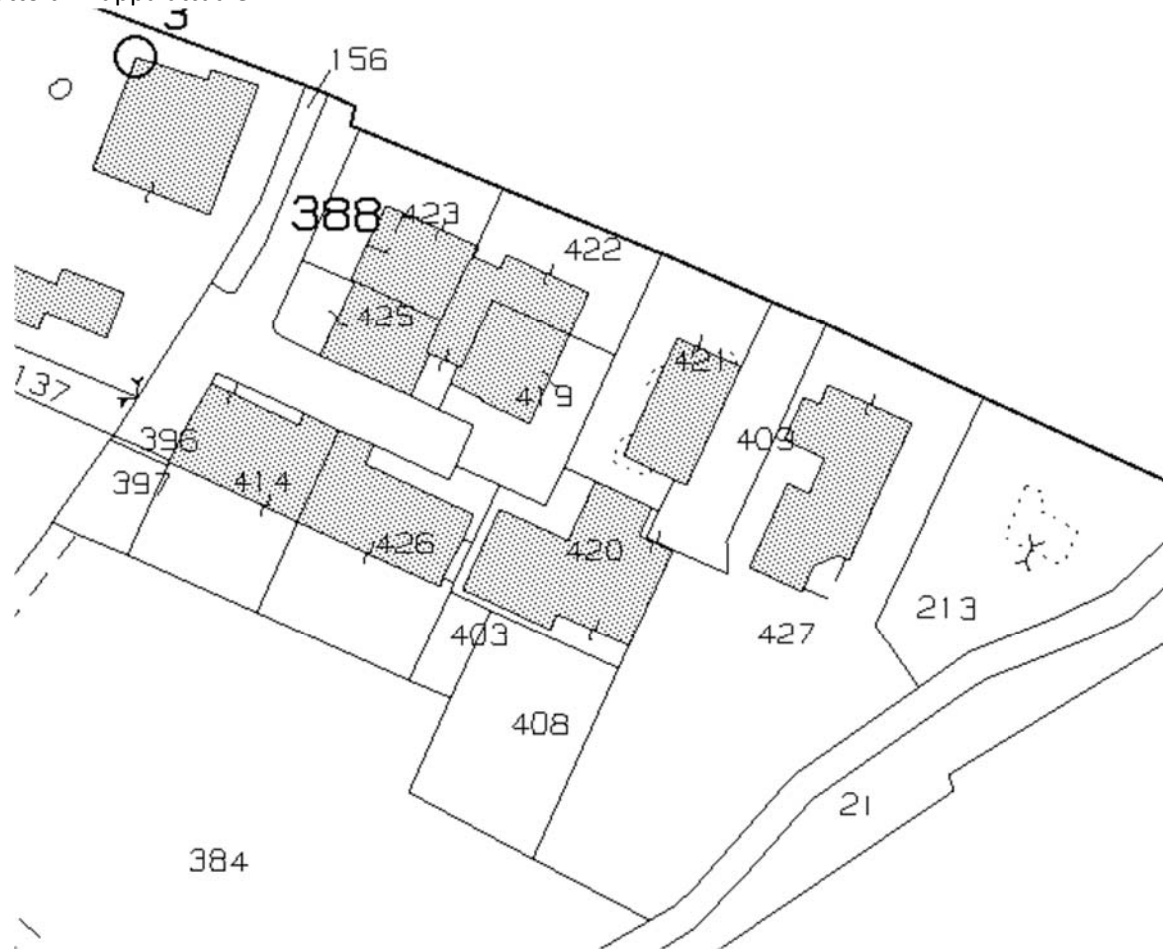
Dallo stesso CDU si apprende infine che gli interventi sul territorio comunale sono anche soggetti a verifica ed applicazione delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio, di cui all'elaborato PR\_3A facenti parte del P.G.T. vigente.

Per agevolare quanto sopra esposto, si riportano gli estratti di mappa riferiti al CDU ed all'attuale situazione catastale.

Estratto di mappa riferito al CDU.



Estratto di mappa attuale



Nel caso di fabbricati rurali<sup>76</sup> insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente.

Verifica regolarità urbanistico - edilizia<sup>77</sup> di massima:

**LOTTO 01 \_ RESIDENZA "E".**

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

Immobile non conforme ai titoli abilitativi<sup>78</sup> per gravi irregolarità, in particolare: /

Non definibile.

**Si precisa che, relativamente al bene in esame, il comune non ha fornito copia del certificato di abitabilità. Sarà onere dell'aggiudicatario espletare tutti i necessari adempimenti (spese comprese) finalizzate all'ottenimento del succitato certificato.**

All'atto del sopralluogo non risultano installati in copertura i pannelli fotovoltaici previsti nella SCIA 254/2021. Tale adempimento sarà onere del futuro aggiudicatario: la voce di spesa rientra nella decurtazione dal valore di mercato, nella determinazione del valore di vendita forzata "rischio assunto dall'aggiudicatario per acquisto in vendita coattiva".

**LOTTO 02 \_ RESIDENZE "A", "B", "D", "F", "H", "I" e "M".**

Immobile conforme ai titoli abilitativi.

<sup>76</sup>Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e si verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.

<sup>77</sup>Verifica regolarità urbanistico - edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la rispondenza di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

<sup>78</sup>Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

- Immobile sommariamente conforme ai titoli abilitativi ad esclusioni di modeste difformità, eventualmente regolarizzabili con variante in corso d'opera.
- Immobile non conforme ai titoli abilitativi<sup>79</sup> per gravi irregolarità, in particolare: /

Eventuali costi per regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico – edilizia).<sup>80</sup>

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

#### **LOTTO 01 \_ RESIDENZA “E”.**

I costi stimati per l'ottenimento del certificato di agibilità, da intendersi totalmente a carico dell'aggiudicatario, si quantificano sommariamente in un importo indicativo di € **3.000/00** (diconsi euro tremila/00). Tale voce di spesa si intende orientativa, di massima ed approssimativa, al netto di IVA, Cassa Previdenziale del professionista incaricato ed eventuali oneri non quantificabili.

#### **LOTTO 02 \_ RESIDENZE “A”, “B”, “D”, “F”, “H”, “I” e “M”.**

Per la mancata presa visione della pratica dei cementi armati relativa all'edificazione dei fabbricati in esame, unitamente all'assenza delle fine lavori delle strutture con relativo collaudo statico ed alla regolarizzazione delle modeste difformità edilizie riscontrate nelle singole abitazioni, quali modifiche al distributivo interno e/o variazioni alle aperture in facciata, si quantifica un importo sommario ed indicativo di € **20.000/00** (diconsi euro ventimila/00). L'importo si intende orientativo, di massima ed approssimativo - anche di oblazione, al netto di IVA, Cassa Previdenziale del professionista incaricato ed eventuali oneri non quantificabili; tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi potenzialmente a carico dell'aggiudicatario.

#### **MANCATO PAGAMENTO RATEIZZO DEGLI ONERI CONCESSORI.**

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano, risulta quietanzato, per ciascun provvedimento autorizzativo, il versamento della sola prima rata, in particolare:

PDC n. 23.809 del 30.10.2020 € 9.409,43 quale prima rata oneri di urbanizzazione secondaria;

PDC n. 23.809 del 30.10.2020 € 9.220,79 quale prima rata oneri di urbanizzazione primaria e costo di costruzione;

PDC n. 23.332 del 10.03.2020 € 9.839,70 quale prima rata oneri di urbanizzazione secondaria;

PDC n. 23.332 del 10.03.2020 € 13.754,53 quale prima rata oneri di urbanizzazione primaria e costo di costruzione.

L'ammontare complessivo degli oneri concessori indicato nel PDC n. 23.809/2020 si quantifica in:

€ 9.898,95 quali oneri di urbanizzazione primaria;

€ 23.523,53 quali oneri di urbanizzazione secondaria;

€ 13.153,00 quali oneri per costo di costruzione.

L'ammontare complessivo degli oneri concessori indicato nel PDC n. 23.332/2020 si quantifica in:

€ 10.351,65 quali oneri di urbanizzazione primaria;

€ 24.599,24 quali oneri di urbanizzazione secondaria;

€ 24.034,72 quali oneri per costo di costruzione.

Il saldo finale si quantifica in circa complessivi 65.000/00 Euro.

Si precisa che il saldo degli oneri concessori, comprensivo di eventuali interessi e polizza fidejussoria a garanzia, sarà interamente a carico dell'aggiudicatario.

Per avere una quantificazione puntuale del saldo dei contributi si consiglia di avere formale riscontro congiunto dall'Ufficio Tecnico ed Ufficio Tributi del Comune di Desenzano.

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

<sup>80</sup>Due diligence urbanistico - edilizia: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Specificare i costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia (comprensiva di oblazione).

**IMPORTANTE.**

La verifica edilizia - 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/capitolati predisposti dal costruttore.

La due diligence è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico comunale; 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 generale del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi.

Considerata la tipologia delle difformità riscontrate e l'importanza del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali interessati, ancor prima di procedere alla presentazione di eventuali offerte, a verificare puntualmente, tramite propri consulenti di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale.

La preventiva consulenza tecnica a carico del futuro aggiudicatario sarà necessaria anche per stabilire con il funzionario del Settore Urbanistica e Territorio del Comune, tutte le modalità di ripresa/completamento dei lavori di fatto sospesi a seguito della sentenza di fallimento.

Sarà necessario confrontarsi quindi con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico anche per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni e/o ripristini dello stato di fatto dei luoghi in caso di gravi violazioni non sanabili. Il proseguo dei lavori, la determinazione del calcolo dell'oblazione e l'effettiva sanabilità delle difformità potrebbero anche essere subordinate e condizionate da future varianti agli strumenti urbanistici, dall'entrata in vigore di nuove normative e/o regolamenti vigenti al momento del trasferimento del bene.

## D. STATO DI POSSESSO

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

- Liberi\* ad esclusione del LOTTO 01 \_ “Residenza E”.**
- Utilizzati dal debitore.
- Occupati da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione.
- Occupati da soggetti terzi in assenza di titolo<sup>81</sup>.
- Occupati da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura<sup>82</sup>.

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

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

- A che titolo<sup>83</sup> è occupato il bene:
- Tipo di contratto:
- Estremi registrazione:
- Oggetto del contratto:
- €/anno:
- Congruità del canone di locazione<sup>84</sup>:
- Rata:
- Durata in anni:
- Scadenza contratto:
- Cauzione a garanzia:
- Versamenti di registrazione corrisposti: /

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

- Antecedente (*ex ante*) alla sentenza di fallimento.
- Successiva (*ex post*) alla sentenza di fallimento.

Altri casi particolari.

- No.
- Se sì, specificare: /

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

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

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

<sup>81</sup>Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto relazionerà immediatamente il Curatore per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia. In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Il canone di mercato per definizione è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007).

<sup>82</sup>Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura: nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al Curatore ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

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

<sup>84</sup>Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

## E. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE.

Inquadramento della titolarità<sup>85</sup> nel ventennio.

Dalle informazioni desunte dalla relazione legale notarile si apprende che gli immobili sono pervenuti alla società "OMISSIS S.R.L.", con sede a Omissis (BS), codice fiscale Omissis, in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 20 febbraio 2020 n. 33144/16719 di rep. Notaio Giancarlo Camardella, registrato a Brescia il 28 febbraio 2020 al n. 9633 S. 1T, trascritto a Brescia il 2 marzo 2020 ai n.ri 8586/5455, stipulato in esecuzione del contratto preliminare stipulato in data 18 novembre 2019 n. 32730/16400 di rep. Notaio Camardella, registrato a Brescia 2 in data 28 novembre 2019 al n. 26244 S.1T, trascritto a Brescia il 28 novembre 2019 ai n.ri 52708/32780, portante acquisto del mappale n. 295 del fg. 44 di C.T. di ha. 0.20.00 dalla signora Omissis, nata a Desenzano del Garda (BS) il giorno Omissis; alla signora Omissis la proprietà era pervenuta per atto di atto di donazione con riserva di usufrutto in data 9 luglio 1999 a rogito del Notaio Marco Pozzoli n. 19440 di repertorio, registrato a Brescia in data 16 luglio 1999 al n. 3808 S.1V e trascritto a Brescia in data 24 luglio 1999 ai n.ri 27148/18062; dandosi atto che gli usufruttuari signori Omissis, nato a Monzambano (MN) il Omissis, e Omissis, nata a Rivoltella sul Garda (BS) il Omissis, sono deceduti rispettivamente in data 4 dicembre 2008 e in data 2 marzo 2011, come risulta dalla voltura catastale n. 16420.1/2011 - Pratica n. BS0285276, in atti dal 12 luglio 2011;
- atto di compravendita in data 20 febbraio 2020 n. 33145/16720 di rep. Notaio Giancarlo Camardella, registrato a Brescia il 28 febbraio 2020 al n. 9636 S. 1T, trascritto a Brescia il 2 marzo 2020 ai n.ri 8588/5456, stipulato in esecuzione del contratto preliminare stipulato in data 27 giugno 2019 n. 32276/16028 di rep. Notaio Giancarlo Camardella, registrato a Brescia 2 in data 9 luglio 2019 al n. 4345 S.1T, trascritto a Brescia il 10 luglio 2019 ai n.ri 31292/19625, portante acquisto dei mappali n.ri 376 (ex m.le n. 294) di ha. 0.13.50 e 383 (ex m.le n. 377) (ex m.le n. 294) di ha. 0.04.17 del fg. 44 di C.T. dal signor Omissis, nato a Desenzano del Garda (BS) il giorno 18 novembre 1943; al signor Omissis la proprietà era pervenuta per atto di donazione con riserva di usufrutto in data 9 luglio 1999 a rogito del Notaio Marco Pozzoli n. 19442 di repertorio, registrato a Brescia in data 16 luglio 1999 al n. 3809 S.1V, trascritto a Brescia in data 24 luglio 1999 ai n.ri 27149/18063; dandosi atto che gli usufruttuari signori Omissis, nato a Monzambano (MN) il Omissis e Omissis, nata a Rivoltella sul Garda (BS) il Omissis, sono deceduti rispettivamente in data 4 dicembre 2008 e in data 2 marzo 2011, come risulta dalle volture catastali n. 7625.1/2011 - Pratica n. BS0174250 e n. 7628.1/2011 - Pratica n. BS0174271, entrambe in atti dal 31 marzo 2011;
- si specifica che, a tenore del suddetto atto di compravendita in data 20 febbraio 2020 n. 33145/16720 di rep. Notaio Giancarlo Camardella, trascritto a Brescia il 2 marzo 2020 ai n.ri 8588/5456, la società "OMISSIS S.R.L." ha concesso servitù di passaggio carraio a favore del confinante terreno di cui al mappale n. 384 di proprietà del signor Omissis, da esercitarsi su di una striscia della larghezza di mt. cinque corrente lungo il confine ovest dell'area oggetto di compravendita distinta con i mappali n.ri 376 e 383 del fg. 44 di C.T., anche usufruendo delle strade di lottizzazione che sarebbero state eseguite sul lotto di area edificabile oggetto dell'atto medesimo.

Note

Dalla stessa relazione si desume che risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 Codice Civile. Per eventuali chiarimenti e delucidazioni in merito, si rimanda alla relazione ventennale redatta dallo Studio Notarile Associato CPV. (Cfr. All. 02).

<sup>85</sup>Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.



## F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.

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

### - Opponibili all'acquirente<sup>86</sup>.

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

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

### Diritti reali<sup>87</sup>.

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

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

### 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.  
 No.  Se sì, cosa:  
Indicare se vi è stata affrancazione
- VEDASI RELAZIONE IPOCATATALE NOTAIO DELEGATO

### Servitù trascritte.

- No  
 Se sì, specificare:  
1. Dall'atto di acquisto del terreno, Notaio Giancarlo Camardella del 20 febbraio 2020, n. 33145/16720 di rep., trascritto a Brescia il 2 marzo 2020 ai n.ri 8588/5456, si desume che la società fallita "OMISSIS S.R.L." ha concesso servitù di passaggio carraio a favore del confinante terreno di cui al mappale n. 384, di proprietà del signor OMISSIS, da esercitarsi su di una striscia della larghezza di mt. cinque, corrente lungo il confine ovest dell'area oggetto di compravendita distinta con i mappali n.ri 376 e 383 del fg. 44 di C.T., anche usufruendo delle strade di lottizzazione che sarebbero state eseguite sul lotto di area edificabile.  
Attualmente l'area gravata da diritto di passo è contraddistinta in mappa al foglio 44, mappali 388, 396 e 397.

<sup>86</sup>Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione del fallimento ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggiudicatario. Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, etc.

<sup>87</sup>Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali del soggetto debitore (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/3; ecc.) ed i beni oggetto della procedura fallimentare.

2. Dall'atto di vendita dell'unità immobiliare contraddistinta come Residenza "L", di cui ai mappali 420, 403 e 408, Notaio Giancarlo Camardella del 14 luglio 2021, n. 34962/18108 di rep., si desume che la società fallita "OMISSIS S.R.L." ha concesso alla Parte Acquirente diritto di passaggio pedonale e carraio sulla porzione di area di cui al mappale 409.

Dallo stesso atto si desume che le necessarie opere di urbanizzazione resteranno a carico della società venditrice.

3. Dall'atto di vendita dell'unità immobiliare contraddistinta come Residenza "C", di cui al mappale 419, Notaio Giancarlo Camardella del 23 giugno 2021, n. 34885/18047 di rep., si desume che la società fallita "OMISSIS S.R.L." ha concesso alla Parte Acquirente diritto di passaggio pedonale e carraio sulla porzione di area di cui al mappale 388.

4. Dall'atto di transazione dell'unità immobiliare contraddistinta come Residenza "G", di cui al mappale 421, Notaio Paolo Cherubini del 29 marzo 2023, n. 35243/13047 di rep., si desume che il fallimento "OMISSIS S.R.L." ha costituito, a favore della Parte Acquirente, la servitù di passaggio pedonale e carraio e mantenimento dei servizi tecnologici e dei sottoservizi, sulla porzione di area di cui al mappale 409.

Per ulteriori dettagli vedasi relazione ipo-catastale notaio delegato.

Gravi vincoli edilizi ed urbanistici.

No.

- Se sì, specificare se
- Storico – artistico.
  - Architettonici.
  - Vincolo ambientale – paesistico apposto con D.M. del 14/11/1962 (G.U. 294 del 19/11/1962 – vincolo 5). Fonte dato: provvedimento autorizzazione paesistica decreto n. 8.537 del 10/03/2020 e 8.638 del 28/08/2020.
  - Archeologici.
  - Urbanistici.
  - Amministrativi.
  - Incidenti sulla attitudine edificatoria.
  - Vincoli di pertinenzialità per autorimessa ex LR 12/2005.

Per ulteriori dettagli vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica.

Sequestri penali ed amministrativi:  No  Se sì, specificare

Convenzioni urbanistiche vigenti:  No  Se sì, specificare

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001<sup>88</sup>):

No  Se sì, specificare

Vincoli di natura condominiale

No  Se sì, specificare quali

<sup>88</sup> Art. 31, comma, 3 DPR 380/2001: se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'in-giunzione, 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.

**- Non opponibili all'acquirente<sup>89</sup>**

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

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

Iscrizioni sugli immobili.

1) **ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 2 marzo 2020 ai n.ri 8590/1546 contro la società "OMISSIS S.R.L.", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale OMISSIS, per la complessiva somma di Euro 525.000,00 (cinquecentoventicinquemila) a favore della "OMISSIS BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETÀ COOPERATIVA", con sede a OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, a garanzia di apertura di credito di Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) in linea capitale di cui all'atto in data 20 febbraio 2020 n. 33146/16721 di rep. Notaio Giancarlo Camardella, a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 376 e 383 del fg. 44 di C.T. di Desenzano del Garda (BS);

si precisa che a margine dell'ipoteca risulta l'annotazione di restrizione beni n. 5415 R.P. del 13 luglio 2021 portante liberazione del mappale n. 419 del fg. NCT/44 di C.F.;

2) **ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 2 marzo 2020 ai n.ri 8593/1548 contro la società "OMISSIS S.R.L.", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale 03473030983, per la complessiva somma di Euro 525.000,00 (cinquecentoventicinquemila) a favore della ""OMISSIS BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETÀ COOPERATIVA", con sede a OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, a garanzia di apertura di credito di Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) in linea capitale di cui all'atto in data 20 febbraio 2020 n. 33147/16722 di rep. Notaio Giancarlo Camardella, a carico dell'intera piena proprietà del mappale n. 295 del fg. 44 di C.T. di Desenzano del Garda (BS);

si precisa che a margine dell'ipoteca risulta l'annotazione di restrizione beni n. 5416 R.P. del 13 luglio 2021 portante liberazione del mappale n. 419 del fg. NCT/44 di C.F.;

3) **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 19 aprile 2021 ai n.ri 17869/2924 contro la società "OMISSIS SRL", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale 03473030983, a favore della "OMISSIS", con sede a Brescia (BS), Codice Fiscale OMISSIS, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 6 aprile 2021 n. 536/2021 di rep., per l'importo di Euro 66.608,60 (sessantaseimilaseicentootto virgola sei) a garanzia di un debito di originari Euro 54.608,60 (cinquantaquattromilaseicentootto virgola sessanta) in linea capitale, a carico dell'intera piena proprietà del mappale n. 414 del fg. NCT/44 di C.F. e dei mappali n.ri 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 396, 397, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412 e 413 del fg. 44 di C.T. di Desenzano del Garda, unitamente ad altri immobili nei Comuni di Montichiari, Azzano Mella e Manerbio;

si precisa che, con riferimento agli immobili distinti al fg. 44 sia di C.T. che di C.F. di Desenzano del Garda, a margine dell'ipoteca risulta l'annotazione di restrizione beni n. 5945 R.P. del 23 luglio 2021 portante liberazione dei mappali n.ri 392, 405, 407 e 408 di C.T.;

4) **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 21 aprile 2021 ai n.ri 18466/3012 contro la società "OMISSIS SRL", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale 03473030983, a favore del signor OMISSIS, nato a Bologna il OMISSIS, codice fiscale 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, a carico dell'intera piena proprietà del mappale n. 414 del fg. NCT/44 di C.F. e dei mappali n.ri 388, 389, 390, 391, 392, 394, 399, 401, 406, 407,

<sup>89</sup>Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le diffornità 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 diffornità 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.

408, 409, 410, 411, 412 e 413 del fg. 44 di C.T. di Desenzano del Garda, unitamente ad altri immobili nei Comuni di Montichiari e Manerbio;

si precisa che, con riferimento agli immobili distinti al fg. 44 sia di C.T. che di C.F. di Desenzano del Garda, a margine dell'ipoteca risultano le annotazioni di restrizione beni n. 5784 R.P. del 21 luglio 2021 portante liberazione del mappale n. 419 di C.F. e n. 6802 R.P. del 23 agosto 2021 portante liberazione del mappale n. 421 di C.F.;

5) **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 4 maggio 2021 ai n.ri 21007/3457 contro la società "OMISSIS S.R.L.", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale OMISSIS, a favore della signora OMISSIS, nata a Desenzano del Garda (BS) il OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 22 aprile 2021 n. 1609/2021 di rep., per l'importo di Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) in linea capitale, a carico dell'intera piena proprietà del mappale n. 414 del fg. NCT/44 di C.F. e dei mappali n.ri 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 396, 397, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412 e 413 del fg. 44 di C.T. di Desenzano del Garda, unitamente ad altri immobili nei Comuni di Azzano Mella, Montichiari e Manerbio;

si precisa che, con riferimento agli immobili distinti al fg. 44 sia di C.T. che di C.F. di Desenzano del Garda, a margine dell'ipoteca risultano le annotazioni di restrizione beni n. 5531 R.P. del 14 luglio 2021 portante liberazione dei mappali n.ri 392 e 405 di C.T. e n. 5783 R.P. del 21 luglio 2021 portante liberazione dei mappali n.ri 414, 399, 393, 402, 403, 407, 408, 406 e 389 di C.T.;

6) **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 28 giugno 2021 ai n.ri 31034/5227 contro la società "OMISSIS SRL", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale OMISSIS, a favore della società "OMISSIS SRL", con sede a Casalmaggiore (CR), Codice Fiscale OMISSIS, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cremona in data 21 giugno 2021 n. 787 di rep., per l'importo di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 34.163,12 (trentaquattromilacentosessantatré virgola dodici) in linea capitale, a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 419 e 414 del fg. NCT/44 di C.F. e dei mappali n.ri 388, 389, 390, 391, 393, 394, 396, 397, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412 e 413 del fg. 44 di C.T. di Desenzano del Garda, unitamente ad altri immobili nei Comuni di Desenzano del Garda, Montichiari, Azzano Mella e Manerbio;

7) **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 6 luglio 2021 ai n.ri 32630/5553 contro la società "OMISSIS SRL", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale OMISSIS, a favore della signora OMISSIS, nata a Castel Goffredo (MN) il OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 17 giugno 2021 n. 2403/2021 di rep., per l'importo di Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero) in linea capitale, a carico dell'intera piena proprietà del mappale n. 414 del fg. NCT/44 di C.F. e dei mappali n.ri 388, 389, 390, 391, 393, 394, 396, 397, 399, 401, 402, 403, 404, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412 e 413 del fg. 44 di C.T. di Desenzano del Garda, unitamente ad altri immobili nei Comuni di Desenzano del Garda, Montichiari e Manerbio;

8) **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 3 agosto 2021 ai n.ri 38334/6647 contro la società "OMISSIS SRL", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale OMISSIS, a favore dei signori OMISSIS, nato a Orzinuovi (BS) il OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, e OMISSIS, nata a Crema (CR) il OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 27 luglio 2021 n. 3000/2021 di rep., per l'importo di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 414 e 419 del fg. NCT/44 di C.F. e dei mappali n.ri 388, 389, 390, 391, 393, 394, 396, 397, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412 e 413 del fg. 44 di C.T. di Desenzano del Garda, unitamente ad altri immobili nei Comuni di Desenzano del Garda, Azzano Mella, Montichiari e Manerbio.

9) **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 14 settembre 2021 ai n.ri 43581/7546 contro la società "OMISSIS SRL", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale OMISSIS, a favore della società "OMISSIS S.R.L.", con sede a Darfo Boario Terme (BS), Codice Fiscale OMISSIS, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 22 luglio 2021 n. 2908 di rep., per l'importo di Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 17.580,00 (diciassettemilacinquecentoottanta virgola zero zero) in linea capitale, a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 419 e 414 del fg. NCT/44 di C.F. e dei mappali n.ri 388, 389, 390, 391, 393, 394, 396, 397, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412 e 413 del fg. 44 di C.T. di Desenzano del Garda, unitamente ad altri immobili nei Comuni di Desenzano del Garda, Azzano Mella, Montichiari e Manerbio;

10) **atto di esecuzione in forma specifica** emesso dal Tribunale di Brescia in data 20 settembre 2021 n. 211213/2021 di rep., trascritto a Brescia il 21 settembre 2021 ai n.ri 44536/29624, contro la società "OMISSIS.R.L.", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale OMISSIS, a favore dei signori OMISSIS, nato a Montichiari (BS) il OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, e OMISSIS, nata a Desenzano del Garda (BS) il OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, a carico dell'intera piena proprietà del mappale n. 414 del fg. NCT/10 di C.F. di Desenzano del Garda; si precisa che l'immobile è stato catastalmente correttamente identificato nel quadro D della nota di trascrizione ma che nel quadro B della stessa è stato per errore indicato il foglio 10 anziché il foglio 44 di C.F.;

11) **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 29 settembre 2021 ai n.ri 45719/7979 contro la società " OMISSIS SRL", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale OMISSIS, a favore del signor OMISSIS, nato a Lecco (LC) il OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova in data 11 settembre 2021 n. 1905 di rep., per l'importo di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 25.000,00 in linea capitale, a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 414, 422, 421 e 423 del fg. NCT/44 di C.F. e dei mappali n.ri 388, 390, 394, 396, 397 399, 400, 401, 409, 410, 411, 412 e 413 del fg. 44 di C.T. di Desenzano del Garda, unitamente ad altri immobili nei Comuni di Desenzano del Garda e Montichiari;

12) **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 23 novembre 2021 ai n.ri 55496/9816 contro la società " OMISSIS S.R.L.", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale OMISSIS, a favore della società " OMISSIS S.R.L.", con sede a Castiglione delle Stiviere (MN), Codice Fiscale OMISSIS, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 17 ottobre 2021 n. 3915/2021 di rep., per l'importo di Euro 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 76.860,50 (settantaseimilaottocentosessanta virgola cinquanta) in linea capitale, a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 422, 421, 414 e 423 del fg. NCT/44 di C.F. e dei mappali n.ri 388, 390, 394, 396, 397, 399, 400, 401, 409, 410, 411, 412, 413, 422, 421, 414 e 423 del fg. 44 di C.T. di Desenzano del Garda, unitamente ad altri immobili nei Comuni di Desenzano del Garda, Montichiari e Manerbio

13) **sentenza dichiarativa di fallimento**, emessa dal Tribunale di Brescia in data 20 dicembre 2021 n.182/2021 di rep., trascritta a Brescia il 2 marzo 2023 ai n.ri 8622/5852, a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO OMISSIS S.R.L." e contro la società "OMISSIS S.R.L.", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale OMISSIS, a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 422, 421, 414 e 423 del fg. NCT/44 di C.F. e dei mappali n.ri 388, 390, 394, 396, 397, 399, 400, 401, 409, 410, 411, 412 e 413 del fg. 44 di C.T. di Desenzano del Garda, unitamente ad altri immobili nei Comuni di Desenzano del Garda, Montichiari e Manerbio; si precisa che, con riferimento agli immobili distinti al fg. 44 sia di C.T. che di C.F. di Desenzano del Garda, a margine dell'ipoteca risulta l'annotazione di restrizione beni n. 3698 R.P. del 12 giugno 2023 portante liberazione del mappale n. 421 del fg. NCT/44 di C.F.;

Per ulteriori dettagli vedasi relazione ipo-catastale notaio delegato.

Altre formalità rilevate nella relazione notarile ipo-catastale estesa al ventennio: **preliminari trascritti.**

1) **preliminare di compravendita** in data 9 luglio 2019 n. 32319/16059 di rep. a rogito Notaio Giancarlo Camardella, trascritto a Brescia il 16 luglio 2019 ai n.ri 32209/20186, in forza del quale la società " OMISSIS S.R.L." ha promesso in vendita ai signori OMISSIS, nato a Montichiari (BS) il OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, e OMISSIS, nata a Desenzano del Garda (BS) il OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, che, in comunione indivisa tra loro ed in parti uguali, si sono obbligati ad acquistare, per sé o per persona o ente o Società da nominare od associare al più tardi contestualmente alla stipula dell'atto definitivo di vendita, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile da realizzare sull'area sita in Comune di Desenzano del Garda, Via Colli Storici, oltre a quota proporzionale di comproprietà della strada privata; il tutto censito nel Catasto Terreni come segue:

= foglio 44, mappale 376, natura vigneto, classe 2, ha 0.13.50, R.D.Euro 15,69 e R.A.Euro 8,72 (area edificabile);

= foglio 44, mappale 377 (parte) (area agricola);

il tutto come raffigurato nell'elaborato grafico di progetto allegato al contratto preliminare sotto la lettera "A" e che, allo stato attuale dei rilievi catastali, in assenza di ulteriore documentazione allegata al preliminare

stesso utile alla contestualizzazione catastale dell'anzidetto progetto, risulta ora verosimilmente essere identificato con il mappale n. 414 del fg. NCT/44 di C.F. e con il m.le n. 399 del fg. 44 di C.T., e con impegno a pervenire alla conclusione del contratto definitivo entro e non oltre la data del 28 febbraio 2020;

2) **preliminare di compravendita** in data 9 luglio 2019 n. 32320/16060 di rep. a rogito Notaio Giancarlo Camardella, trascritto a Brescia il 17 luglio 2019 ai n.ri 32316/20249, in forza del quale la società " OMISSIS S.R.L." ha promesso in vendita al signor OMISSIS, nato a Asola (MN) il OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, che si è obbligato ad acquistare, per sé o per persona o ente o Società da nominare od associare al più tardi contestualmente alla stipula dell'atto definitivo di vendita, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile da realizzare sull'area sita in Comune di Desenzano del Garda, Via Colli Storici, oltre a quota proporzionale di comproprietà della strada privata; il tutto censito nel Catasto Terreni come segue:

= foglio 44, mappale 376, natura vigneto, classe 2, ha 0.13.50, R.D.Euro 15,69 e R.A.Euro 8,72 (area edificabile);

= foglio 44, mappale 377 (parte) (area agricola);

il tutto come raffigurato nell'elaborato grafico di progetto allegato al contratto preliminare sotto la lettera "A" e che, allo stato attuale dei rilievi catastali, in assenza di ulteriore documentazione allegata al preliminare stesso utile alla contestualizzazione catastale dell'anzidetto progetto, risulta ora verosimilmente essere identificato con il mappale n. 423 del fg. NCT/44 di C.F. e con impegno a pervenire alla conclusione del contratto definitivo entro e non oltre la data del 30 giugno 2020;

3) **preliminare di compravendita** in data 9 luglio 2019 n. 32321/16061 di rep. a rogito Notaio Giancarlo Camardella, trascritto a Brescia il 17 luglio 2019 ai n.ri 32320/20252, in forza del quale la società " OMISSIS S.R.L." ha promesso in vendita al signor OMISSIS, nato a Desenzano del Garda (BS) il giorno OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, che si è obbligato ad acquistare, per sé o per persona o ente o Società da nominare od associare al più tardi contestualmente alla stipula dell'atto definitivo di vendita, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile da realizzare sull'area sita in Comune di Desenzano del Garda, Via Colli Storici, oltre a quota proporzionale di comproprietà della strada privata; il tutto censito nel Catasto Terreni come segue:

= foglio 44, mappale 376, natura vigneto, classe 2, ha 0.13.50, R.D.Euro 15,69 e R.A.Euro 8,72 (area edificabile);

= foglio 44, mappale 377 (parte) (area agricola);

il tutto come raffigurato nell'elaborato grafico di progetto allegato al contratto preliminare sotto la lettera "A" e che, allo stato attualmente dei rilievi catastali, in assenza di ulteriore documentazione allegata al preliminare stesso utile alla contestualizzazione catastale dell'anzidetto progetto, risulta ora verosimilmente essere identificato con il mappale n. 422 del fg. NCT/44 di C.F.,

con impegno a pervenire alla conclusione del contratto definitivo entro e non oltre la data del 30 giugno 2020;

4) **preliminare di compravendita** in data 2 dicembre 2019 n. 32789/16445 di rep. a rogito Notaio Giancarlo Camardella, trascritto a Brescia il 12 dicembre 2019 ai n.ri 55411/34535, in forza del quale la società " OMISSIS S.R.L." ha promesso in vendita al signor OMISSIS, nato a Isola Della Scala (VR) il OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, che si è obbligato ad acquistare, per sé o per persona o ente o Società da nominare od associare al più tardi contestualmente alla stipula dell'atto definitivo di vendita, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile che da realizzare sulla porzione di area sita in Comune di Desenzano del Garda, Via Colli Storici, oltre a quota proporzionale di comproprietà della strada privata; il tutto censito nel Catasto Terreni come segue:

= foglio 44, mappale 295, natura vigneto, classe 2, ha 0.20.00, R.D.Euro 23,24 e R.A.Euro 12,91;

il tutto come raffigurato nell'elaborato grafico di progetto allegato al contratto preliminare sotto la lettera "A" nonché nel documento di insieme allegato sub "B" e nel quale l'immobile in oggetto è stato evidenziato con colorazione rossa e che, allo stato attuale dei rilievi catastali, risulta ora essere identificato con il mappale n. 411 del fg. 44 di C.T.,

con impegno a pervenire alla conclusione del contratto definitivo entro e non oltre la data del 31 maggio 2020 con facoltà di proroga previa estensione della fideiussione al 31 luglio 2020;

5) **preliminare di compravendita** in data 1 settembre 2021 n. 2990/1640 di rep. a rogito Notaio Elena Bertazzi, trascritto a Brescia il 3 settembre 2021 ai n.ri 43021/28646, in forza del quale la società " OMISSIS S.R.L." ha promesso in vendita ai signori OMISSIS, nata a Desenzano del Garda (BS) il OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS,

e OMISSIS, nato a Salo' (BS) il OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, che hanno promesso di acquistare in pari quota indivisa, riservandosi la facoltà di nominare, al momento della stipula del contratto definitivo di vendita, una o più altre persone, la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare in Desenzano del Garda (Bs), in via dei Colli Storici s.n. e, precisamente:

- fabbricato unifamiliare in corso di costruzione (con cortile pertinenziale) consistente in un piano interrato, soletta al piano terra, muri perimetrali a piano terra e parziale realizzazione della soletta tra il piano terra e il primo piano; il tutto distinto al Catasto Fabbricati:

Foglio 44, Sez. Urb. NCT, particella 421, via dei Colli Storici n.CM, piano S1-T, cat. F/3; con precisazione che la costruzione insiste sul mappale n. 406 del Catasto Terreni;

con impegno alla stipula del contratto definitivo di compravendita entro e non oltre il termine del 31 dicembre 2021 con possibilità per le parti di convenire di comune accordo una proroga di detto termine.

Si precisa che con atto di transazione stipulato in data 29 marzo 2023 n. 35243/13407 di repertorio, a rogito Notaio Paolo Cherubini, registrato a Brescia il 18 aprile 2023 al n. 17681 S. 1T, trascritto a Brescia in pari data ai n.ri 17030/11773 (transazione) e ai n.ri 17031/11774 (costituzione di diritti reali a titolo oneroso), il sopra indicato immobile in Comune di DESENZANO DEL GARDA (BS) identificato al Catasto Fabbricati Sez. NCT - =foglio 44 – mappale 421 Via Dei Colli Storici n. CM, p. S1-T, cat. F/3;

derivante denuncia di costituzione del 24 luglio 2021, in atti dal 26 luglio 2021, Pratica n. BS0127313 (n. 127313.1/2021), preceduta dalla denuncia di costituzione del 23 luglio 2021 Pratica n. BS0126417 (n. 126404.1/2021), e tipo mappale presentato in data 23 luglio 2021 per nuova costruzione Pratica n. BS0126404 (n. 126404.1/2021) portante passaggio all'urbano del mappale n. 406 di ha. 0.02.54, definito con il n. 421 per attribuzione di nuovo numero di particella;

Il fabbricato è stato trasferito a titolo di reciproca concessione ai sensi dell'articolo 1965 del codice civile ai sopra generalizzati signori OMISSIS per il corrispettivo quietanzato di Euro 122.000,00 (centoventiduemila virgola zero zero), oltre ad I.V.A. al 4%, interamente pagato alla procedura fallimentare n. 180/2021 - Tribunale di Brescia;

con il medesimo atto è stata inoltre costituita servitù di passaggio pedonale e carraio nonché di posa e mantenimento dei servizi tecnologici e dei sottoservizi a favore del più volte descritto immobile distinto con il mappale n. 421 del fg. NCT/44 di C.F. e a carico del mappale in Desenzano del Garda (BS) identificato al fg. 44 di Catasto Terreni con il mappale n. 409.

Per ulteriori dettagli vedasi relazione ipo-catastale notaio delegato.

Altre formalità rilevate nella relazione notarile ipo-catastale estesa al ventennio\_ **preliminari trascritti a cui si è già data esecuzione:**

1) **preliminare di compravendita** in data 9 luglio 2019 n. 32318/16058 di rep. a rogito Notaio Giancarlo Camardella, trascritto a Brescia il 16 luglio 2019 ai n.ri 32208/20185, in forza del quale la società " OMISSIS S.R.L." ha promesso in vendita alla signora OMISSIS, nata a Napoli (NA) il OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, che si è obbligata ad acquistare, per sé o per persona o ente o Società da nominare od associare al più tardi contestualmente alla stipula dell'atto definitivo di vendita, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile da realizzare sull'area sita in Comune di Desenzano del Garda, Via Colli Storici, oltre a quota proporzionale di comproprietà della strada privata; il tutto censito nel Catasto Terreni come segue:

foglio 44, mappale 376, natura vigneto, classe 2, ha 0.13.50, R.D.Euro 15,69 e R.A.Euro 8,72 (area edificabile);  
foglio 44, mappale 377 (parte) (area agricola);

il contratto definitivo di compravendita è stato stipulato in data 23 giugno 2021 n. 34885/18047 di rep. Notaio Giancarlo Camardella, trascritto a Brescia il 24 giugno 2021 ai n.ri 30601/20394, portante vendita al signor OMISSIS, nato a Roma (RM) il giorno OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1401 codice civile contestualmente nominato unico ed effettivo titolare dei diritti e degli obblighi derivanti dal suddetto contratto preliminare di vendita, della piena ed esclusiva proprietà della porzione immobiliare in Comune di Desenzano del Garda Via Colli Storici s.n., con accesso dalla strada privata di cui al mappale 388, e precisamente: villetta singola in corso di costruzione con annessa pertinenziale corte esclusiva al piano terra.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati come segue:

sez. NCT, foglio 44, mappale 419, Via Colli Storici, piano T-1, in corso di costruzione;

con precisazione che il mappale n. 419 è stato edificato sui mappali n.ri 392 e 405 del Catasto Terreni; contestualmente la società venditrice ha concesso il diritto di passaggio pedonale e carraio sulla strada di accesso di cui al mappale 388;

2) **preliminare di compravendita** in data 2 dicembre 2019 n. 32788/16444 di rep. a rogito Notaio Giancarlo Camardella, trascritto a Brescia il 12 dicembre 2019 ai n.ri 55408/34532, in forza del quale la società " OMISSIS S.R.L." ha promesso in vendita alla signora OMISSIS, nata a Brescia (BS) il OMISSIS, Codice Fiscale OMISSIS, che si è obbligata di acquistare, per sé o per persona o ente o Società che da nominare od associare al più tardi contestualmente alla stipula dell'atto definitivo di vendita, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile da realizzare sulla porzione di area sita in Comune di Desenzano del Garda, Via Colli Storici, oltre a quota proporzionale di comproprietà della strada privata; il tutto censito nel Catasto Terreni come segue:

foglio 44, mappale 295, natura vigneto, classe 2, ha 0.20.00, R.D.Euro 23,24 e R.A.Euro 12,91;

il contratto definitivo di compravendita è stato stipulato in data 14 luglio 2021 n. 34962/18108 di rep. Notaio Giancarlo Camardella, trascritto a Brescia il 15 luglio 2021 ai n.ri 34558/22983, portante vendita alla signora OMISSIS della piena ed esclusiva proprietà della porzione immobiliare in Comune di Desenzano del Garda, Via Colli Storici s.n. con accesso dalla strada privata di cui al mappale 388 e, precisamente: villetta singola in corso di costruzione con annessa pertinenziale corte esclusiva al piano terra ed annesso pertinenziale giardino.

Il tutto censito:

- al Catasto Fabbricati come segue:

sez. NCT, foglio 44, mappale 420, Via Colli Storici, piano T-1, in corso di costruzione

- al Catasto Terreni come segue:

foglio 44, mappale 403, natura vigneto, classe 2, mq. 39, R.D.Euro 0,45 e R.A.Euro 0,25 foglio 44, mappale 408, natura vigneto, classe 2, mq. 285, R.D.Euro 3,31 e R.A.Euro 1,84

con precisazione che il mappale n. 420 è stato edificato sui mappali n.ri 393, 402 e 407 del Catasto Terreni; contestualmente la società venditrice ha concesso il diritto di passaggio pedonale e carraio sulla porzione di area di cui al mappale 409.

Per ulteriori dettagli vedasi relazione ipo-catastale notaio delegato.

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

No

Si (vedi paragrafo "storia catastale" – vedasi pagine 38-40).

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

No

Si (vedi paragrafo "regolarità urbanistico-edilizia" – vedasi pagine 41-46).



## G. VALORE DEL BENE E COSTI.

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

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

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

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

### Determinazione analitica del valore di mercato.<sup>90</sup>

Scelta dei criteri di valutazione adottati per la stima del valore di mercato, il tutto in applicazione agli standard internazionali di valutazione.<sup>91</sup>

#### LOTTO 01.

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il criterio di valutazione riconducibile al *market oriented*<sup>92</sup>, in particolare al Market Comparison Approach (MCA).<sup>93</sup>

#### LOTTO 02.

La stima del più probabile valore di mercato del cantiere passa attraverso l’analisi del cosiddetto “valore corrente”, tenuto conto dell’effettivo stato avanzamento lavori alla data di stima (attualità), ascrivibile alle singole residenze che compongono l’intero asset immobiliare oggetto di futura alienazione.

Nel caso di specie, la valutazione si fonda sul criterio estimativo del “valore prospettico”, ovvero del calcolo del valore di mercato del bene ultimato e trasformato (ex post), tenuto conto di tutti i costi necessari per completare l’opera.

<sup>90</sup>Il più probabile valore di mercato : il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: “Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

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

<sup>92</sup>Metodo del confronto: il metodo del confronto o metodica del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell’immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della valutazione.

<sup>93</sup>Il market comparison approach (MCA): il MCA rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche economiche e per segmento di mercato.

Il valore prospettico è, in sintesi, pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato ed i costi da sostenere per completare la sua trasformazione, dalla data della stima alla fine del ciclo produttivo.

**Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA<sup>94</sup> è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassumono solo i valori derivanti dal processo valutativo.**

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

Il più probabile valore di mercato dell'asset immobiliare in esame viene determinato come di seguito riportato.

#### **LOTTO 01.**

Porzione di villino bifamiliare (Residenza "E") catastalmente così identificata:

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 414:**

sub. 1, Via Dei Colli Storici n. 98, p. T-1, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, vani 5, s.c. mq. 116, R.C. Euro 929,62;

sub. 2, Via Dei Colli Storici n. SN, p. T, z.c. 1, cat. C/6, cl. 4, mq. 19, s.c. mq. 22, R.C. Euro 108,92.

**Totale valore di mercato € 310.000/00.**

#### **LOTTO 02**

Cantiere in corso di definizione, composto da sei abitazioni al rustico (Residenze "A" - "B" - "D" - "F" - "H" - "I") oltre ad un terreno edificabile (Residenza "M"), comprensivo di due strade interne di lottizzazione private, catastalmente così identificato:

AL CATASTO FABBRICATI.

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 425**, sub. 1, Via Dei Colli Storici n. SN, p. T-1, cat. F/3;

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 426**, sub. 1, Via Dei Colli Storici n. SN, p. T-1, cat. F/3;

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 427**, sub. 1, Via Dei Colli Storici n. SN, p. T-1, cat. F/3;

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 422**, Via Dei Colli Storici n. CM, p. T-1, cat. F/3;

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 423**, Via Dei Colli Storici n. CM, p. T-1, cat. F/3;

AL CATASTO TERRENI (strade interne).

**AREA** di cui al **Foglio 44, mappale 388**, VIGNETO cl. 2, mq. 336 R.D. Euro 3,90 R.A. Euro 2,17;

**AREA** di cui al **Foglio 44, mappale 396**, VIGNETO cl. 2, mq. 3 R.D. Euro 0,03 R.A. Euro 0,02;

**AREA** di cui al **Foglio 44, mappale 397**, VIGNETO cl. 2, mq. 72 R.D. Euro 0,84 R.A. Euro 0,46;

**AREA** di cui al **Foglio 44, mappale 409**, VIGNETO cl. 2, mq. 133 R.D. Euro 1,55 R.A. Euro 0,86.

**Totale valore di mercato € 803.000/00.**

Di cui:

\* **Sub lotto "Residenza A" di cui al mappale 423.**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 136.000/00

\* **Sub lotto "Residenza B" di cui al mappale 422.**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 148.000/00

\* **Sub lotto "Residenza D" di cui al mappale 425.**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 132.000/00

\* **Sub lotto "Residenza F" di cui ai mappali 426.**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 100.000/00

\* **Sub lotto "Residenza H" di cui al mappale 427 parte.**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 103.000/00

\* **Sub lotto "Residenza I" di cui al mappale 427 parte.**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 100.000/00

\* **Sub lotto "Residenza M" di cui al mappale 427 parte.**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 84.000/00

<sup>94</sup>Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima, stime sintetiche o stime monoparametriche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

**Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva<sup>95</sup> (Prezzo a base d'asta).**

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) dell'asset immobiliare in esame viene determinato come di seguito riportato.

**LOTTO 01.**

Porzione di villino bifamiliare (Residenza "E") catastalmente così identificata:

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 414:**

sub. 1, Via Dei Colli Storici n. 98, p. T-1, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, vani 5, s.c. mq. 116, R.C. Euro 929,62

sub. 2, Via Dei Colli Storici n. SN, p. T, z.c. 1, cat. C/6, cl. 4, mq. 19, s.c. mq. 22, R.C. Euro 108,92.

**Totale valore di mercato in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) € 255.000/00.**

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva): ~ €/m<sup>2</sup> 1.845/00.

**LOTTO 02.**

Cantiere in corso di definizione, composto da sei abitazioni al rustico (Residenze "A" - "B" - "D" - "F" - "H" - "I") oltre ad un terreno edificabile (Residenza "M"), comprensivo di due strade interne di lottizzazione private, catastalmente così identificato:

AL CATASTO FABBRICATI.

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 425**, sub. 1, Via Dei Colli Storici n. SN, p. T-1, cat. F/3;

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 426**, sub. 1, Via Dei Colli Storici n. SN, p. T-1, cat. F/3;

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 427**, sub. 1, Via Dei Colli Storici n. SN, p. T-1, cat. F/3;

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 422**, Via Dei Colli Storici n. CM, p. T-1, cat. F/3;

**ABITAZIONE** di cui al **Foglio 44, Sez. NCT, mappale 423**, Via Dei Colli Storici n. CM, p. T-1, cat. F/3;

AL CATASTO TERRENI (strade interne).

**AREA** di cui al **Foglio 44, mappale 388**, VIGNETO cl. 2, mq. 336 R.D. Euro 3,90 R.A. Euro 2,17;

**AREA** di cui al **Foglio 44, mappale 396**, VIGNETO cl. 2, mq. 3 R.D. Euro 0,03 R.A. Euro 0,02;

**AREA** di cui al **Foglio 44, mappale 397**, VIGNETO cl. 2, mq. 72 R.D. Euro 0,84 R.A. Euro 0,46;

**AREA** di cui al **Foglio 44, mappale 409**, VIGNETO cl. 2, mq. 133 R.D. Euro 1,55 R.A. Euro 0,86.

**Totale valore di mercato in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) €625.000/00.**

Di cui:

**\* Sub lotto "Residenza A" di cui al mappale 423.**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 107.000/00

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : 835 ~€/m<sup>2</sup>

**\* Sub lotto "Residenza B" di cui al mappale 422.**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 115.000/00

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : 858 ~€/m<sup>2</sup>

**\* Sub lotto "Residenza D" di cui al mappale 425.**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 105.000/00

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : 840 ~€/m<sup>2</sup>

**\* Sub lotto "Residenza F" di cui ai mappali 426.**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 80.000/00

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : 650 ~€/m<sup>2</sup>

**\* Sub lotto "Residenza H" di cui al mappale 427 parte.**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 80.000/00

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : 835 ~€/m<sup>2</sup>

**\* Sub lotto "Residenza I" di cui al mappale 427 parte.**

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 80.000/00

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : 528 ~€/m<sup>2</sup>

**\* Sub lotto "Residenza M" di cui al mappale 427 parte.**

<sup>95</sup>Sulla scorta del valore di mercato di cui al punto precedente, procedere al calcolo del valore in condizioni di vendita forzata o coattiva, tenendo conto degli oneri opponibili all'acquirente, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in libero mercato e l'alienazione forzata del bene. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi: svalutazione dei prezzi di mercato tra data stima e data di disponibilità del bene, deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra data stima e data disponibilità, svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo e vizi occulti sull'usato, spese per pulizia/trasloco dei locali abbandonati, spese legali per sfratto quando l'immobile risulta occupato alla data di assegnazione, etc.

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 58.000/00  
Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : 230 ~€/m<sup>2</sup>

*Note estimative.*

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m<sup>2</sup>], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015: si precisa che l'incidenza del valore per metro quadrato [€/m<sup>2</sup>] dell'immobile oggetto di stima, stabilito dallo scrivente attraverso un procedimento pluriparametrico, è 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.

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

Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>96</sup> (*HBU\_ Highest and Best Use*).

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

Si.

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

<sup>96</sup>Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (*HBU\_ Highest and Best Use*) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse dall'uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

## H. OSSERVAZIONI FINALI.

### **Assunzioni<sup>97</sup> e condizioni limitative<sup>98</sup>.**

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

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale, può discostarsi anche dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dai diversi Uffici Pubblici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del valutatore incaricato.

In termini generici si precisa che la valutazione dell'intero asset immobiliare in esame è subordinata, fatto salvo di quanto debitamente esplicitato ed evidenziato nella relazione tecnica descrittiva, all'attuazione delle condizioni di seguito riportate.

- Piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile da alienare e la sua libertà, da: iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli, oneri, censi, pesi, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali, che ne potrebbero diminuire il pieno godimento.
- Assenza di gravi prescrizioni pregiudizievoli dettate da vincoli ambientali, paesaggistici ed idrogeologici.
- Assenza di altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni di proprietà, diritti di prelazione, etc).
- Piena disponibilità del bene, ovvero assenza di contratti di locazione e/o comodato.
- Inesistenza nel sottosuolo di scorie e sostanze tossiche o comunque nocive, di ordini bellici, nonché di reperti di interesse storico, artistico od archeologico.
- Per le aree edificabili: il rispetto delle disposizioni riportate dalla L. 353 del 21 novembre 2000 in materia di vincolistica delle terre percorse dal fuoco.

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 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.

Poiché la stima riguarda in parte un complesso edilizio articolato, di grandi dimensioni ed attualmente in condizioni generali di semi-abbandono, in caso di alienazione si prospettano tempi di commercializzazione presumibilmente ampi.

Per contrarre il tempo di esposizione della vendita si ipotizzano importanti attività di marketing (*agency*).

<sup>97</sup>Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

<sup>98</sup>Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

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

L'effetto pandemico da *Covid 19*, l'incertezza macro-economica dovuta anche alle crisi internazionali geopolitiche (vedasi es. la guerra in Ucraina), l'incremento dei costi energetici e delle materie prime, unitamente all'elevata inflazione, possono determinare, in termini generici, in questo particolare momento storico, unitamente all'aumento dei tassi di interesse, una diminuzione del livello del volume delle transazioni.

La prolungata reiterazione di queste obsolescenze esterne potrebbero influenzare, nel medio lungo periodo, una riduzione del potere di acquisto e, di conseguenza, una diminuzione del livello della domanda, con conseguente ulteriore contrazione del settore immobiliare.

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

1. In riferimento all'asset immobiliare in esame non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazioni e schemi degli impianti realizzati, con particolare riferimento al **LOTTO 01** \_ Residenza "E" ed ai sottoservizi / allacci / utenze ricompresi nelle strade interne private del comparto, 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, completare o rendere efficienti gli impianti.

2. Per i fabbricati già realizzati non si può garantire il rispetto 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. Per quanto attiene il **LOTTO 01** Residenza "E" si precisa che tutti i beni "mobili" presenti all'interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, elettrodomestici, mobilio, etc., non sono oggetto della presente valutazione, poiché gli stessi non sono da considerarsi strettamente funzionali all'immobile e, nel caso in esame, non sono nella disponibilità del Fallimento.

4. L'onere di rimessa in pristino delle eventuali superfetazioni non legittimate, abusi non sanabili, spese per pulizia, riordino e l'eventuale rimpossesso del bene, saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario.

5. Si puntualizza che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito; per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare eventualmente delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

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

7. Le alienazioni coattive non sono sottoposte alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

8. Nelle vendite giudiziarie, esecutive e concorsuali in genere, non è possibile dare garanzia sulla qualità e sullo stato del prodotto; questo significa che potrebbero essere venduti anche beni non funzionanti o difettati; ove è possibile, è l'interessato eventualmente a dover verificare le caratteristiche del prodotto.

9. L'eventuale due diligence catastale ed edilizia espressa in perizia deve intendersi indicativa e non probatoria; quanto riportato nel presente documento NON trova applicazione per l'eventuale conformità/regolarizzazione ai fini dell'ottenimento degli incentivi fiscali.

10. Si precisa che la presente valutazione non ricomprende rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle sagome e profili plano-altimetrici degli edifici, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento dei fabbricati in mappa, né le distanze tra edifici. Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare preventivamente dei rilievi celerimetrici atti a verificare la corretta esecuzione dei fabbricati rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati e nel rispetto delle distanze legali.

11. L'identificazione delle opere mancanti relative ai fabbricati in corso di costruzione/definizione ed alle opere esterne, nonché la quantificazione dei relativi costi, deve intendersi come contributo di massima, orientativo ed approssimativo.

Sarà infatti onere dell'aggiudicatario effettuare una propria computazione puntuale e di dettaglio.

**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 verosimilmente da un soggetto privato (**LOTTO 01**) ed un imprenditore promotore di iniziative immobiliari (**LOTTO 02**).

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



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 2017.
- Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone.
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL.
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche.

## K. ELENCO ALLEGATI

Documentazione.<sup>99</sup>

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 Certificato Destinazione Urbanistica.
6. Copia estratto di mappa.
7. Elaborato planimetrico di subalternazione.
8. Visure catastali.

---

<sup>99</sup>Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.