

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE SPEC. IMPRESA – FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 112/2023.

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 (art- 568 c.p.c. valore vendita coattiva).

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pernigotto.**

Curatore fallimentare: **Dott.ssa Stefania Olivari.**

Dottore Commercialista – Revisore Legale.

Via Moretto n.27, 25122 Brescia.

Office: +39 030.3751315.

E-mail: s.olivari@studiootto.srl - Pec: stefania.olivari@odcecbrescia.it

Trattasi di grande complesso industriale in Castiglione delle Stiviere (MN), composto da un'area edificabile a destinazione artigianale, avente superficie fondiaria di circa 17.063 m² (**Sub lotto 1**), un **opificio** locato di circa 16.600 m², oltre a fabbricato adibito ad uffici e due alloggi al custode (**Sub lotto 2**) ed un'area edificata con due edifici produttivi dismessi, dalla superficie fondiaria complessiva di circa 23.400 m² (**Sub lotto 3**).



Data dell'incarico: 02.10.2023.

Data della valutazione: 09.03.2024.

Esperto incaricato.

Matteo Negri

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

+ 39. 030.7402172 (6) geom.matteonegri@gmail.com

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).

SUB LOTTO 01.

Descrizione sintetica.

Trattasi di area edificabile identificata nel PGT vigente in zona "D1 Produttiva consolidata" ed in zona "Sede stradale, con disposizioni sulle distanze ed altezze delle costruzioni".

L'area è stata resa edificabile in attuazione alla Convenzione Urbanistica per piano di lottizzazione di iniziativa privata, a firma del Notaio L. Mambelli in data 26.04.2006, di cui al rep. 28418 e racc. n. 5914.

La superficie fondiaria residua, al netto delle aree già alienate, dei reliquati, strade e parcheggi, risulta approssimativamente di circa **17.063 m²** catastali.

In fase di sopralluogo si rileva la presenza di un importante cumulo di materiale stoccato e ricoperto da folta vegetazione spontanea; dalle preliminari informazioni desunte dalla proprietà, dovrebbe trattarsi di terreno privo di criticità.

Localizzazione: Castiglione delle Stiviere – Provincia di Mantova, via Carpenedolo snc.

Quota ed identificativi catastali.

Proprietà esclusiva [1/1].

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **398** categoria F/1 di m² 960;
- **380** categoria F/1 di m² 4598.

Catasto Terreni di cui al Foglio **29**, mappali:

- **393** di m² 5325;
- **407** di m² 4980;
- **409** di m² 495;
- **402** di m² 705.

Competono anche le seguenti aree inserite all'interno del PL, quali strada e marciapiedi.

Catasto Terreni di cui al Foglio **29**, mappali:

- **389** di m² 35 _ reliquato stradale;
- **391** di m² 1250 _ strada;
- **396** di m² 790 _ strada;
- **414** di m² 108 _ reliquato stradale.

Note.

Dalla succitata convenzione urbanistica si desume che i mappali **391** e **396** (ex mappali 313 e 324 parte, per una larghezza di ml 8, oltre a marciapiedi laterali per una larghezza di ml 2), unitamente ai mappali **389** e **414**, sono di fatto gravati da servitù di pubblico transito e, conseguentemente, anche a favore del LOTTO 2 e LOTTO 3.

Beni comuni.

Quota indivisa [1/3] per ciascun lotto in esame.

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **345/02** categoria D/1 _ cabina;
- **345/10** categoria D/1 _ cabina;
- **345/11** categoria D/1 _ cabina;
- **395/01** categoria F/1 di m² 35 _ strada;
- **395/02** categoria F/1 di m² 373 _ strada;

- **395/03** categoria F/1 di m² 627 _ strada;
- Catasto Terreni di cui al Foglio **29**, mappali:
- **384** di m² 45 _ reliquato stradale;
- **385** di m² 70 _ reliquato stradale;
- **386** di m² 230 _ reliquato stradale;
- **387** di m² 230 _ reliquato stradale;
- **397** di m² 1110 _ strada;
- **417** di m² 19 _ reliquato stradale.

Provenienza:

Le unità immobiliari sopra descritte sono pervenute alla società fallita per atto di fusione di società - incorporazione del 19.12.2013, numero 131727/23176 di repertorio, a firma del Notaio Gianluigi Cisotto, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 30.12.2013, ai numeri 5126/3566.

Informazioni desunte da relazione notarile ventennale.

Riassunto dei valori stimati

SUB LOTTO 1

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 835.000

Incidenza unitaria in libero mercato : ~ 49 €/m²

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 650.000

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : ~ 38 €/m²

Immobili in quota indivisa.

Trattandosi di reliquati, strade/capezzagne private e cabine elettriche di comparto, essendo strettamente funzionali ai singoli lotti e prive di mercato, si possono definire di fatto di nullo valore economico.

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

Conformità

Catastale: Si No se No vedi pagina 33-37

Urbanistico – edilizia: Si No se No vedi pagina 38-42

Stato di possesso

Immobile occupato alla data del sopralluogo No Si se Si vedi pagina --

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente: No Si se Si vedi pagina 46-48

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente: No Si se Si vedi pagina 48-50

Assunzioni limitative: No Si se Si vedi pagina 54-55

Condizioni limitative: No Si se Si vedi pagina 54-55

SUB LOTTO 02.Descrizione sintetica.

Trattasi di ampio complesso industriale, in esercizio, attualmente locato, composto da un grande capannone prefabbricato di circa **16.600 m²** di superficie coperta, unitamente ad un'ampia corte esclusiva di circa **17.000 m²**, attualmente impiegata a spazio manovra, carico-scarico, stoccaggio prodotti lavorati e parcheggi (sub lotto 2A).

Il lotto in esame si compone anche di una palazzina separata di circa **670 m²** di superficie coperta, adibita ad uffici direzionali al piano rialzato e seminterrato, oltre ad accessori diretti, due alloggi per il personale di custodia al piano primo, con balconi e terrazza praticabile e area esterna (sub lotto 2B).

Localizzazione: Castiglione delle Stiviere – Provincia di Mantova, via Carpenedolo 77-79.

Quota ed identificativi catastali.

Proprietà esclusiva [1/1].

Catasto Terreni di cui al Foglio **29**, mappali:

- **413** di m² 40_ reliquato stradale.

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **379/01** categoria F/1 di m² 311 _ contro strada;

- **379/02** categoria F/1 di m² 165 _ contro strada;

- **268/318** categoria D/7 _ opificio industriale;

- **268/319** categoria D/7 _ opificio industriale;

- **268/320** categoria D/7 _ opificio industriale;

- **268/321** categoria F/1 m² 1258 _ spazio manovra (parte PL [REDACTED]);

- **220/322** categoria A/2 vani 4,5;

- **220/323** categoria A/2 vani 5,0;

- **220/328** categoria D/8;

- **220/333** categoria C/2 m² 180.

Beni comuni.

Esclusivi [1/1] del lotto in esame.

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **220/324** bcnc ai subb. 322,323 e 328 _ ingresso e vano scala;

- **220/329** bcnc ai subb. 328 e 333 _ vano scala e disbrigo.

Quota indivisa [1/2] relativamente al sub lotto 2 e sub lotto 3.

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **220/332** categoria F/1 m² 387 _ passaggio comune.

Quota indivisa [1/3] per ciascun sub lotto in esame.

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **345/02** categoria D/1 _ cabina;

- **345/10** categoria D/1 _ cabina;

- **345/11** categoria D/1 _ cabina;

- **395/01** cat. F/1 di m² 35 _ strada;

- **395/02** cat. F/1 di m² 373 _ strada;

- **395/03** cat. F/1 di m² 627 _ strada;

Catasto Terreni di cui al Foglio **29**, mappali:

- **384** di m² 45 _ reliquato stradale;

- **385** di m² 70 _ reliquato stradale;

- **386** di m² 230 _ reliquato stradale;

- **387** di m² 230 _ reliquato stradale;

- **397** di m² 1110 _ strada;
- **417** di m² 19 _ reliquato stradale.

Provenienza:

Le unità immobiliari sopra descritte sono pervenute alla società fallita per atto di fusione di società - incorporazione del 19.12.2013, numero 131727/23176 di repertorio, a firma del Notaio Gianluigi Cisotto, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 30.12.2013, ai numeri 5126/3566.

Informazioni desunte da relazione notarile ventennale.

Riassunto dei valori stimati.

SUB LOTTO 2A – OPIFICI INDUSTRIALI.

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 5.550.000

Incidenza unitaria in libero mercato : ~ 333 €/m²

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 4.310.000

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : ~ 260 €/m²

SUB LOTTO 2B – PALAZZINA UFFICI ED ALLOGGI CUSTODE.

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 1.040.000

Incidenza unitaria in libero mercato : ~ 785€/m²

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 810.000

Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : ~ 609 €/m²

Immobili in quota indivisa.

Trattandosi di reliquati, strade/capezzagne private e cabine elettriche di comparto, essendo strettamente funzionali ai singoli lotti e prive di mercato, si possono definire di fatto di nullo valore economico.

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

Conformità

Catastale: Si No se No vedi pagina 33-37

Urbanistico – edilizia: Si No se No vedi pagina 38-42

Stato di possesso

Immobile occupato alla data del sopralluogo No Si se Si vedi pagina 44-45

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente: No Si se Si vedi pagina 46-48

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente: No Si se Si vedi pagina 48-50

Assunzioni limitative: No Si se Si vedi pagina 54-55

Condizioni limitative: No Si se Si vedi pagina 54-55

SUB LOTTO 03.Descrizione sintetica.

Trattasi di ampia area urbanizzata in zona produttiva di circa **23.400 m²**, in parte edificata da due opifici prefabbricati dismessi, realizzati indicativamente negli anni '70-'80.

La proprietà di compone anche di altri edifici accessori secondari, in passato asserviti a locali tecnici, per complessivi **500 m²** circa.

L'intero asset immobiliare si presenta in complete condizioni di abbandono.

Localizzazione: Castiglione delle Stiviere – Provincia di Mantova, via Carpenedolo 77.

Quota ed identificativi catastali.

Proprietà esclusiva [1/1].

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **220/342** categoria F/1 m² 443 _ area;
- **220/335** categoria F/1 m² 882 _ area;
- **220/336** categoria F/1 m² 9917 _ area;
- **220/337** categoria D/7 _ capannoni;
- **220/340** c categoria F/1 m² 108 _ area con pozzo.

Beni comuni.

Quota indivisa [1/2] relativamente al sub lotto 2 e sub lotto 3.

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **220/332** categoria F/1 m² 387 _ passaggio comune.

Quota indivisa di [1/3] per ciascun lotto in esame.

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **345/02** categoria D/1 _ cabina;
- **345/10** categoria D/1 _ cabina;
- **345/11** categoria D/1 _ cabina;
- **395/01** cat. F/1 di m² 35 _ strada;
- **395/02** cat. F/1 di m² 373 _ strada;
- **395/03** cat. F/1 di m² 627 _ strada.

Catasto Terreni di cui al Foglio **29**, mappali:

- **384** di m² 45 _ reliquato stradale;
- **385** di m² 70 _ reliquato stradale;
- **386** di m² 230 _ reliquato stradale;
- **387** di m² 230 _ reliquato stradale;
- **397** di m² 1110 _ strada;
- **417** di m² 19 _ reliquato stradale.

Provenienza:

Le unità immobiliari sopra descritte sono pervenute alla società fallita per atto di fusione di società - incorporazione del 19.12.2013, numero 131727/23176 di repertorio, a firma del Notaio Gianluigi Cisotto, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 30.12.2013, ai numeri 5126/3566.

Informazioni desunte da relazione notarile ventennale.

Riassunto dei valori stimati

SUB LOTTO 3.

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami

: € 1.468.000

Incidenza unitaria in libero mercato : ~ 63 €/m²
Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 1.145.000
Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) : ~ 49 €/m²

Immobili in quota indivisa.

Trattandosi di reliquati, strade/capezzagne private e cabine elettriche di comparto, essendo strettamente funzionali ai singoli lotti e prive di mercato, si possono definire di fatto di nullo valore economico.

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

Conformità

Catastale:

Si No se No vedi pagina 33-37

Urbanistico – edilizia:

Si No se No vedi pagina 38-42

Stato di possesso

Immobile occupato alla data del sopralluogo

No Si se Si vedi pagina 44-45

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:

No Si se Si vedi pagina 46-48

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:

No Si se Si vedi pagina 48-50

Assunzioni limitative:

No Si se Si vedi pagina 54-55

Condizioni limitative:

No Si se Si vedi pagina 54-55

Si precisa che l'individuazione dei dati catastali di ogni singolo sub-lotto, deriva dalla relazione notarile ipo-catastale ventennale a firma del Notaio ██████████ in Brescia.

Sommario

A.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	9
-	Analisi del segmento di mercato	9
-	Descrizione sintetica dell'intero fabbricato.....	13
B.	VERIFICA CATASTALE	33
C.	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	38
D.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE	43
E.	STATO DI POSSESSO	44
F.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.....	46
-	Opponibili all'acquirente	46
-	Non opponibili all'acquirente	48
G.	VALORE DEL BENE.....	51
H.	OSSERVAZIONI FINALI	54
I.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	56
J.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI	57
K.	ALLEGATI	58

A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI.

- Analisi del segmento di mercato¹.

Localizzazione²: l'intero asset immobiliare è posto nel comune di Castiglione delle Stiviere, a sud rispetto al centro abitato, lungo la SP 11 _ Via Carpenedolo, ovvero nei pressi della SP 236 quale strada ad alto scorrimento che collega la Provincia di Brescia a quella di Mantova.

Centrale : Centro storico.

Urbana : Centrale. Semicentrale. Periferica.

Extra urbana : Agricola. Artigianale. Industriale. Residenziale.

Il contesto urbano circostante è di tipo promiscuo, in parte agricolo ed in parte produttivo, quest'ultimo caratterizzato dalla presenza di altre attività artigianali ed industriali di media-grande dimensione.

Inquadramento urbano (Location map)³ Fonte Google Maps



Legenda

 Sub lotto 1 _ **area edificabile** a destinazione artigianale, avente superficie fondiaria di circa 17.063 m².

 Sub lotto 2 _ **opificio** locato di circa 16.600 m² **con palazzina** adibita ad uffici e due alloggi al custode.

 Sub lotto 3 _ **area edificata** con due edifici produttivi dismessi, dalla superficie fondiaria di circa 23.400 m².

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

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

³Mapa geografica: inserire l'estratto aerofotogrammetrico dell'immobile oggetto di valutazione citando la fonte.

Particolari lotti oggetto di stima con perimetrazione degli stessi indicativa e di massima.



Destinazione urbanistica del lotto.

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

Tipologia immobiliare.⁴**SUB LOTTO 1.**

- Terreno edificabile.

SUB LOTTO 2.

- Fabbricato: nuovo⁵; ristrutturato⁶; seminuovo⁷; usato⁸; rudere⁹.

SUB LOTTO 3.

- Terreno edificato.

Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁰.**SUB LOTTO 2.**

- Singolo.
 In linea (libero su tre fronti).
 In condominio.

Dimensione¹¹ del lotto:**SUB LOTTO 1 E SUB LOTTO 3 (AREE).**

- Piccola _ superficie fondiaria con sup. < 1.000 m².
 Media _ superficie fondiaria con sup. da 1.000 m² a 3000 m².
 Grande _ superficie fondiaria con sup. > 3000 m².

SUB LOTTO 2 (FABBRICATO).

- Piccola _ fabbricato industriale con sup. < 500 m².
 Media _ fabbricato industriale con sup. da 500 m² a 2000 m².
 Grande _ fabbricato industriale con sup. > 2000 m².

Caratteri della domanda e dell'offerta.¹²

Lato acquirente Società – ditta, Soc. Immobiliare, Fondo investimento.

Lato venditore Tribunale (vendita coattiva per procedura concorsuale).

⁴Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forma di mercato¹³

- Concorrenza monopolistica¹⁴.
- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁵.
- Oligopolio¹⁶.
- Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

Filtering¹⁷ _ con riferimento al settore produttivo.

- Assente.
- Down.
- Up.

Fase del mercato immobiliare¹⁸

- Espansione¹⁹.
- Contrazione²⁰.
- Recessione²¹.
- Recupero²².



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

¹⁴ 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.

¹⁵ 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.

¹⁶ 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.

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

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

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

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

²¹ Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

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

- Descrizione sintetica dell'intero patrimonio immobiliare.

Caratteristiche generali.²³

SUB LOTTO 1.

Trattasi di un'area edificabile inserita all'interno della lottizzazione denominata "PL [REDACTED] [REDACTED]", attualmente identificata nel PGT vigente in parte in zona "D1 Produttiva consolidata" _ come indicato dall'art. 18 delle NTA del Piano delle Regole ed in parte in zona "Sede stradale, con disposizioni sulle distanze ed altezze delle costruzioni" _ come indicato dall'art. 40 delle NTA del Piano delle Regole.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (Cfr. allegato 06).

Il lotto è prossimo alla SP n. 236, quale strada ad alto scorrimento che collega la Provincia di Brescia a quella di Mantova.

L'accesso avviene direttamente dalla SP n.11; discreta è la visibilità rispetto alla pubblica via.

L'area in esame è stata resa edificabile in attuazione alla Convenzione Urbanistica per piano di lottizzazione di iniziativa privata, a firma del Notaio L. Mambelli in data 26.04.2006, di cui al rep. 28418 e racc. n. 5914. Le opere di urbanizzazione primaria (perlopiù parcheggi) sono state ultimate in data 23.06.2017, con dichiarazione di cui al PG n. 0026981/2017 e certificate in data 01.02.2018, con PG n. 0004643/2018.

Dalla convenzione urbanistica menzionata si apprende che la superficie fondiaria, al netto della cessione degli standard, era di complessivi 29.220 m² e che il rapporto massimo di copertura (Rc) previsto era del 50%.

La superficie fondiaria residua, al netto delle aree già alienate, dei reliquati, strade, marciapiedi e parcheggi, risulta oggi, approssimativamente, di circa **17.063 m²** catastali.

Non disponendo di un rilievo celerimetrico e dei riconfinamenti, si precisa che la dimensione dell'area sopra espressa è da intendersi indicativa, sommaria e non probatoria.

La proprietà è in parte recintata, in condizioni di semi-abbandono.

In fase di sopralluogo si rileva, lungo il perimetro dell'area, la presenza di un importante cumulo di materiale stoccato e ricoperto da folta vegetazione spontanea.

Dalle preliminari informazioni desunte dalla proprietà, dovrebbe trattarsi di terreno privo di criticità; preso atto del tempo intercorso dal suo stoccaggio e valutato che lo stesso dovrà essere smaltito in appositi siti autorizzati per il recupero, prudenzialmente, suddetto materiale sarà da configurarsi come rifiuto sulla base della normativa ambientale vigente.

Per approfondimenti si rimanda all'analisi dei rifiuti con rendicontazione delle attività e degli esiti dei prelievi effettuati in loco, il tutto svolto da soggetto specializzato incaricato direttamente dalla Procedura (Cfr. All.12).

Per una migliore definizione dei contenuti sopra esposti, vedasi l'elaborato fotografico di seguito allegato.

Inquadramento da SP 11.



Fonte <https://www.google.it/maps>.

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

Particolari Sub lotto 1



Inquadramento catastale di massima del sub lotto 1.
Estratto foglio n. 29 comune di Castiglione delle Stiviere (MN).



Particolare "PL [REDACTED]".

NB.

I mappali nn. 341,315,321,322 e 323 costituiscono parcheggi, ceduti al Comune di Castiglione delle Stiviere, a seguito dell'attuazione della Convenzione Urbanistica per piano di lottizzazione di iniziativa privata, a firma del Notaio L. Mambelli in data 26.04.2006, di cui al rep. 28418 e racc. n. 5914.

SUB LOTTO 2.

Premesse.

Trattasi di ampio complesso industriale, in esercizio, attualmente locato ad una società specializzata nell'assemblaggio di componenti e materiali per la realizzazione di bagni prefabbricati, nonché alla vendita degli stessi.

Il lotto, con accesso diretto dalla SP n.11, si compone di fatto di due distinti edifici, ovvero il "Sub lotto 2A", quale ampio capannone prefabbricato ed il "Sub lotto 2B", quale palazzina in opera, adibita ad uffici ed alloggi per custode.

SUB LOTTO 2A – OPIFICI INDUSTRIALI.

Il sub lotto in esame rappresenta di fatto l'asset principale della proprietà e si compone di un grande opificio realizzato tra metà anni novanta e primi anni duemila; lo stesso è costituito da diversi sotto reparti tra loro contigui, suddivisi tra zona produttiva, di stoccaggio per materie prime e di prodotti lavorati.

Il fabbricato ha una superficie coperta di circa **16.600 m²**, con altezza sotto-trave di circa sette metri.

Il complesso è costituito da strutture prefabbricate per plinti di fondazione, pilastri, travi, tegoli e pannelli perimetrali di tamponamento e risulta privo di mensole per carroponte.

I serramenti per finestre e portali sono in ferro e/o alluminio, mentre le pavimentazioni sono in calcestruzzo lisciato al quarzo, in discrete condizioni manutentive.

In alcune zone gli ambienti sono riscaldati e l'impianto elettrico è di tipo a canaline esterne (blindsbarra); presente l'impianto antincendio.

L'immobile ha in dotazione, nella parte baricentrica, degli uffici su unico piano, eseguiti in opera, per complessivi 100 m² circa, con finiture e dotazione impiantistica ordinaria.

Si rileva la presenza anche di un corpo spogliatoi, con servizi igienici, differenziato tra donne e uomini.

Sulla copertura sono in atto significativi lavori di manutenzione, finalizzati alla completa sostituzione dell'intero manto composto da lastre in fibrocemento, fortemente danneggiato a seguito dei gravi eventi meteorologici manifestatesi nel corso dell'estate 2023.

I lavori ricomprendono, oltre allo smaltimento del materiale preesistente, la sostituzione dei lucernari danneggiati e la fornitura e posa in opera delle nuove lastre grecate coibentate in lamiera preverniciata (soluzione "tetto caldo").

A lavori ultimati, il livello conservativo globale del bene è da ritenersi in discrete condizioni.

Sulla porzione centrale del lastrico solare si rileva un impianto fotovoltaico di circa 87,6 kWp, installato nel 2021 da parte di altra società, per conto dell'attuale conduttore, il tutto in forza della scrittura privata registrata in data 21.01.2022, quale *addendum* del contratto di locazione in essere.

Si precisa che in caso di futura alienazione, sarà formalmente attiva, a favore della società fornitrice, per la durata prestabilita dal contratto, una servitù di accesso alla copertura per la gestione delle future manutenzioni periodiche.

Il complesso edilizio si caratterizza anche per l'ampia area esclusiva di circa **17.000 m²**, attualmente impiegata a spazio manovra, carico-scarico, stoccaggio prodotti lavorati, nonché a parcheggi per i visitatori e personale.

Il lotto ricomprende anche una porzione di area ricadente nel piano di lottizzazione "PL [REDACTED]", in particolare l'area urbana posta in lato nord, identificata catastalmente al mappale 268/321.

Sul piazzale si rilevano due cabine elettriche, unitamente a manufatti non di proprietà della procedura, quali infrastrutture temporanee (tendoni), silos e pesa modulare a doppia corsia.

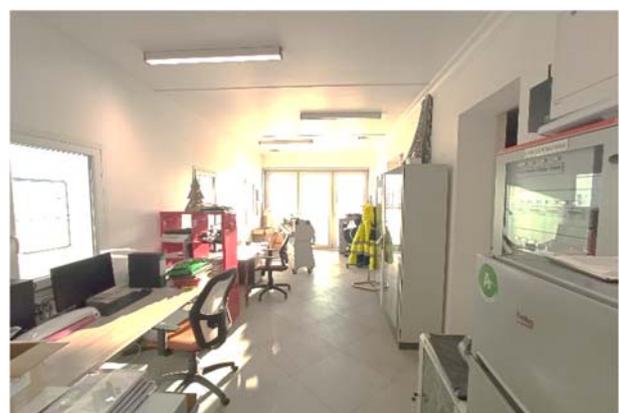
Si precisa che, in genere, i macchinari, l'attrezzatura, l'arredo e gli impianti speciali presenti all'interno del reparto produttivo, non si intendono ricompresi nella presente valutazione in quanto di proprietà dell'attuale conduttore.

Per una migliore definizione dei contenuti sopra esposti, vedasi l'elaborato fotografico di seguito allegato ed estratto planimetrico di massima dello stato di fatto.

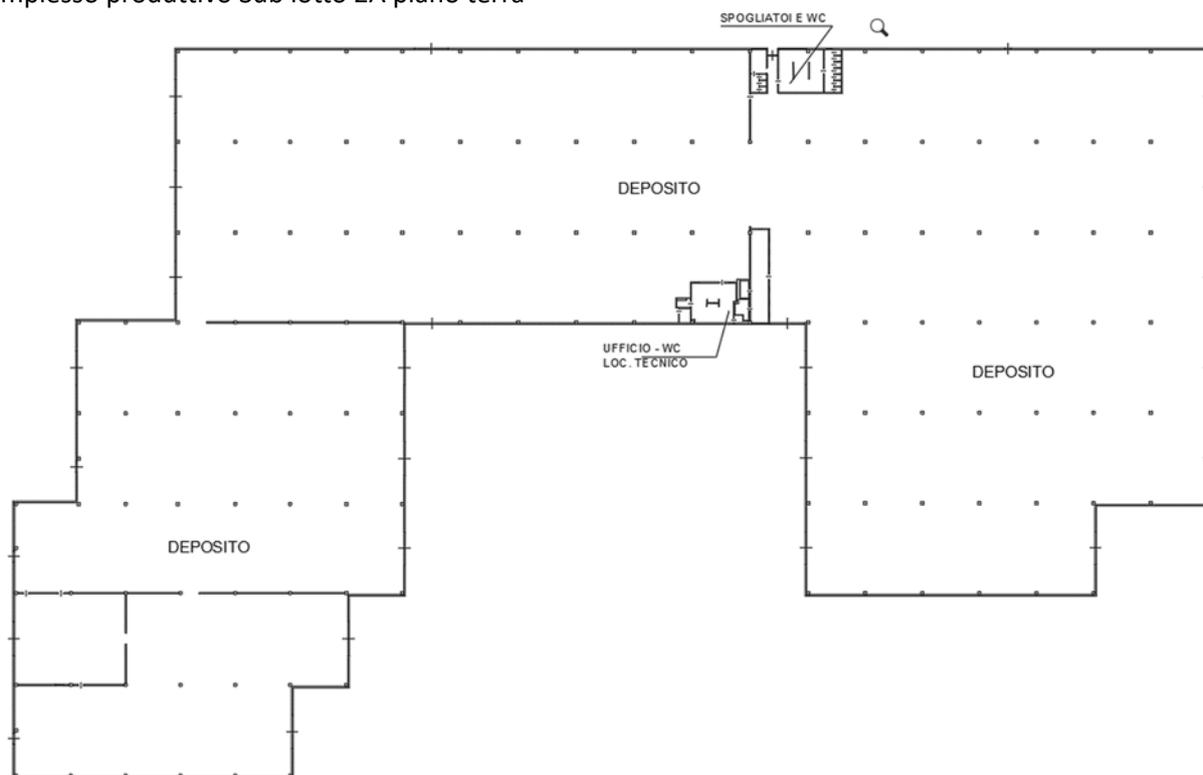
Esterni



Interni



Elaborato di massima, indicativo e non probatorio dello stato di fatto alla data del sopralluogo
 Complesso produttivo Sub lotto 2A piano terra



SUB LOTTO 2B – PALAZZINA DIREZIONALE ED ALLOGGI CUSTODE.

Il sub lotto in esame si compone di una palazzina posta a sud rispetto al complesso produttivo precedentemente descritto (Sub lotto 2A).

L'edificio è stato realizzato in opera, indicativamente negli anni settanta e, successivamente, ampliato e ristrutturato.

La struttura è presumibilmente costituita da fondazioni, muri contro-terra, plinti, pilastri, cordoli - travi e scale in cemento armato, orizzontamenti e copertura in travetti e pignatte, murature in laterizio intonacate. Il fabbricato ha una superficie coperta di circa **670 m²** e si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre a piano seminterrato.

Il piano rialzato (H circa ml. 3.10 e ml. 2.70) si compone di sala d'attesa, *hall* di ingresso - *reception*, locali per accettazione dei visitatori, uffici direzionali ed amministrativi, sala riunioni, diversi vani adibiti ad archivi/depositi, oltre a quattro servizi igienici.

Il piano seminterrato (H circa ml. 3.00) è costituito da ampio locale tecnico *open space*, un ufficio amministrativo, una sala mensa per i dipendenti con servizi igienici attigui, oltre a diversi vani adibiti ad archivio, ripostiglio e locali tecnici per c.e.d., centrale termica, vasca antincendio e locale pompe.

Al piano primo (H circa ml. 3.00) si individuano, oltre ad un'ampia terrazza, due appartamenti in discrete condizioni manutentive, attualmente locati come alloggi custode, il tutto servito da un vano scala comune con accesso al piano terra.

L'abitazione più grande, di circa 105 m² di SLP, si compone di ingresso – disimpegno, cucina, pranzo/soggiorno, due camere, bagno e balcone; mentre la seconda, di circa 78 m² di SLP, da unico ambiente pranzo/soggiorno con angolo cottura a vista, disimpegno, due camere da letto, oltre a bagno e balcone.

Tutti gli ambienti principali del fabbricato sono riscaldati e l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia.

I serramenti perimetrali sono in alluminio con vetrocamera (zona uffici) ed in legno (abitazioni).

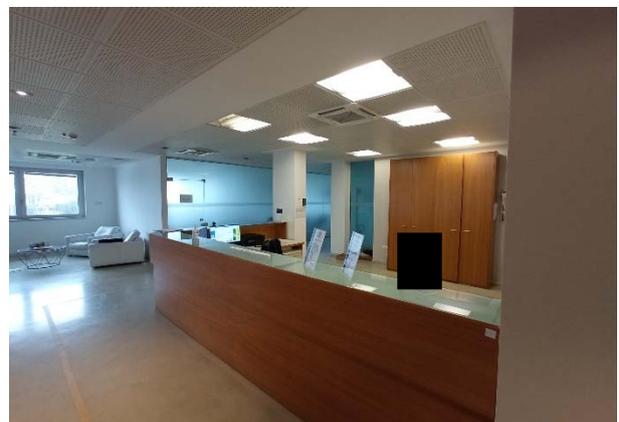
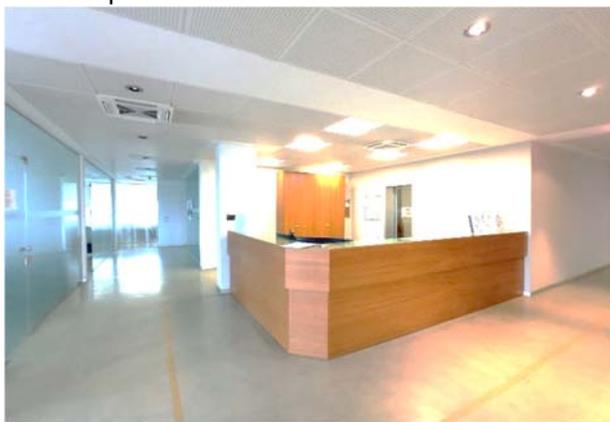
Le pavimentazioni sono in cemento liscio al piano rialzato e zona *open space* al piano seminterrato ed in ceramica di tipo economico per le due residenze.

Completa il lotto l'area esterna pertinenziale, adibita a parcheggi e giardino piantumato. Si precisa che in lato sud, l'area esclusiva, non è delimitata fisicamente da alcuna recinzione. Il cespite in esame ricomprende anche la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ del mappale 220/332, quale ingresso comune con il Sub lotto 03 "area edificata" di seguito descritto. Suddetta area è di fatto gravata da servitù di passo carraio e pedonale e per sottoservizi, a favore dei confinanti capannoni posti in lato sud. Per una migliore definizione dei contenuti sopra esposti, vedasi l'elaborato fotografico di seguito allegato ed estratto planimetrico di massima dello stato di fatto.

Esterni palazzina uffici con alloggi custode



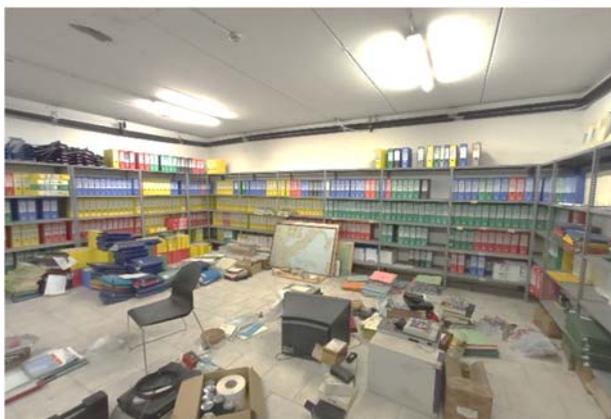
Zona uffici piano rialzato





Zona uffici piano seminterrato e locali di servizio





Appartamenti piano primo



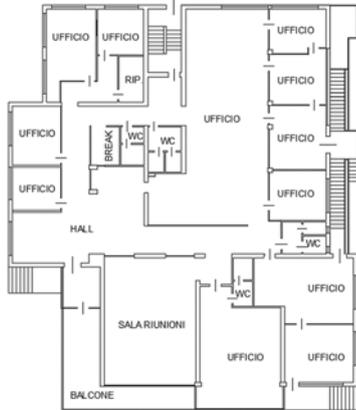
Particolari impianti e finiture fabbricato



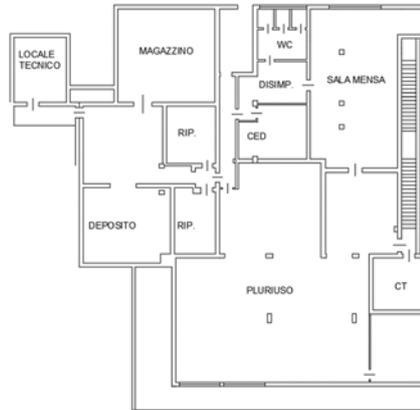
Elaborato di massima, indicativo e non probatorio dello stato di fatto alla data del sopralluogo.

Palazzina uffici ed alloggi custode di cui al Sub lotto 2B.

PIANO TERRA (RIALZATO)



PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



SUB LOTTO 3 – AREA EDIFICATA.

Trattasi di ampia area urbanizzata di circa **23.400 m²** a destinazione produttiva, con accesso dalla SP n.11, il tutto posto a sud dei precedenti lotti sopradescritti.

L'area risulta in parte edificata da due opifici prefabbricati di fatto dismessi, rispettivamente una ex segheria, di circa **870 m²**, risalente agli anni settanta ed un ex deposito per stoccaggio legnami, di circa **4.200 m²**, in parte privo di tamponamenti perimetrali ed impianti, realizzato negli anni ottanta.

La proprietà si compone anche di altri edifici accessori secondari, in passato asserviti a locali tecnici, quali silos, essiccatoio, depositi e centrale termica, per complessivi **500 m²** circa.

L'intero asset immobiliare si presenta in complete condizioni di abbandono.

A seguito dei gravi eventi meteorologici avvenuti nell'estate 2023, si riscontrano, per ciascun edificio, gravi problemi di infiltrazioni provenienti dal danneggiamento del manto di copertura realizzato con lastre di fibrocemento e/o amianto (eternit).

Il compendio in esame ricomprende anche la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ del mappale 220/332, quale ingresso comune con il Sub lotto 02 in precedenza descritto.

Assunzioni

Valutate le dimensioni della proprietà, del collocamento "decentrato" degli edifici rispetto all'intero sedime, nonché il significativo deterioramento fisico e l'obsolescenza funzionale dei manufatti sopradescritti, ovvero della non conformità degli stessi alle recenti disposizioni in materia di efficientamento energetico e di resilienza sismica²⁴ e preso atto della totale assenza degli impianti primari, si procederà alla valutazione del lotto in esame come area edificata.

Si prendono pertanto a riferimento le potenziali capacità edificatorie (di massima) e gli indici stereometrici previsti dallo strumento urbanistico vigente, nonché l'onere di una potenziale - virtuale futura demolizione atta a liberare il terreno.

Per una migliore definizione dei contenuti sopra esposti, vedasi l'elaborato fotografico di seguito allegato ed estratto planimetrico di massima dello stato di fatto.

²⁴ Vedasi appendice tecnica linee guida ABI _ indicazioni metodologiche preliminari sulle modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della qualificazione sismica degli edifici nel valore di mercato, nonché gli orientamenti dell'EBA in materia di concessione e monitoraggio del credito (Guidelines on loan origination and monitoring, rilasciate in data 29 maggio 2020).

Inquadramento del contesto urbano.

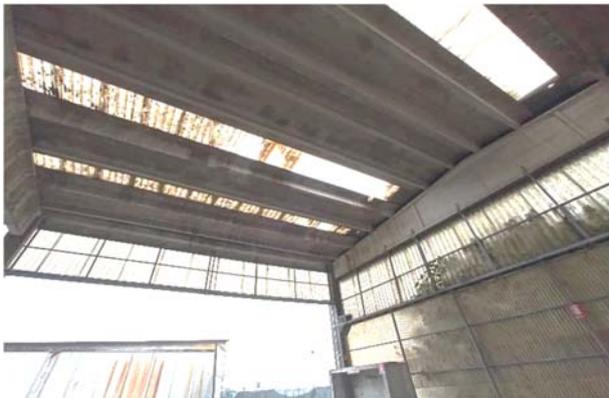


Ex segheria





Ex deposito legnami



Fabbricati accessori





Elaborato di massima, indicativo e non probatorio dello stato di fatto alla data del sopralluogo.

Particolare edifici dismessi SUB LOTTO 3.



QUOTE INDIVISE.

A ciascun sub lotto esaminato compete di fatto anche la quota indivisa di 1/3 di reliquati stradali, aree di rispetto di modesta dimensione (ove è presumibile si collochino sottoservizi), capezzagne quali accessi secondari alle proprietà, nonché cabine elettriche di comparto.

Per una migliore definizione dei contenuti sopra esposti, vedasi l’elaborato fotografico di seguito allegato.



CRITERI E MODALITA’ DI RILEVAZIONE.

Rilievo delle consistenze del lotto:

- Interno ed esterno.
- Solo interno, con rilevazioni di massima “a campione”.
- Solo esterno.
- Diretto in loco.
- Desunto graficamente (indicare la fonte _____).

Criterio di misurazione²⁵ (Tecnoborsa):

- Superficie Esterna Lorda (SEL)²⁶.
- Superficie Interna Lorda (SIL)²⁷.
- Superficie Interna Netta (SIN)²⁸.

²⁵Criterio di misurazione: la scelta del criterio di misurazione o rilevazione deve essere effettuata dal valutatore coerentemente con le specificità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico. Il criterio di calcolo delle superfici deve essere coerente con quello utilizzato per i dati comparativi.

²⁶Superficie 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).

²⁷Superficie 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).

²⁸Superficie 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).

Calcolo delle superfici (di massima) delle proprietà individuate.

SUB LOTTO 1.

Superficie fondiaria (catastale) residua.

Area edificabile di cui al foglio 29.

Mappale	398	960	m ²
Mappale	380	4598	m ²
Mappale	393	5325	m ²
Mappale	407	4980	m ²
Mappale	409	495	m ²
Mappale	402	705	m ²
	circa	17.063	m ²

SUB LOTTO 2A.

Complesso industriale SEL circa **16.655** m²

SUB LOTTO 2B.

Palazzina uffici/alloggi custode.

Sub.	Descrizione	~SEL m ²	i.m.	Comm.
322	Abitazione P1	78	100%	78
	Balcone	14	30%	4,20
323	Abitazione P1	105	100%	105
	Balcone	5	30%	1,50
324	BCN vano scala	0	0%	0
328	Uffici PT	670	100%	670
	Balconata	45	30%	13,50
	Area di massima	1550	10%	155
	Uffici P Interrato	430	50%	215
	Centrale termica	20	25%	5
	Lastrico/terrazza	470	5%	23,50
329	BCN vano scala	0	0%	0
333	Deposito P interrato	180	25%	45
	vani tecnici	55	25%	13,75
				SEL circa 1.329,45 m ²

SUB LOTTO 3.

Area edificata.

Totale superficie fondiaria stimata circa **23.400** m²

ASSUNZIONI

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

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

Caratteristiche quantitative e qualitative dei fabbricati²⁹

SUB LOTTO 2A CAPANNONE.

Impianti in dotazione.

Servizi igienici/spogliatoi	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Idrico - sanitario	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Climatizzazione	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Allarme	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Fotovoltaico (di altra proprietà)	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Rete antincendio	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Montacarichi	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Carroponte	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Mensole carroponte (predisposizione)	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente

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

<input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile ³⁰	<input type="checkbox"/> Minimo ³¹	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ³²	<input type="checkbox"/> Massimo ³³
<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ³⁴	<input type="checkbox"/> Minimo ³⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ³⁶	<input type="checkbox"/> Massimo ³⁷
<input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ³⁸	<input type="checkbox"/> Minimo ³⁹	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁰	<input type="checkbox"/> Massimo ⁴¹

Attestato di prestazione energetica (APE)⁴²

Dalle ricerche effettuate presso il catasto energetico della Regione Lombardia (Cened), relativamente all'immobile di cui al foglio 29, mappale 268, non si riscontra alcun attestato di prestazione energetica.

SUB LOTTO 2A PALAZZINA UFFICI – ALLOGGI CUSTODE.

Impianti in dotazione.

Servizi igienici	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Solare termico per ACS	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente

²⁹Caratteristiche quantitative e qualitative: indicare e analizzare TUTTE le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni positive o negative dei prezzi e/o dei canoni di locazione.

³⁰ 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)

³¹ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

³² Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

³³ 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.

³⁴Manutenzione 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).

³⁵ 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.

³⁶ 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).

³⁷ 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.

³⁸Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁹ 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

⁴⁰ 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.

⁴¹ Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁴²Attestato di prestazione energetica o certificazione (APE / ACE): l'esperto dovrà verificare se l'immobile sia dotato o meno di attestato di prestazione energetica, attraverso indagini comunali, catasto energetico, atti di proprietà, contratti di affitto, etc. Nel caso in cui la certificazione sia esistente, allegare copia conforme; nel caso la certificazione non esistesse, il tecnico incaricato dovrà predisporre regolare attestato energetico.

Idrico - sanitario	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Videocitofono	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Climatizzazione	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Allarme	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Rete antincendio	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Ascensore	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente

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

<input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile	interne	<input type="checkbox"/> Minimo	<input type="checkbox"/> Medio	<input checked="" type="checkbox"/> Massimo
	esterne	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
<input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato		<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

Attestato di prestazione energetica (APE)

Dalle ricerche effettuate presso il catasto energetico della Regione Lombardia (Cened), si desume quanto di seguito riportato.

UFFICI DIREZIONALI.

Relativamente all'unità di cui al foglio **29**, mappale **220 sub. 328**:

Categoria	D/8.
Classe Energetica	Classe D_ da Attestato di prestazione energetica
Fabbisogno energetico	321,03 Kwh/m ³ a.
Data di emissione	14.11.2017.

ALLOGGIO 1, di cui all'attuale mappale 220/322.

Relativamente all'unità di cui al foglio **29**, **EX** mappale **274 sub. 309**:

Categoria	A/2.
Classe Energetica	Classe E_ da Attestato di prestazione energetica.
Fabbisogno energetico	129,08 Kwh/m ² a.
Data di emissione	01.04.2014.
Data validità	01.04.2024.

ALLOGGIO 2, di cui all'attuale mappale 220/323.

Relativamente all'unità di cui al foglio **29**, **EX** mappale **274 sub. 310**:

Categoria	A/2.
Classe Energetica	Classe E_ da Attestato di prestazione energetica.
Fabbisogno energetico	123,84 Kwh/m ² a.
Data di emissione	01.04.2014.
Data validità	01.04.2024.

Confini allo stato attuale dei luoghi⁴³:

Rispetto all'estratto di mappa di cui al foglio 29 in Castiglione delle Stiviere (MN).

UNICO LOTTO

- Nord: area di cui al mappale 42 di altra proprietà.
- Est: aree di cui ai mappali 170,171 e 230 di altra proprietà.
- Sud: fabbricato di cui al mappale 204 e terreni di cui ai mappali 222, 349, 351 e 230 di altra proprietà.
- Ovest: strada SP 11 _ Via Carpenedolo.

Data sopralluoghi/ispezioni⁴⁴ (gg/mm/aaaa): 05.10.2023 e 10.11.2023

Tipo di attività in loco: sopralluogo per rilievi di massima e verifica a "campione" delle consistenze superficiali. Ispezioni di tipo visivo, relative al solo stato conservativo e manutentivo dei cespiti.

Presenti alle attività: collaboratore di fiducia e curatore della procedura.

ASSUNZIONI.

Si precisa che tutti i restanti beni cosiddetti "mobili", presenti all'interno della proprietà, quali a titolo indicativo arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, non sono ricompresi nel presente rapporto di valutazione, poiché non sono da intendersi strettamente di pertinenza e funzionali all'edificio.

Suddetti beni, se di proprietà della procedura, saranno inventariati, valutati ed alienati separatamente.

Non si può garantire il rispetto, per ciascun fabbricato, delle 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 agli obblighi normativi in materia di contenimento di consumo energetico, aspetti questi non richiesti specificatamente e dettagliatamente dal quesito ed in ogni caso verificabili solo attraverso prove strumentali e verifiche anche invasive.

Si puntualizza infine 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 delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

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.

⁴³Confini: 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. È consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data della liquidazione giudiziale e se variati anche rispetto allo stato attuale.

⁴⁴Sopralluoghi 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.

B. VERIFICA CATASTALE.

Dati catastali (da relazione notarile)⁴⁵

SUB LOTTO 1: AREA EDIFICABILE.

Proprietà esclusiva [1/1].

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **398** categoria F/1 di m² 960;
- **380** categoria F/1 di m² 4598.

Catasto Terreni di cui al Foglio **29**, mappali:

- **393** di m² 5325;
- **407** di m² 4980;
- **409** di m² 495;
- **402** di m² 705.

Competono anche le seguenti aree inserite all'interno del PL, quali strada e marciapiedi.

Catasto Terreni di cui al Foglio **29**, mappali:

- **389** di m² 35 _ reliquato stradale;
- **391** di m² 1250 _ strada;
- **396** di m² 790 _ strada;
- **414** di m² 108 _ reliquato stradale.

Quota indivisa [1/3] per ciascun lotto in esame.

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **345/02** categoria D/1 _ cabina;
- **345/10** categoria D/1 _ cabina;
- **345/11** categoria D/1 _ cabina;
- **395/01** categoria F/1 di m² 35 _ strada;
- **395/02** categoria F/1 di m² 373 _ strada;
- **395/03** categoria F/1 di m² 627 _ strada;

Catasto Terreni di cui al Foglio **29**, mappali:

- **384** di m² 45 _ reliquato stradale;
- **385** di m² 70 _ reliquato stradale;
- **386** di m² 230 _ reliquato stradale;
- **387** di m² 230 _ reliquato stradale;
- **397** di m² 1110 _ strada;
- **417** di m² 19 _ reliquato stradale.

SUB LOTTO 2: OPIFICIO INDUSTRIALE CON PALAZZINA.

Proprietà esclusiva [1/1]

Catasto Terreni di cui al Foglio **29**, mappali:

- **413** di m² 40 _ reliquato stradale.

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **379/01** categoria F/1 di m² 311 _ contro strada;
- **379/02** categoria F/1 di m² 165 _ contro strada;
- **268/318** categoria D/7 _ opificio industriale;
- **268/319** categoria D/7 _ opificio industriale;
- **268/320** categoria D/7 _ opificio industriale;
- **268/321** categoria F/1 m² 1258 _ spazio manovra (parte PL XXXXXXXXXX);

⁴⁵ 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.

- **220/322** categoria A/2 vani 4,5;
- **220/323** categoria A/2 vani 5,0;
- **220/328** categoria D/8;
- **220/333** categoria C/2 m² 180.

Beni comuni.

Esclusivi [1/1] del lotto in esame.

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **220/324** bcnc ai subb. 322,323 e 328 _ ingresso e vano scala;
- **220/329** bcnc ai subb. 328 e 333 _ vano scala e disbrigo.

Quota indivisa [1/2] relativamente al sub lotto 2 e sub lotto 3.

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **220/332** categoria F/1 m² 387 _ passaggio comune.

Quota indivisa [1/3] per ciascun sub lotto in esame.

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **345/02** categoria D/1 _ cabina;
- **345/10** categoria D/1 _ cabina;
- **345/11** categoria D/1 _ cabina;
- **395/01** cat. F/1 di m² 35 _ strada;
- **395/02** cat. F/1 di m² 373 _ strada;
- **395/03** cat. F/1 di m² 627 _ strada;

Catasto Terreni di cui al Foglio **29**, mappali:

- **384** di m² 45 _ reliquato stradale;
- **385** di m² 70 _ reliquato stradale;
- **386** di m² 230 _ reliquato stradale;
- **387** di m² 230 _ reliquato stradale;
- **397** di m² 1110 _ strada;
- **417** di m² 19 _ reliquato stradale.

SUB LOTTO 3: AREA EDIFICATA.

Proprietà esclusiva [1/1].

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **220/342** categoria F/1 m² 443 _ area;
- **220/335** categoria F/1 m² 882 _ area;
- **220/336** categoria F/1 m² 9917 _ area;
- **220/337** categoria D/7 _ capannoni;
- **220/340** c categoria F/1 m² 108 _ area con pozzo.

Beni comuni.

Quota indivisa [1/2] relativamente al sub lotto 2 e sub lotto 3.

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **220/332** categoria F/1 m² 387 _ passaggio comune.

Quota indivisa di [1/3] per ciascun lotto in esame.

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **29**, mappali:

- **345/02** categoria D/1 _ cabina;
- **345/10** categoria D/1 _ cabina;
- **345/11** categoria D/1 _ cabina;
- **395/01** cat. F/1 di m² 35 _ strada;
- **395/02** cat. F/1 di m² 373 _ strada;
- **395/03** cat. F/1 di m² 627 _ strada.

Catasto Terreni di cui al Foglio **29**, mappali:

- **384** di m² 45 _ reliquato stradale;
- **385** di m² 70 _ reliquato stradale;

- 386 di m² 230 _ reliquato stradale;
- 387 di m² 230 _ reliquato stradale;
- 397 di m² 1110 _ strada;
- 417 di m² 19 _ reliquato stradale.

L'intero compendio immobiliare è attualmente intestato a:

SOC. OMISSIS SRL.

Con sede in Brescia – via Omissis.

Codice fiscale e Partita I.V.A. Omissis.

Variazioni storiche⁴⁶

Si rimanda alla relazione notarile ventennale del 15.11.2023 a firma del Notaio [REDACTED] (Cfr. All. 02).

Indicare la documentazione visionata.

- Estratto di mappa.
- Visura storica catasto terreni.
- Visure storiche catasto fabbricati.
- Elaborati di subalternazione con elenco immobili.
- Schede catastali.

Fonte documentazione visionata:

- Agenzia Entrate (Ex Agenzia Territorio) di Mantova _ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa): 02.10.20203 e 10.11.2023.

Giudizio di regolarità catastale fabbricati⁴⁷

SUB LOTTO 2A.

Situazione catastale conforme: si attesta la regolare rappresentazione grafica della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

Situazione catastale NON conforme: **si rilevano modeste difformità tra stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.** A titolo indicativo e non esaustivo si rileva la mancata individuazione delle partizioni interne di divisione dei singoli sotto-reparti, la mancata rappresentazione grafica degli uffici interni e dei locali spogliatoi – servizi igienici.

NON definibile per irreperibilità della documentazione: /

SUB LOTTO 2B.

Situazione catastale conforme: si attesta la regolare rappresentazione grafica della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

Situazione catastale NON conforme: **si rilevano modeste difformità tra stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.** A titolo indicativo e non esaustivo si rileva quanto di seguito indicato.

⁴⁶Variazioni storiche: individuare la cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale.

⁴⁷Giudizio 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 liquidazione giudiziale, l'esperto stimatore deve effettuare una sovrapposizione delle foto satellitari (ortofoto), reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

Uffici direzionali: piccole variazioni al distributivo interno dei locali, quale per esempio al piano rialzato la mancata demolizione parete zona hall di ingresso, formazione di parete divisoria zona ufficio, apertura interna, etc.; al piano seminterrato la formazione di divisori (es. zona c.e.d. e zona ufficio confinante con la centrale termica).

Appartamenti al piano primo: mancata rappresentazione della copertura del vano scala comune, errata rappresentazione grafica del balcone residenza sub. 323.

NON definibile per irreperibilità della documentazione: /

Il prezzo a base d'asta contempla comunque suddette problematiche.

SUB LOTTO 3.

Situazione catastale conforme: si attesta la regolare rappresentazione grafica della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

Situazione catastale NON conforme: **si rilevano modeste difformità tra stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti, relativamente alla sagoma del corpo di fabbrica quale "ex essiccatoio".**

NON definibile per irreperibilità della documentazione: /

Eventuali gravi difformità catastali⁴⁸ _ **Non attinente.**

Nel caso di presenza di difformità e situazione catastale non conforme, specificare se trattasi di:

difformità tra il titolo e la nota⁴⁹.

titolo e nota conformi tra loro, ma ad essi non corrisponde il bene⁵⁰.

soppressione del mappale oggetto di liquidazione giudiziale per fusione o accorpamento⁵¹.

fusione del mappale oggetto di liquidazione giudiziale con altro non colpito.

fabbricato edificato parzialmente su terreno non oggetto di liquidazione giudiziale.

fabbricati in corso di ristrutturazione⁵².

liquidazione giudiziale parziale di un immobile strutturalmente e funzionalmente unico⁵³.

Nel caso di fabbricati rurali⁵⁴ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: **Non attinente.**

Due diligence catastale⁵⁵.

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).

L'ammontare del costo di variazione delle schede catastali/eventuali riconfinamenti (se necessario) si quantifica con un importo sommario come di seguito riportato.

⁴⁸Eventuali difformità catastali: verificare se i dati indicati nella trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale sono diversi da quelli indicati alla data della liquidazione giudiziale medesima.

⁴⁹Difformità tra il titolo e la nota: esempio nel caso in cui il titolo individui il bene oggetto di liquidazione giudiziale e la nota di trascrizione della sentenza riporti i dati catastali anche parzialmente errati.

⁵⁰Titolo e nota conformi tra loro, ma ad essi non corrisponde il bene: esempio quando la trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale è formalmente valida, ma non produce effetti poiché l'immobile indicato non esiste.

⁵¹Soppressione del mappale soggetto a liquidazione giudiziale per fusione o accorpamento: esempio quando un'ipoteca di remota iscrizione e la trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale indicano i dati catastali originali senza verificare eventuali successive variazioni, oppure quando il bene un tempo era censito al Catasto dei terreni e successivamente trasferito a quello dei fabbricati.

⁵²Fabbricati in corso di ristrutturazione: esempio quando la liquidazione giudiziale colpisce un immobile nel quale sono in corso lavori di ristrutturazione non ancora ultimati e pertanto con dati catastali non ancora aggiornati; la conseguenza è che non esisterà corrispondenza tra la descrizione contenuta nell'atto e lo stato di fatto.

⁵³Liquidazione giudiziale parziale di un immobile strutturalmente e funzionalmente unico: esempio quando la liquidazione giudiziale colpisce una porzione di immobile che, seppur in possesso di un suo identificativo, è funzionalmente e giuridicamente legata ad altri subalterni come un'unità indivisibile.

⁵⁴Fabbricati 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.

⁵⁵Due 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.

SUB LOTTO 1: € 5.000/00 (diconsi euro cinquemila/00).

SUB LOTTO 2: € 4.500/00 (diconsi euro quattromilacinquecento/00).

SUB LOTTO 3: € 2.500/00 (diconsi euro duemilacinquecento/00).

Gli oneri di cui sopra sono compresi di rilievi strumentali in loco e restituzione grafica.

Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima ed approssimativi, al netto di IVA e Contributo Integrativo Cassa Previdenziale, nonché eventuali oneri accessori quali diritti catastali; tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.

La sistemazione della pratica catastale è di fatto condizionata e subordinata anche al ripristino dello stato di fatto e/o all'ottenimento di titolo abilitativo in sanatoria (vedasi due diligence edilizia).

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata telematicamente presso l'Agenzia del Territorio di Mantova; 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 si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

C. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

Anno di costruzione o di ristrutturazione totale.

- Fabbricato anteriore rispetto al 01.09.1967⁵⁶
 Fabbricato successivo rispetto al 01.09.1967.

Provvedimenti autorizzativi forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere.

SUB LOTTO 1 _ AREA EDIFICABILE.

- * Pratica edilizia n.169/2004 per piano di lottizzazione via Carpenedolo, prot. 13197 del 02.04.2004 – Autorizzazione n. 56/2005.
- * DIA per movimentazione terra in via Carpenedolo _ pratica edilizia 132/2004 ed Autorizzazione n. 105/2004
- * Convenzione urbanistica piano di lottizzazione Notaio dott. Luigi Mambelli del 26.04.2006, di cui al rep. 28418 e raccolta n. 5914.
- * DIA per realizzazione nuovo piazzale PG 15380 del 23.06.2006 _ pe 237/06.
- * Opere di urbanizzazione Piano di Lottizzazione con autorizzazione paesaggistica 123/2016 e PDC n.528/2016⁵⁷ del 16.09.2016.

SUB LOTTO 2A_ OPIFICIO INDUSTRIALE.

- * Concessione edilizia n. 49/1996 del 13.07.1996, per la realizzazione di due nuove tettoie (successivamente demolite).
- * Concessione edilizia n. 576/1996 del 21.03.1997, per la realizzazione di nuovo capannone uso deposito (trattasi di porzione dell'attuale complesso produttivo).
- * Concessione edilizia n. 398/1997 del 24.09.1997, per l'ampliamento di capannone.
- * Concessione edilizia in sanatoria n. 465/1998 del 21.10.1998, per la realizzazione di due accessi carrabili.
- * Concessione edilizia n. 598/1999 del 14.12.1999, per l'ampliamento di capannone.
- * Concessione edilizia n. 779/1999 del 28.02.2000 per nuovo capannone.
- * Concessione edilizia in sanatoria n. 638/2000 del 20.03.2001, per opere difformi alla CE 779/99.
- * Concessione edilizia in sanatoria n. 651/2000 del 20.03.2001, per opere difformi alla CE 598/99.
- * Concessione edilizia n. 242/2001 del 18.06.2001, per nuova cabina elettrica.
- * DIA prot. 9597 del 22.05.2008 _ PE 475/2007, per costruzione essiccatoio.
- * Provvedimento autorizzazione paesaggistica n. 330/2014 del 03.09.2014 – PG 31352, per demolizione tettoie ed essiccatoi.
- * SCIA prot. 3272 del 18.02.2015 _ PE 95/2015 (aut. 330/2014), per demolizione tettoie ed essiccatoi.
- * SCIA prot. 1902 del 22.01.2018 _ PE 44/2018 Aut. 651/2017, manutenzione straordinaria edificio produttivo, per formazione vani interni, impianti elettrici, posa portoni mancanti, tratti di pavimentazione in asfalto e recinzioni esterne.
- * CILA PE 603/2017 del 12.10.2017 di cui al prot. 25507, per nuovi impianti elettrici, idrici, tinteggiatura interna e pulizia esterna.
- * SCIA prot. 30893 del 01.12.2017 _ PE 731/2017, per costruzione cabina elettrica e locale tecnico per compressori.
- * CILA prot. generale 786 del 11.01.2018 – PE 9/2018, per chiusura ed apertura nuovo accesso carraio.

⁵⁶Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale dichiara l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.

⁵⁷ Si precisa che suddetta pratica edilizia non è stata messa a disposizione del perito durante l'accesso agli atti. Per suddetto motivo si invitano i potenziali offerenti, ancor prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, eventuali problematiche e/o vincoli edilizi – urbanistici opponibili. In ogni caso è fondamentale confrontarsi con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere.

- * Pratica paesistica PE 496/2018, per installazione impianto fotovoltaico da 59,40 KWP
- * Pratica paesistica PE 748/2018, per installazione impianto fotovoltaico da 59,40 KWP, chiusura lucernari e realizzazione di parapetto in copertura e scala.
- * Pratica paesistica PE 809/2018, per insegna pubblicitaria (totem).
- * Comunicazione interventi edilizi liberi prot. 43841 del 11.10.2019, per opere di manutenzione al manto di copertura.
- * CILA PE 578/2020, prot.40893/2020 del 30.09.2020, per sostituzione lucernari.
- * CILA PE 166/2022, prot. 10015 del 25.02.2022, per modifiche interne.
- * Comunicazione interventi edilizi liberi PE 118/2023, prot.8682 del 14.02.2023, per sistemazione copertura.
- * SCIA PE 212/2023, prot. 15921 del 22.03.2023, per installazione silos e modifiche aperture sud.
- * CIL PE 625/2023, prot. 46457 del 25.08.2023, per installazione strutture temporanee a tenda.

SUB LOTTO 2B_ PALAZZINA UFFICI ED ALLOGGIO CUSTUDE.

- * Licenza di costruzione n. 1555/1974 del 01.02.1974, per costruzione uffici con vani di abitazione.
- * Opere di modesta entità _ pratica edilizia n. 30/1975, per costruzione di piccolo vano in aderenza a fabbricato esistente.
- * Concessione edilizia n. 82/1996 del 23.09.1996, per ampliamento uffici ed abitazione.
- * Concessione edilizia n. 281/2000 del 26.07.2000, per ampliamento uffici.
- * Concessione edilizia n. 680/2001 del 27.03.2002, per variante alla CE 281/2000.
- * DIA prot. 11617 del 24.03.2004 _ PE 149/2004, per variante alla CE 281/2000.
- * DIA prot. 16466 del 12.09.2008 _ PE 277/2008, per variante alla CE 281/2000.
- * Segnalazione certificata per l'agibilità 17/2018 prot. 7133 del 06.03.2018 _ SCIA 44/2018.

SUB LOTTO 3 _ AREA EDIFICATA.

- * Licenza di costruzione n. 1537⁵⁸ del 02.01.1974, per costruzione di padiglione industriale.
- * Concessione edilizia n. 658/1981 del 24.09.1981, per realizzazione nuovo edificio ad uso industriale.
- * Opere di modesta entità prot. 22466 del 25.10.1994, per formazione centrale termica.
- * Concessione edilizia n. 510/1998 del 05.03.1999, per formazione cabina elettrica.
- * CIAL PE 912/2013 prot. 23731 del 21.11.2013, per realizzazione muro tamponamento interno capannone artigianale.

PARTI INDIVISE.

- * Concessione edilizia n. 377/2000 del 30.01.2001, per formazione cabina elettrica.
- * Concessione edilizia n. 575/1997 del 10.03.1997, per spostamento accesso strada vicinale sulla SP Castiglione d/S - Carpenedolo.
- * Concessione edilizia n. 227/2001 del 10.04.2001 rinnovo svincolo sulla strada provinciale Castiglione d/Stiviere – Carpenedolo.
- * Concessione edilizia n. 638/2001 del 21.12.2001, di cui al prot. RG 23265, per recinzione svincolo via Carpenedolo.
- * DIA prot. 12203 del 27.05.2015 _ PE 383/2015, per ampliamento cabina elettrica.
- * SCIA in sanatoria PE 511/2020, per realizzazione di cabina elettrica in difformità di cui alla PE 383/2015.

Certificati abitabilità / agibilità.

Dalle risultanze effettuate mediante l'accesso agli atti c/o l'Ufficio Tecnico, si riscontrano le pratiche di agibilità di seguito esplicitate.

⁵⁸ Si precisa che gli elaborati grafici allegati a suddetto provvedimento autorizzativo non sono stati messi a disposizione del perito durante l'accesso agli atti. Per suddetto motivo si invitano i potenziali offerenti, ancor prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, eventuali problematiche e/o vincoli edilizi – urbanistici opponibili. In ogni caso è fondamentale confrontarsi con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere.

SUB LOTTO 1.

Le opere di urbanizzazione del PL "██████████" di cui al PDC 528/2016 sono state iniziate con inizio lavori PG 26165 del 13.10.2016, dichiarate ultimate con fine lavori del 18.10.2017, di cui al PG 26981 del 26.10.2017 ed eseguite in conformità con attestazione del 01.02.2018, di cui al PG 4643 del 13.02.2018.

SUB LOTTO 2A.

* Richiesta del Certificato di Agibilità di cui al prot. generale n. 20684 del 30.10.2007, per porzione di edificio industriale di cui alla Concessione edilizia n. 598/1999 e sanatorie 651/2000 e 638/2000.

* Richiesta del Certificato di Agibilità di cui al prot. generale n. 14227 del 13.07.2012, per porzione di edificio industriale di cui alla Concessione edilizia in sanatoria n. 638/2000 del 20.03.2001.

SUB LOTTO 2B.

* Richiesta del Certificato di Agibilità di cui al prot. 689 del 22.01.1975, n. 1555/1974 del 06.02.1975, per abitazione civile e uffici.

* Richiesta del Certificato di Agibilità di cui al prot. 17986 del 04.06.2002, relativa alla P.E. nn. 281/00 – 680/01.

* Richiesta del Certificato di Agibilità di cui al prot. 8792 del 04.05.2009, relativa alla P.E. n. 277/2008.

SUB LOTTO 3.

* Richiesta del Certificato di Agibilità di cui al prot. 688 del 22.01.1975, PE n. 1537/1974 del 06.02.1975 per la costruzione di capannone ad uso segheria.

* Certificato di Agibilità n. 658/84 del 16.02.1984 di cui alla CE n. 658/1981 per nuovo capannone.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere.

Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 13.11.2023 – 22.11.2023 e 13.12.2023

Destinazione d'uso dell'immobile⁵⁹

Come si desume dal CDU rilasciato dal Comune di Castiglione delle Stiviere, n. 109/2023, di cui al PG n. 60377/2023 del 07.11.2023 (Cfr. **All. 06**), si desume quanto seguito esplicitato.

L'area censita in catasto terreni del Comune censuario di Castiglione delle Stiviere al Foglio 29, di cui ai:

* Mappali 391-396 nel P.G.T. approvato è compresa in: parte in Zona D1 - Zona produttiva consolidata (art. 18) e parte in Zona sede stradale disposizioni sulle distanze e altezze delle costruzioni (art. 40) del Piano delle Regole.

* Mappale 397 nel P.G.T. approvato è compresa in: Zona D1 - Zona produttiva consolidata (art. 18), parte in Zona E campagna periurbana (art. 24) e parte in Zona sede stradale disposizioni sulle distanze e altezze delle costruzioni (art. 40) del Piano delle Regole.

* Mappali 402-407-380-220-268-398-393 nel P.G.T. approvato è compresa in: Zona D1 – Zona produttiva consolidata (art. 18) del Piano delle Regole.

* Mappali 409-384-385-386-387-379-389-413-414-417 nel P.G.T. approvato è compresa in: Zona sede stradale disposizioni sulle distanze e altezze delle costruzioni (art. 40) del Piano delle Regole.

* Mappale 395 nel P.G.T. approvato è compresa in: Zona D1 - Zona produttiva consolidata (art. 18) e parte in Zona E campagna periurbana (art. 24) del Piano delle Regole.

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

⁵⁹Destinazione d'uso dell'immobile: specificare se la destinazione d'uso esistente è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché quella espressa dal titolo assentito e con quella censita in catasto.

Verifica regolarità urbanistico - edilizia⁶⁰

SUB LOTTO 1.

si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali (piante) rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

non si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali⁶¹:

NON definibile per irreperibilità della documentazione: non è stato prodotto il PDC n.528/2016 del 16.09.2016 e relativi elaborati grafici.

SUB LOTTO 2A.

si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali (piante) rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

NON si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali⁶²: si rilevano delle modeste difformità interne, tra stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato nei provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Castiglione delle Stiviere, in particolare rispetto all'ultimo provvedimento autorizzativo di cui alla SCIA PE 212/2023.

NON definibile per irreperibilità della documentazione: /

SUB LOTTO 2B.

si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali (piante) rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

NON si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali⁶³: si rilevano delle modeste difformità tra stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato nei provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Castiglione delle Stiviere, in particolare rispetto all'ultimo provvedimento autorizzativo di cui alla DIA prot. 16466 del 12.09.2008 _ PE 277/2008 per variante alla CE 281/2000 e Concessione edilizia n. 680/2001 del 27.03.2002_ per variante alla CE 281/2000.

A titolo indicativo e non esaustivo si rileva quanto di seguito indicato.

Uffici direzionali: piccole variazioni al distributivo interno dei locali, quale per esempio al piano rialzato la mancata demolizione parete zona hall di ingresso, formazione di parete divisoria zona ufficio, apertura interna, etc.; al piano seminterrato la formazione di divisori (es. zona c.e.d. e zona ufficio confinante con la centrale termica).

Appartamenti al piano primo: mancata rappresentazione della copertura del vano scala comune, errata rappresentazione grafica del balcone residenza lato sud.

NON definibile per irreperibilità della documentazione: /

SUB LOTTO 3

si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali (piante) rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

NON si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali⁶⁴: si rilevano delle modeste difformità tra stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato nei provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Castiglione delle Stiviere, in particolare rispetto all'ultimo provvedimento autorizzativo di cui alla Concessione edilizia n. 1537/1974 (Ex segheria) e 658/1981 (Ex deposito)

A titolo indicativo e non esaustivo si rileva quanto di seguito indicato.

Mancata rappresentazione degli ampliamenti dell'ex segheria e divisori interni, errata rappresentazione grafica della maglia strutturale dei pilastri interni e del locale tecnico dell'ex deposito.

NON definibile per irreperibilità della documentazione: non sono state prodotte le tavole di cui alla Licenza di costruzione n. 1537 del 02.01.1974 (Ex segheria).

⁶⁰Verifica regolarità urbanistico - edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

⁶¹Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di gravi opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

⁶²Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di gravi opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

⁶³Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di gravi opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

⁶⁴Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di gravi opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

Il prezzo a base d'asta contempla comunque suddette problematiche.

NOTE

Considerata la tipologia delle difformità riscontrate e la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali offerenti, ancor prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso è fondamentale confrontarsi con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni e/o ripristini dello stato di fatto dei luoghi.

Nel caso di fabbricati rurali⁶⁵ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: **Non attinente.**

Due Diligence urbanistica - edilizia⁶⁶.

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27.06.2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20.08.2015).

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate e/o la messa in pristino dello stato di fatto dei luoghi in caso di insanabilità, si quantifica un importo sommario ed indicativo pari a:

SUB LOTTO 2: € 10.000/00 (diconsi euro diecimila/00).

SUB LOTTO 3: € 5.000/00 (diconsi euro cinquemila/00).

Suddette voci di spesa comprendono in sintesi l'oblazione, il rilievo in loco con la restituzione grafica e la presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima ed approssimativi, al netto di IVA, Contributo Integrativo Cassa Previdenziale ed eventuali oneri accessori quali bolli, diritti comunali, etc.; tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.

NOTE.

La verifica urbanistica ed edilizia dei sub-lotti oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende un accurato rilievo plano-altimetrico in loco, il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati alle pratiche edilizie.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere; 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 assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

⁶⁵Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali, in assenza ai requisiti di ruralità, si verifichi le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.

⁶⁶Due diligence urbanistico - edilizia: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Specificare i costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia (comprensiva di oblazione).

D. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE.

Inquadramento della titolarità⁶⁷.

Atto di fusione di società per incorporazione del 19.12.2013, numero 131727/23176 di repertorio, Notaio [REDACTED], trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 30.12.2013 ai numeri 5126/3566, nel quale la società "[REDACTED]", con sede Castiglione delle Stiviere, viene fusa ed incorporata nella società "[REDACTED]" con sede in Brescia, unitamente agli immobili distinti al C.F. foglio 29 con i mappali numero:

- 273 cat. D/1;
- 268/305 cat. D/1;
- 274/309 cat. A/2 vani 4,5;
- 274/310 cat. A/2 vani 5;
- 220/309=268/309=330 (graffati) cat. D/1;
- 268/312=269/305 (graffati) cat. D/1;
- 220/312=270/305=271/305=272/305=274/313 (graffati) cat. D/1;
- 204/304=220/316=345/1 (graffati) cat. D1;
- 345/2 cat. D1;

ed agli immobili distinti al C.T. foglio 29 con i mappali nn. 233 di m² 3.410; 125 di m² 810; 132 di m² 7.980; 224 di m² 8.064; 227 di m² 6.230; 319 di m² 310; 320 di m² 460; 313 di m² 18.443 e 324 di m² 10.777.

Atto verbale d'assemblea straordinaria del 28.07.2016, numero 134331/24311, di repertorio Notaio [REDACTED], registrato a Brescia il 05.08.2016 al numero 35380, serie 1T (non trascritto), nel quale la società "[REDACTED] spa", sede Brescia, viene trasformata in srl.

LIMITI ED ASSUNZIONI.

Si precisa che suddette informazioni sono desunte dalla relazione notarile ventennale del 15.11.2023 a firma del Notaio [REDACTED] (Cfr. All. 02).

Dalle risultanze derivanti dagli accessi agli atti presso il Comune di Castiglione si rilevano anche i seguenti titoli:

Atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 13.12.1979, di cui al rep. 2114/874, nel quale la società [REDACTED] srl vende alla società [REDACTED] srl, il fabbricato industriale con circostante zona di terreno, posto in Castiglione delle Stiviere, località Prede, identificato alla partita 7787 del foglio 29 del CTR ai mappali 125 e 126 ed al NCEU dello stesso Comune alla partita 2308 foglio 29 NCEU ai mappali 228-229-230/1 categoria D/7, mappale 230/2 cat. A/7 e 230/3 cat. C/6 ed appezzamento di terreno posto in Castiglione delle Stiviere, identificato alla partita 7787 del foglio 38 del CTR ai mappali 1, di ha. 1.89.60.

Atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 20.02.1989, di cui al rep. 10882/5190, nel quale la sig.ra [REDACTED] vende alla società [REDACTED] srl, l'appezzamento di terreno sito in Castiglione delle Stiviere distinto alla partita 8611 identificato al Foglio 29, mappale 74 – bosco ceduo di ha 0.07.70 e mappale 136 – seminativo irriguo di ha 2.59.10.

Atto di permuta Notaio [REDACTED] del 19.05.1994, di cui al rep. 13538/6793, nel quale il sig. [REDACTED] cede in permuta alla società [REDACTED] srl, l'appezzamento di terreno sito in Castiglione delle Stiviere distinto alla partita 8604 identificato al Foglio 29, mappale 76 – seminativo irriguo di ha 1.32.90 e mappale 77 – seminativo irriguo di ha 1.01.00.

⁶⁷Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.

E. STATO DI POSSESSO.

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

SUB LOTTO 1 – AREA EDIFICABILE.

- libero: il compendio immobiliare all'atto del sopralluogo risulta libera da persone;
- occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione;
- occupato da soggetti terzi in assenza di titolo⁶⁸;
- occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura⁶⁹.

SUB LOTTO 2A – OPIFICIO INDUSTRIALE E SUB LOTTO 2B – PALAZZINA UFFICI CON ALLOGGI CUSTODE.

- libero: il compendio immobiliare all'atto del sopralluogo risulta libera da persone;
- occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione;
- occupato da soggetti terzi in assenza di titolo;
- occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.

SUB LOTTO 3 – AREA EDIFICATA.

- libero: il compendio immobiliare all'atto del sopralluogo risulta libera da persone;
- occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione;
- occupato da soggetti terzi in assenza di titolo;
- occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.
- occupato temporaneamente con scrittura privata sottoscritta dalla Procedura.

Data verifica stato di possesso

Indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia del 09.10.2023.

Indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere del 10.10.2023.

Dalle informazioni assunte direttamente dal Curatore (Cfr. All. 03, e dal Legale nominato dalla Procedura, si desume che le unità immobiliari in esame risultano occupate in forza dei contratti di seguito esplicitati.

SUB LOTTO 2A.

Contratto opificio produttivo con addendum per fotovoltaico.

Contratto di locazione di fabbricato industriale ed artigianale con l'esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'IVA: riguarda il Capannone di cui al foglio 29, mappale 268, sub 316 e, a seguito di variazione di classamento, sub 318, 319, 320 e 321, locato alla società ██████████ s.r.l., in forza del contratto registrato presso l'Ufficio DPBS UT Brescia 1, al n. 6630 serie 3T dell'anno 2017, per una durata di anni sei e mesi due, dal 01.11.2017 al 31.12.2023 e rinnovo automatico alla prima scadenza per un ulteriore sessennio.

La società proprietaria in bonis ha autorizzato il conduttore a realizzare sul lastrico solare dell'opificio di cui sopra un impianto fotovoltaico, alle condizioni meglio specificate nella scrittura privata registrata in data 20.01.2022 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Brescia al n. 344 serie 3 (sostitutiva di precedente analogo atto registrato in data 19.06.2018 presso il medesimo Ufficio al n. 1256 serie 3), con obbligo del conduttore di rimuovere l'impianto alla scadenza del contratto di locazione dell'opificio (salva l'opzione concessa alla società proprietaria dell'immobile di rendersi acquirente dell'impianto fotovoltaico).

⁶⁸Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto relaziona immediatamente il Curatore o diversamente al Giudice. In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Il canone di mercato per definizione è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007).

⁶⁹Occupato 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

SUB LOTTO 2B.**Contratto uffici.**

Contratto di locazione di fabbricato ad uso ufficio, con l'esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'IVA: riguarda gli uffici di cui al foglio 29, mappale 220, sub 328, locati alla società █████ s.r.l., in forza del contratto registrato presso l'Ufficio DPBS UT Brescia 1, al n. 6631 serie 3T dell'anno 2017, per una durata di anni sei, dal 01.01.2018 al 31.12.2023 e rinnovo automatico alla prima scadenza per un ulteriore sessennio.

SUB LOTTO 2B.**Contratto abitazioni.**

Contratto di locazione di fabbricati ad uso abitazione: riguarda le residenze di cui al foglio 29, mappale 220, sub 322 e 323, locati alla società █████ s.r.l. in forza del contratto registrato presso l'Ufficio DPBS UT Brescia 1 al n. 1914, serie 3T dell'anno 2020, per una durata di anni quattro, dal 01.06.2020 al 31.05.2024 e rinnovo automatico alla prima scadenza per un ulteriore quadriennio, salva disdetta del locatore ex art. 3 L. 431/1998, da inviarsi a mezzo raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

SUB LOTTO 3.**Capannoni obsoleti e piazzale.**

Con scrittura privata sottoscritta in data 23.11.2023, la Procedura ha concesso alla società █████ s.r.l., l'occupazione temporanea degli opifici e piazzali di cui al foglio 29, mappale 220, sub 337; il periodo di occupazione è ricompreso tra la data di apertura della procedura concorsuale (04.08.2023), sino al 31.07.2024 o, se antecedente, sino alla data di aggiudicazione degli immobili occupati all'esito delle procedure di vendita competitiva effettuate dalla curatela.

F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.

- Opponibili all'acquirente⁷⁰

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,
 sulla base delle risultanze della relazione ipo-catastale estesa al ventennio redatta dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] (Cfr. All. 02) si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibile all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

Diritti reali⁷¹

La liquidazione giudiziale 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;
 - abitazione;
 - assegnazione;
 - fondo patrimoniale.

Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Altre forme di diritti e pesi.

- No
 Se sì, specificare se
- diritti a favore di terzi;
 - diritti demaniali;
 - diritti di superficie;
 - prelazione;
 - censo;
 - livello;
 - uso civico.

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

Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Servitù.

No

⁷⁰Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale 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.

⁷¹Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali gravanti sul bene oggetto di alienazione (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/3, ecc.). L'esperto deve infine precisare se il diritto reale indicato nella trascrizione della sentenza corrisponda a quello riportato nell'atto di provenienza.

Se sì, specificare se

attive:

passive (visiva):

presenza impianto fotovoltaico lastrico solare capannone, di cui al Sub Lotto 2A;

passaggio a favore di terzi sulle aree urbane di cui al mappale 379/1 e mappale 379/2 di cui al sub Lotto 2A;

passaggio a favore di terzi sull'area urbana di cui al mappale 220/332 di cui al sub Lotto 2B e sub lotto 3.

Dalla convenzione urbanistica di cui al Piano di Lottizzazione privata denominato "██████████" si desume che i mappali **391** e **396** (ex mappali 313 e 324 parte, per una larghezza di ml 8, oltre a marciapiedi laterali per una larghezza di ml 2), unitamente ai mappali **389** e **414**, sono di fatto gravati da servitù di pubblico transito.

Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Dalla relazione notarile si apprende quanto di seguito esplicitato.

SUB LOTTO 1.

Dall'atto di vendita Notaio ██████████ del 30.12.2020, numero 3057/2733 di repertorio, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 07.01.2021 ai numeri 40/25 e 41/26, avente ad oggetto l'alienazione degli immobili distinti con i mappali numero 408, 411, 410, 412, 415, 416, 405 e 406, risultano svariati patti e servitù. Considerata la tipologia e la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali offerenti, ancor prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio consulente di fiducia, gli eventuali gravami indicati nel succitato atto.

Gravi vincoli edilizi ed urbanistici _ da estratto PGT.

No

Se sì, specificare se

storico - artistico – architettonici;

paesaggistico-ambientale (D.gls 42/2004);

archeologici;

urbanistici;

amministrativi;

incidenti sulla attitudine edificatoria;

vincoli di pertinenzialità.

Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Dalla relazione notarile si apprende quanto di seguito esplicitato.

Con atto trascritto in data 23.02.2015 ai numeri 637/457 la società "██████████ spa", con sede in Brescia, vende alla società "██████████ srl", con sede in Castiglione delle Stiviere, che acquista l'immobile distinto al C.F. foglio 29, con i mappali numero 204/306=220/318 (graffati), categoria D/7, costituito da deposito con corte esclusiva pertinenziale non oggetto della presente ispezione. Si precisa però che è esclusa la volumetria ed i diritti edificatori relativi esclusivamente alla corte stessa che restano riservati in capo alla società venditrice

Domande giudiziarie.

No.

Se sì, specificare.

Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Sequestri penali ed amministrativi:

No

Se sì, specificare

Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Convenzioni urbanistiche in corso di validità:

No.

Se si, specificare.

Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Dalla relazione notarile si apprende quanto di seguito esplicitato.

Gli originari immobili distinti al C.T. foglio 29 con i mappali numero 74, 266 e 279 risultano assoggettati all'atto di convenzione edilizia del 26.04.2006 numero 28418 di repertorio Notaio ██████████, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 19.05.2006 ai numeri 3270/1787, 3271/1788 e 3272/1789 a favore "██████████" ed a carico della società "██████████ spa", con sede Castiglione delle Stiviere.

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche:

No.

Se si, specificare.

Altro.

- **Non opponibili all'acquirente.**⁷²

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;

sulla base delle risultanze della relazione ipo-catastale estesa al ventennio (Cfr. All. 02) 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 Trascrizioni sugli immobili

Iscrizione n. 289/55 del 14/01/2008, per concessione a garanzia di finanziamento del 28.12.2007, numero 117610/16510 di repertorio, Notaio ██████████.

A favore "██████████ spa".

Contro "██████████ spa".

Debitore non datore di ipoteca "██████████ spa".

Capitale € 3.000.000,00.

Totale € 5.400.000,00.

Durata anni 9.

Gravante l'immobile distinto al C.F. foglio 29 con il mappale numero: 268/305 cat. D/1.

Sono seguiti, atto di proroga della durata di ammortamento di mutuo annotato a Castiglione delle Stiviere in data 30.12.2011 ai numeri 6216/993 (il periodo di ammortamento andrà a scadere il giorno 01.01.2023 anziché il giorno 01.01.2018), atto di modifica di mutuo annotato in data 14.11.2013 ai numeri 4365/700 ed atto di restrizione di beni annotato in data 11.01.2021 ai numeri 111/24 (avente ad oggetto gli immobili distinti al C.F. foglio 29 con i mappali numero 405, 406, 198 e 380).

⁷²Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie, altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), le difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), etc.

Iscrizione n. 1505/219 del 26.03.2009, per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04.03.2009 numero 120691/18271 di repertorio Notaio [REDACTED].

A favore "[REDACTED] spa".

Contro "[REDACTED] spa".

Debitore non datore di ipoteca "[REDACTED] spa".

Capitale € 1.500.000,00.

Totale € 3.000.000,00.

Durata anni 5.

Gravante l'immobile in Comune di Castiglione delle Stiviere, distinto al C.F. foglio 29 con il mappale numero: -268/306=220/305 (graffati) cat. D/1 e gli immobili distinti al C.T. foglio 29 con i mappali numero 224 di m² 8064; 227 di m² 6230; 313 di m² 18443 e 324 di m² 10777.

Sono seguiti, atto di riduzione somma annotato a Castiglione delle Stiviere in data 15.04.2014 ai numeri 1282/182 (riduzione di somma dovuta da € 1.500.000,00 ad € 925.989,71), atto di restrizione beni annotato in data 15.04.2014 ai numeri 1283/183 (avente ad oggetto gli immobili distinti al C.T. foglio 29 con i mappali numero 349 e 351) ed atto di restrizione di beni annotato in data 11.01.2021 ai numeri 110/23 (avente ad oggetto gli immobili distinti al C.F. foglio 29 con i mappali numero 405, 406 e gli immobili distinti al C.T. foglio 29 con i mappali numero 408, 411, 410 e 412).

Iscrizione n. 6045/1281 del 10.12.2009, per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02.12.2009 numero 123379/19145 di repertorio Notaio [REDACTED].

A favore "[REDACTED] – Società Cooperativa per azioni".

Contro "OMISSIS SPA".

Debitore non datore di ipoteca "[REDACTED] SPA".

Capitale € 2.300.000,00.

Totale € 3.910.000,00.

Durata anni 10.

Gravante gli immobili in Comune di Castiglione delle Stiviere distinti al C.F. foglio 29 con i mappali numero: -220/312=270/305=271/305=272/305=274/313 (graffati) cat. D/1 -273 cat. D/1 -274/309 cat. A/2 vani 4,5 -274/310 cat. A/2 vani 5,0. È seguito atto di restrizione beni annotato in data 02.07.2019 ai numeri 3270/745 (avente ad oggetto gli immobili distinti al C.F. foglio 29 con i mappali numero 220/338 e 220/343).

Iscrizione n. 6076/931 del 02.12.2021, per atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23.05.2011 numero 127485/21036 di repertorio Notaio [REDACTED].

A favore "[REDACTED] scpa".

Contro "[REDACTED] – SPA".

Debitore non datore di ipoteca "[REDACTED] SPA".

Capitale di € 300.000,00.

Totale di € 525.000,00.

Durata anni 8.

Gravante l'immobile in Comune di Castiglione delle Stiviere distinto al C.F. foglio 29 con il mappale numero: -268/305 cat. D/1. Detta ipoteca è stata nuovamente iscritta in quanto la Banca ha erroneamente trasmesso all'Agenzia del Territorio comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione a cui è seguita cancellazione ma il rapporto di mutuo non era estinto ed è tutt'ora in corso

Verbale di pignoramenti immobili numero 6003/4109 del 28.11.2022, quale atto giudiziario – atto esecutivo o cautelare del 22.09.2022 numero 2801 di repertorio Uff. Giud. UNEP Presso il Tribunale di Mantova.

A favore "[REDACTED]" sede Napoli.

Contro "[REDACTED] spa" sede Brescia.

Per € 2.909.232,25 oltre interessi e spese fino al soddisfo.

Gravante l'immobile distinto al C.F. foglio 29 con il mappale numero: -268/305 cat. D/1.

Ipoteca giudiziale numero 612/67 del 14.02.2023, quale atto giudiziario – decreto ingiuntivo del 08.02.2023, numero 553/2023 di repertorio Tribunale di Brescia sede Brescia.

A favore "██████████ spa".

Contro "██████████ srl".

Capitale € 630.448,73.

Totale € 810.000,00.

Gravante gli immobili distinti al C.F. foglio 29 con i mappali numero: 268/319 cat. D/7; 220/335 cat. F/1 m². e 379/2 - cat. F/1 m²165.

Alla data della stesura della perizia di stima risulta in fase di trascrizione anche la sentenza di liquidazione giudiziale.

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

No.

Si (vedi paragrafo "storia catastale").

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

No.

Si (vedi paragrafo "regolarità urbanistico - edilizia").

G. VALORE DEL BENE.

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 e/o altro utilizzatore.

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 mercato⁷³ ai sensi della norma UNI 11612/2015.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione⁷⁴.

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

SUB LOTTO 1 E SUB LOTTO 3.

Metodo del confronto⁷⁵

Market Comparison Approach (MCA)⁷⁶

MCA + Sistema di Stima⁷⁷

Sistema di ripartizione⁷⁸

⁷³Il 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”.

⁷⁴Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

⁷⁵Metodo 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.

⁷⁶Il 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.

⁷⁷Sistema di stima: il sistema di stima è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato anche in presenza di elementi di confronto qualitativi inestimabili (panoramicità, inquinamento, affacci, etc.).

SUB LOTTO 2A E SUB LOTTO 2B.

Metodo finanziario.⁷⁹

Capitalizzazione diretta⁸⁰

Capitalizzazione finanziaria⁸¹

Analisi del flusso di cassa scontato⁸²

Altro

Metodo dei costi.

Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato⁸³

Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA⁸⁴ è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassumono solo i valori derivanti dal processo valutativo.

Riassunto dell'analisi estimativa del più probabile valore di mercato.

SUB LOTTO 1 – AREA EDIFICABILE.

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 835.000
 Incidenza unitaria in libero mercato : ~ 49 €/m²

SUB LOTTO 2A – OIFICI INDUSTRIALI.

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 5.550.000
 Incidenza unitaria in libero mercato : ~ 333 €/m²

SUB LOTTO 2B – PALAZZINA UFFICI ED ALLOGGI CUSTODE.

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 1.040.000
 Incidenza unitaria in libero mercato : ~ 785€/m²

SUB LOTTO 3 – AREA EDIFICATA.

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 1.468.000
 Incidenza unitaria in libero mercato : ~ 63 €/m²

Riassunto del valore di vendita forzata o coattiva (prezzo base d'asta).⁸⁵

SUB LOTTO 1 – AREA EDIFICABILE.

Il più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) di cui all'art. 568 cpc, viene quantificato in **€ 650.000** (diconsi euro seicentocinquantamila).

Note estimative

⁷⁸Sistema di ripartizione: il sistema di ripartizione è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono.

⁷⁹Metodo finanziario: il metodo finanziario o metodica di stima della capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure atte ad analizzare le capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel suo valore capitale.

⁸⁰Capitalizzazione diretta: la capitalizzazione diretta (directcapitalization) converte in modo diretto e istantaneo il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente.

⁸¹Il metodo della capitalizzazione finanziaria: la capitalizzazione finanziaria (yieldcapitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.

⁸²Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis – DCFA) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.

⁸³Metodo dei costi: il metodo dei costi (costapproach) determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

⁸⁴Al 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.

⁸⁵Sulla 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.

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m²], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015: l'incidenza del valore per metro quadrato, del compendio immobiliare in esame, riferito al valore di mercato in condizioni di vendita coattiva viene quantificato in **€/m² 38 circa**.

SUB LOTTO 2A – OIFICI INDUSTRIALI.

Il più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) di cui all'art. 568 cpc, viene quantificato in **€ 4.310.000** (diconsi euro quattromilionitrecentodiecimila).

Note estimative

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m²], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015: l'incidenza del valore per metro quadrato, del compendio immobiliare in esame, riferito al valore di mercato in condizioni di vendita coattiva viene quantificato in **€/m²260 circa**.

SUB LOTTO 2B – PALAZZINA UFFICI ED ALLOGGI CUSTODE.

Il più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) di cui all'art. 568 cpc, viene quantificato in **€ 810.000** (diconsi euro ottocentodiecimila).

Note estimative

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m²], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015: l'incidenza del valore per metro quadrato, del compendio immobiliare in esame, riferito al valore di mercato in condizioni di vendita coattiva viene quantificato in **€/m²609 circa**.

SUB LOTTO 3 – AREA EDIFICATA.

Il più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) di cui all'art. 568 cpc, viene quantificato in **€ 1.145.000** (diconsi euro unmilionecentoquarantacinquemila).

Note estimative

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m²], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015: l'incidenza del valore per metro quadrato, del compendio immobiliare in esame, riferito al valore di mercato in condizioni di vendita coattiva viene quantificato in **€/m²49 circa**.

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

Verifica del migliore e più conveniente uso⁸⁶(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).

Indicare se è possibile alienare i beni in uno o più lotti⁸⁷: **la stima è stata effettuata con la possibilità di alienare l'intero cespite come unico lotto o, diversamente, anche sulla base delle specifiche esigenze della Procedura, come tre singoli lotti distinti.**

⁸⁶Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse dal uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

⁸⁷Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

H. OSSERVAZIONI FINALI.

Assunzioni.⁸⁸

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

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

Condizioni limitative.⁸⁹

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 contrazione del ciclo immobiliare (*Overbuilt market*), che limita l'immediata commerciabilità degli immobili, sia nel breve sia nel medio periodo. I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure giudiziarie, esecutive e concorsuali, sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare, dall'elevato *stock* di fabbricati invenduti, nonché dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.

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

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

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

- l'incertezza macro-economica generale nazionale e internazionale,
- l'elevata inflazione,
- l'elevato livello dei tassi di interesse necessari all'accesso al credito.

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

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

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

⁸⁸Assunzioni: 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.

⁸⁹Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

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

Indicazioni generali sul valore di stima attribuito.

Il valore di stima attribuito all'asset immobiliare in esame viene determinato partendo dal presupposto che il potenziale futuro aggiudicatario sia rappresentato da un imprenditore che necessita di grandi spazi operativi e/o fondo di investimenti.

Si puntualizza che, in base ad eventuali e specifici obiettivi imprenditoriali, il valore del 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, 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**, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267, in applicazione agli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) di valutazione, al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, con la presente

DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- che non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

Data della valutazione: 09.03.2024.

F.to
Il valutatore
Matteo Negri



RICS



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Qualifiche dell'esperto incaricato:

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

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010.

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa.

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3.

Valutatore immobiliare MRICS n. 6969074/2021.

J. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.

- IVSC: International Valuation Standards. IVSC, 2007.
- EVS: European Valuation Standards. TEGoVA, 2020.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Standard professionali di valutazione _ RICS 2017.
- Norma UNI 11558 requisiti di conoscenza, abilità e competenza del Valutatore immobiliare.
- Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone.
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL.
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche.

K. ALLEGATI.

Documentazione.⁹⁰

1. Analisi estimativa analitica.
2. Ispezioni ipo-catastali svolte da soggetto qualificato.
3. Verifica stato occupazionale.
4. Copia ultimi provvedimenti autorizzativi e relativi estratti tavole progetto.
5. Copia certificati di agibilità/abitabilità.
6. Copia CDU.
7. Schede catastali.
8. Elaborati planimetrici.
9. Estratti di mappa.
10. Visure catastali.
11. Attestato Prestazione Energetica.
12. Analisi rifiuti del terreno sub lotto 1.

⁹⁰Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.