

# TRIBUNALE DI BRESCIA

## SEZIONE SPEC. IMPRESA

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

Fallimento numero **289/2016 Servizi TV S.P.A.**, con sede in Roncadelle (BS), via Villanuova,38

Giudice Delegato: Dr.ssa Vincenza Agnese.

Curatore fallimentare: Rag. Giovanna Lombardi, con studio in Brescia, via V. Emanuele II, Tel. 030/3771690.

Immobili in RONCADELLE, Via VILLANUOVA n. 38, identificati catastalmente al Foglio n. 8 sez. NCT, Mappale 130 ai sub. 04 (fabbricato polifunzionale) e 05 (cabina Enel).



Esperto incaricato.

Geometra **Matteo Negri**.

Sede operativa: viale Europa 35\_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS).

Tel. e fax + 39. 030.7402172.

Pec: [matteo.negri@geopec.it](mailto:matteo.negri@geopec.it).

Qualifiche:

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.

F.to Matteo Negri

**INARCHECK**



# CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

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

## LOTTO 1

Descrizione sintetica: trattasi di ampio edificio polivalente ubicato in fregio all'autostrada "A4 – Milano Venezia". L'immobile è attualmente composto da una piastra commerciale al piano terra adibita a show-room, da una zona reception ed uffici di rappresentanza, una palazzina verticale distribuita su cinque livelli fuori terra adibita a vani tecnici ed uffici direzionali - amministrativi ed infine una porzione adiacente destinata a studi per riprese televisive, magazzini e depositi per l'attività di stoccaggio e spedizione. Completa la proprietà in esame un ampio piano interrato destinato a parcheggi e vani accessori, la cabina elettrica di trasformazione, nonché l'area esterna esclusiva di pertinenza adibita a spazio manovra per carico-scarico e parcheggi per i visitatori e la clientela.

Localizzazione: immobile posto in Roncadelle (BS) con ingresso pedonale e carraio da via Villanuova n.38.

### Identificativi catastali

**IMMOBILE PRINCIPALE:** foglio 08 sez. NCT, mappale **130/4**, cat. D/8 \_ rendita € 53.876,78.

**CABINA ENEL:** foglio 08 sez. NCT, mappale **130/5**, cat. D/7 \_ rendita € 134,28.

Beni comuni: nessuno

Quota e diritto di proprietà: intera [quota 1/1] in proprietà esclusiva

### Valore di stima:

Più probabile valore in libero mercato: € 5.840.000/00

*Il valore è determinato secondo il principio di ordinarietà del valore atteso, ovvero come media pesata tra le due possibili destinazioni d'uso: artigianale contro commerciale. Il valore di mercato con destinazione artigianale è stato quantificato in € 5.542.792,26 mentre il valore con destinazione (in parte) a commerciale in € 6.136.004,58.*

Valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) => prezzo base d'asta **€ 4.650.000/00**

### Conformità

Catastale:  Si  No se No vedi pagina 27-31

Urbanistico – edilizia:  Si  No se No vedi pagina 32-38

### Stato di possesso

Immobile occupato alla data del sopralluogo  No  Si se Si vedi pagina 41-44

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:  No  Si se Si vedi pagina 45-48

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:  No  Si se Si vedi pagina 49-51

Riepilogo stato ipotecario e debitorio dei beni (vedasi relazione ipocatastale del ventennio \_ allegato 11).

Iscrizione n. 71897/17521 del 24/12/2007.

Atto Notaio Alberto Benazzato di Padova in data 17/12/2007 Rep. 21074/2750.

**Ipoteca Volontaria** - concessione a garanzia di mutuo fondiario.

A favore: Banca Antonveneta S.P.A. –con sede in Padova– codice fiscale 02691680280.

A carico: Telemarket S.P.A. - con sede in Roncadelle.

49 Somma Capitale: € 12.000.000,00.= Somma Iscritta: € 24.000.000,00.= Durata: anni 10.  
50 Grava l'immobile in Comune di Roncadelle identificato con il mappale 130/4 del foglio NCT/8 del Catasto  
51 Fabbricati.

52  
53  Iscrizione n. 57479/12468 del 15/12/2008.

54 Atto Notaio Gianni Tufano in data 10/12/2008 Rep. 136790/13497.

55 **Ipoteca Volontaria** - concessione a garanzia di mutuo.

56 A favore: Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta – Pompiano (BS) Società  
57 Cooperativa – con sede in Pompiano - codice fiscale 00436650170.

58 A carico: Telemarket S.P.A. - con sede in Roncadelle ed il Sig. Omissis nato il 17/07/1955 a Omissis.

59 Somma Capitale: € 3.000.000,00.= Somma Iscritta: € 5.400.000,00.= Durata: anni 10.

60 Grava i mappali 130/4 e 130/5 del foglio NCT/8 del Catasto Fabbricati di Roncadelle.

61 Grava inoltre su beni del coobbligato. In pari grado all'ipoteca 57479/12469 del 15/12/2008.

62  
63  Iscrizione n. 57479/12469 del 15/12/2008.

64 Atto Notaio Gianni Tufano in data 10/12/2008 Rep. 136791/13498.

65 **Ipoteca Volontaria** - concessione a garanzia di apertura di credito.

66 A favore: Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta – Pompiano (BS) Società  
67 Cooperativa – con sede in Pompiano - codice fiscale 00436650170.

68 A carico: Telemarket S.P.A. - con sede in Roncadelle ed il Sig. Omissis nato il 17/07/1955 a Omissis.

69 Somma Capitale: € 500.000,00.= Somma Iscritta: € 900.000,00.= Durata: mesi 19, prorogabile.

70 Grava i mappali 130/4 e 130/5 del foglio NCT/8 del Catasto Fabbricati di Roncadelle.

71 Grava inoltre su beni del coobbligato.

72 In pari grado all'ipoteca 57479/12468 del 15/12/2008.

73  
74  Iscrizione n. 35042/5923 del 21/10/2013.

75 Tribunale di Verona – Decreto ingiuntivo in data 13/10/2013 Rep. 5911.

76 **Ipoteca Giudiziale.**

77 A favore: Omissis, nata il Omissis.

78 A carico: Telemarket S.P.A. - con sede in Roncadelle.

79 Somma Capitale: € 100.000,00.= Somma Iscritta: € 106.753,00.=

80 Grava i mappali 130/4 - 130/5 (lotto 1), 326/3 (lotto 2) e 326/15 (lotto 3) del foglio NCT/8 del Catasto  
81 Fabbricati di Roncadelle.

82 Grava inoltre su beni alienati.

83  
84 Assunzioni limitative:  No  Si se Si vedi pagina 54

85 Condizioni limitative:  No  Si se Si vedi pagina 54

86  
87 **Date.**

88 Nomina dell'esperto: 23/12/2016.

89 Data del giuramento: 17/01/2017.

90 Data della stima: 17/01/2017.

91 Data sopralluoghi: 06-08-09/02/2017.

92 Termine consegna del rapporto di valutazione: 14/04/2017.

93 Proroga dei termini: concessi 30 giorni per mancanza certificato destinazione urbanistica (Cfr. All. 15)

94 Data del rapporto di valutazione: 28/04/2017.

95 Altro: //

96  
97

98	Sommario	
99		
100	A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI .....	5
101	Analisi del segmento di mercato.....	5
102	Descrizione delle caratteristiche del fabbricato .....	8
103	B. VERIFICA CATASTALE.....	27
104	C. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA .....	32
105	D. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE NEL VENTENNIO .....	39
106	E. STATO DI POSSESSO.....	41
107	F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI .....	45
108	Opponibili all'acquirente.....	45
109	Non opponibili all'acquirente .....	49
110	G. VALORE DEL BENE .....	52
111	H. OSSERVAZIONI FINALI .....	54
112	I. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA .....	55
113	J. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI .....	56
114	K. ALLEGATI .....	57
115	1. Analisi estimativa analitica. ....	
116	2. Copia atti di provenienza.....	
117	3. Copia titoli autorizzativi.....	
118	4. Copia estratto tavole progetto dell'ultimo titolo abilitativo. ....	
119	5. Copia permesso di agibilità.....	
120	6. Estratto mappa catastale.....	
121	7. Elaborato planimetrico di subalternazione ed elenco immobili.....	
122	8. Schede catastali.....	
123	9. Visura storica per immobile.....	
124	10. Ispezioni Agenzia Entrate.....	
125	11. Relazione ipocatastale del ventennio.....	
126	12. Copia APE_ Attestato di Prestazione Energetica.....	
127	13. Verifica destinazione d'uso di immobile.....	
128	14. Estratto PGT vigente e NTA del PdR.....	
129	15. Verifica destinazione urbanistica comune di Roncadelle di cui al prot. 08011/6/3 del 26/04/2017 .....	
130	16. Servitù Enel.....	
131	17. Atto d'obbligo società Concessioni e Costruzioni Autostrade SpA.....	
132		
133		
134		
135		
136		
137		
138		
139		
140		
141		
142		
143		
144		
145		

## A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

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

Localizzazione<sup>2</sup> e zona: Comune di Roncadelle (BS) – angolo via Villanuova, 38.

Centrale :  Centro storico.

Urbana :  Centrale.  Semicentrale.  Periferica.

Extra urbana :  Agricola.  Artigianale.  Industriale.  Residenziale.

L'immobile è ubicato nella zona periferica del comune di Roncadelle, in un tessuto urbano a prevalente destinazione artigianale e commerciale. Il lotto in esame gode di un'ottima visibilità poiché posizionato in fregio all'Autostrada A4 "Milano-Venezia" ed è facilmente raggiungibile dalla vicina SP. 11 \_ Tangenziale Sud.

### Inquadramento urbano (Location map)<sup>3</sup>

Fonte Google Earth



### Legenda

● Ubicazione immobile oggetto di stima (v. lotto 1)

● Ubicazione altri immobili oggetto di procedura fallimentare (v. lotti 2-3)

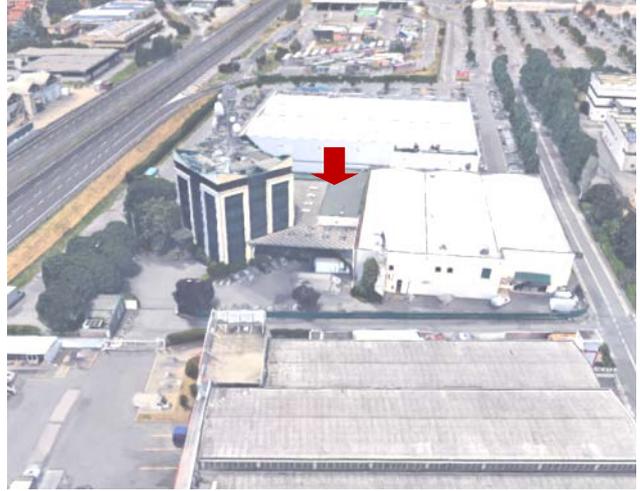
<sup>1</sup>Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare si distingue dagli altri mercati poiché gli immobili sono generalmente beni complessi, diversificati e con diverse destinazioni d'uso. Il mercato immobiliare si presenta pertanto suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi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

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

<sup>3</sup>Mappa geografica: inserire l'estratto aerofotogrammetrico dell'immobile oggetto di valutazione citando la fonte.

164  
165

### Viste aeree Lotto 1



166  
167



Fonte Google Earth

168  
169  
170

#### Destinazione urbanistica del lotto:

- Commerciale: da verifica di destinazione urbanistica rilasciata dal comune di Roncadelle (Cfr. All. 15).  
 Artigianale: dalle NTA del PGT vigente (immobile inserito in zona "A.I.2 \_ attività industriale/artigianale 2").  
 Industriale.       Residenziale.       Direzionale.       Turistico – ricettivo.  
 Terziario.       Agricolo.       Sportiva.

176

#### Tipologia immobiliare<sup>4</sup>

- Terreno.  
 Fabbricato:       nuovo<sup>5</sup>,       ristrutturato<sup>6</sup>,       seminuovo<sup>7</sup>,       usato<sup>8</sup>,       rudere<sup>9</sup>.

178  
179

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

- Singolo.       In linea.       In condominio.

180  
181

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

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

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

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

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

<sup>9</sup>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.

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

182  
183  
184  
185  
186  
187  
188  
189  
190  
191  
192  
193  
194  
195

Dimensione<sup>11</sup> del lotto :

Piccola \_ immobile con sup. < 500 m<sup>2</sup>.

Media \_ immobile con sup. da 500 m<sup>2</sup> a 2.000 m<sup>2</sup>.

Grande \_ immobile con sup. > 2.000 m<sup>2</sup>.

Caratteri della domanda e dell'offerta<sup>12</sup>:

Lato acquirente  Soc. immobiliare, fondo, impresa, ditta, etc.

Lato venditore  Tribunale (vendita coattiva per procedura concorsuale).

Forma di mercato<sup>13</sup> :

Concorrenza monopolistica<sup>14</sup>.

Concorrenza monopolistica ristretta<sup>15</sup>.

Oligopolio<sup>16</sup>.

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

Fase del mercato immobiliare<sup>17</sup>

Espansione<sup>18</sup>

Contrazione<sup>19</sup>

Recessione<sup>20</sup>

Recupero<sup>21</sup>



196  
197

Filtering<sup>22</sup>:

Assente

Down

Up

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> 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.

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

<sup>14</sup> Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

<sup>15</sup> Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

<sup>16</sup> Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

<sup>17</sup> Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.

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

<sup>19</sup> Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

<sup>20</sup> Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

<sup>21</sup> Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

198 **Descrizione delle caratteristiche del fabbricato**

199 Descrizione sintetica del fabbricato<sup>23</sup>

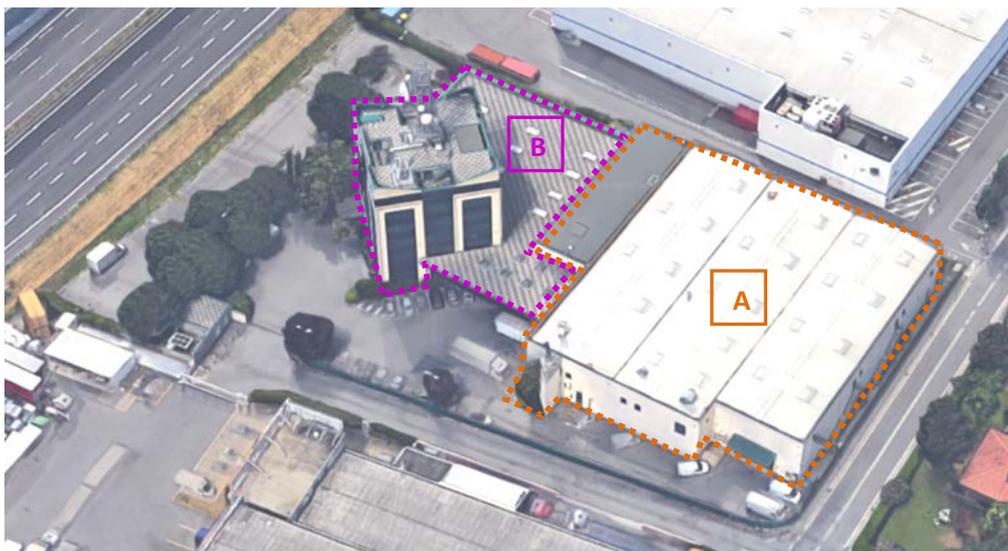
200 Trattasi di ampio edificio polifunzionale ubicato in fregio all'autostrada "A4 – Milano Venezia", sviluppato su  
201 un'area di circa m<sup>2</sup> 8.720, avente una superficie coperta di m<sup>2</sup> 3.888,17 ed una volumetria complessiva di m<sup>3</sup>  
202 29.153,73<sup>24</sup>.

203 La società che deteneva l'immobile operava nel settore delle televendite, con particolare riguardo alla  
204 commercializzazione d'opere d'arte, gioielli, argento, antiquariato e tappeti.

205 Una parte delle compravendite veniva effettuata anche direttamente in loco presso la sede aziendale,  
206 all'interno di un ampio spazio espositivo di seguito denominato "show room".

207 Si precisa che alcune porzioni della struttura sono state locate a diverse società esterne che svolgono la  
208 propria attività sempre nel medesimo settore delle televendite (vedasi cap. "Stato di possesso").

209 L'intero complesso immobiliare esaminato è costituito da due corpi di fabbrica attigui, realizzati in epoche  
210 diverse, con destinazioni d'uso specifiche e finiture differenziate in funzione alla vetustà ed all'effettivo  
211 impiego.



212  
213

214 La prima porzione di fabbricato, di seguito denominata come "**Blocco A**", il cui impianto originale risale  
215 indicativamente a fine anni '70, si sviluppa su due piani fuori terra ed è posizionata in lato nord.

216 L'edificio è adibito a logistica per carico-scarico, magazzini e depositi, laboratori per restauro,  
217 confezionamento ed imballaggio per spedizioni.

218 All'interno del medesimo settore sono collocati anche tre studi per le riprese televisive, i locali spogliatoi -  
219 servizi igienici per il personale, dei vani accessori e pluriuso a servizio dell'attività.

220 Al piano primo si rilevano ampi spazi di stoccaggio e deposito, nonché dei vani tecnici, degli archivi e degli  
221 uffici in parte dismessi.

222 I due piani sono collegati verticalmente tra loro da quattro corpi scala interni ed un vano montacarichi con  
223 portata di 1.500 kg.

224 Le finiture del "**Blocco A**", seppur discretamente mantenute nel tempo, sono da definirsi di tipo industriale.

225 La seconda porzione di fabbricato, di seguito denominata come "**Blocco B**", realizzata tra il '97 e '99 è  
226 costituita da una zona ingresso-reception, da sale d'attesa e di rappresentanza, da uffici e locali igienici di  
227 servizio, nonché da un ampio spazio commerciale adibito a show-room direttamente collegato con il  
228 sopramenzionato "**Blocco A**".

<sup>22</sup> Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

<sup>23</sup>Descrizione sintetica dell'unità immobiliare (lotto): descrivere la consistenza reale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero la composizione dello stesso attraverso la descrizione ed il numero dei vani principali, di tutte le superfici accessorie esclusive, nonché le pertinenze esclusive.

<sup>24</sup> I dati planovolumetrici riportati sono stati desunti dall'ultimo titolo abilitativo, in particolare dalla tavola "RO" allegata alla DIA del 15/03/2001

229 Una porzione d'edificio antistante l'autostrada, a pianta quadrata di circa ml. 19.50 x 19.50, si sviluppa in  
230 tutt'altezza con un'importante palazzina "a torre", distribuita su cinque livelli fuori terra.  
231 Tale struttura è destinata per i primi quattro piani a sale riunioni, uffici amministrativi, gestionali, tecnici e  
232 contabili, mentre l'ultimo piano a vani tecnici ed archivi.  
233 Gli spazi direzionali sono collocati sul perimetro esterno della palazzina per garantire una facile accessibilità  
234 ed una naturale areo-illuminazione, mentre nella porzione centrale è posizionato il corpo scala - lift, il vano  
235 impianti ed i servizi igienici per i dipendenti.  
236 La copertura è di tipo piana e risulta accessibile da una scala esterna in quanto sul lastrico solare è installato  
237 un traliccio per ricetrasmissioni (ad oggi non più funzionante).  
238 Si fa presente che nell'intradosso dell'ultimo impalcato di copertura si rilevano delle circoscritte infiltrazioni.  
239 In proiezione al massimo ingombro del "Blocco B", al piano interrato, è prevista un'importante zona  
240 riservata a parcheggi e spazi manovra per circa sessanta posti auto coperti, oltre ad ulteriori locali adibiti a  
241 depositi e vani tecnici.  
242 Completano la proprietà i piazzali e le corti esterne esclusive, destinati a parcheggio per i visitatori, verde  
243 piantumato e spazi manovra.  
244 L'intero lotto è dotato di sistema d'allarme ed antintrusione.  
245 Nell'area esterna, in prossimità dell'accesso carraio è posizionata la cabina di Enel (mappale 130/5), con  
246 annesso locale quadri e vano per gruppo elettrogeno, necessario quest'ultimo ad incrementare le potenze  
247 impegnate.  
248 La struttura del piano interrato è realizzata in c.a., gettata in opera per fondazioni, plinti, muri in elevazione,  
249 pilastri e travi, mentre il primo impalcato è formato da lastre prefabbricate.  
250 La soprastante palazzina uffici è realizzata con una struttura a telaio, costituita dal baricentrico vano scala -  
251 ascensore, dai pilastri perimetrali e dagli orizzontamenti prefabbricati a lastra, il tutto con travi in spessore  
252 di solaio.  
253 Il tamponamento perimetrale è formato da pannelli prefabbricati controventati alle solette e da una facciata  
254 continua in alluminio-vetro tipo strutturale.  
255 In aderenza alla palazzina si rileva un'ampia pensilina per la zona carico-scarico merci, eseguita con una  
256 struttura verticale costituita da quattro pilastri in c.a. a sezione circolare ed una copertura in ferro di tipo  
257 "spaziale", costituita da tetraedri accostati a vista.  
258 Lo show-room, a pianta regolare, è stato realizzato con struttura verticale in c.a. e copertura costituita da  
259 travi reticolari in ferro, portanti un manto di copertura formato da pannelli coibentati tipo "sandwich".  
260 La parte impiantistica-meccanica risulta funzionante ed in discreto stato conservativo.  
261 Nella palazzina uffici è presente anche un impianto di riciclo d'aria con canalizzazioni, inserite nello spazio  
262 ricompreso tra il solaio ed i controsoffitti.  
263 L'impianto elettrico, seppur datato, risulta funzionante e facilmente ispezionabile.  
264 All'interno del complesso è presente anche l'impianto di rilevazione fumi ed antincendio, di climatizzazione,  
265 d'allarme ed antintrusione.  
266 Le finiture costruttive del "Blocco B" sono di discreto livello ed in buone condizioni manutentive; i pavimenti  
267 sono in marmo e granito ed i serramenti in alluminio a vetrocamera.  
268 Sono presenti pareti modulari in laminato nei piani primo, secondo e terzo ed in legno nella parte "nobile"  
269 del piano terra e quarto.  
270 Anche la reception e lo show-room risultano curati nei materiali quali marmo levigato per pavimenti,  
271 controsoffitti in lastre di gesso, impianto di condizionamento a soffitto, di rilevazione fumi ed allarme.  
272 Il complesso è munito di impianto antincendio con vasca idrica di accumulo e gruppo di pressurazione al  
273 fine di garantire una pressione costante alle manichette.  
274 Nel 2013 sono state effettuate opere di manutenzione straordinaria alla copertura per la rimozione e la  
275 bonifica di lastre in amianto (eternit).

277  
278  
279

## Elaborato fotografico dello stato di fatto<sup>25</sup>

### Esterni "Blocco A"



280  
281  
282



283  
284



285  
286  
287

<sup>25</sup>Elaborato fotografico stato di fatto: nel rispetto della privacy l'esperto deve inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

288  
289  
290  
291

### Particolari impianti e finiture "Blocco A"



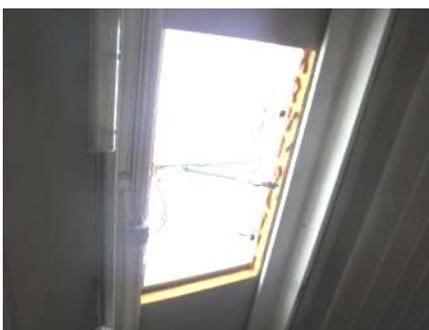
292  
293  
294



295  
296  
297



298  
299  
300



301  
302

303  
304  
305  
306



307  
308  
309



310  
311  
312



313  
314  
315



316  
317  
318  
319

320  
321  
322  
323  
324

### Esterni "Blocco B"



325  
326



327  
328



329  
330  
331  
332

333  
334  
335  
336  
337  
338

### Particolari impianti e finiture "Blocco B"



339  
340  
341



342  
343  
344



345  
346  
347



348  
349  
350

351  
352  
353



354  
355  
356



357  
358  
359



360  
361  
362



363  
364  
365  
366

367  
368



369  
370  
371  
372



373  
374  
375  
376



377  
378  
379  
380



381  
382  
383  
384

385  
386  
387  
388

### Particolari e finiture ed impianti degli **ESTERNI**



389  
390



391  
392



393  
394

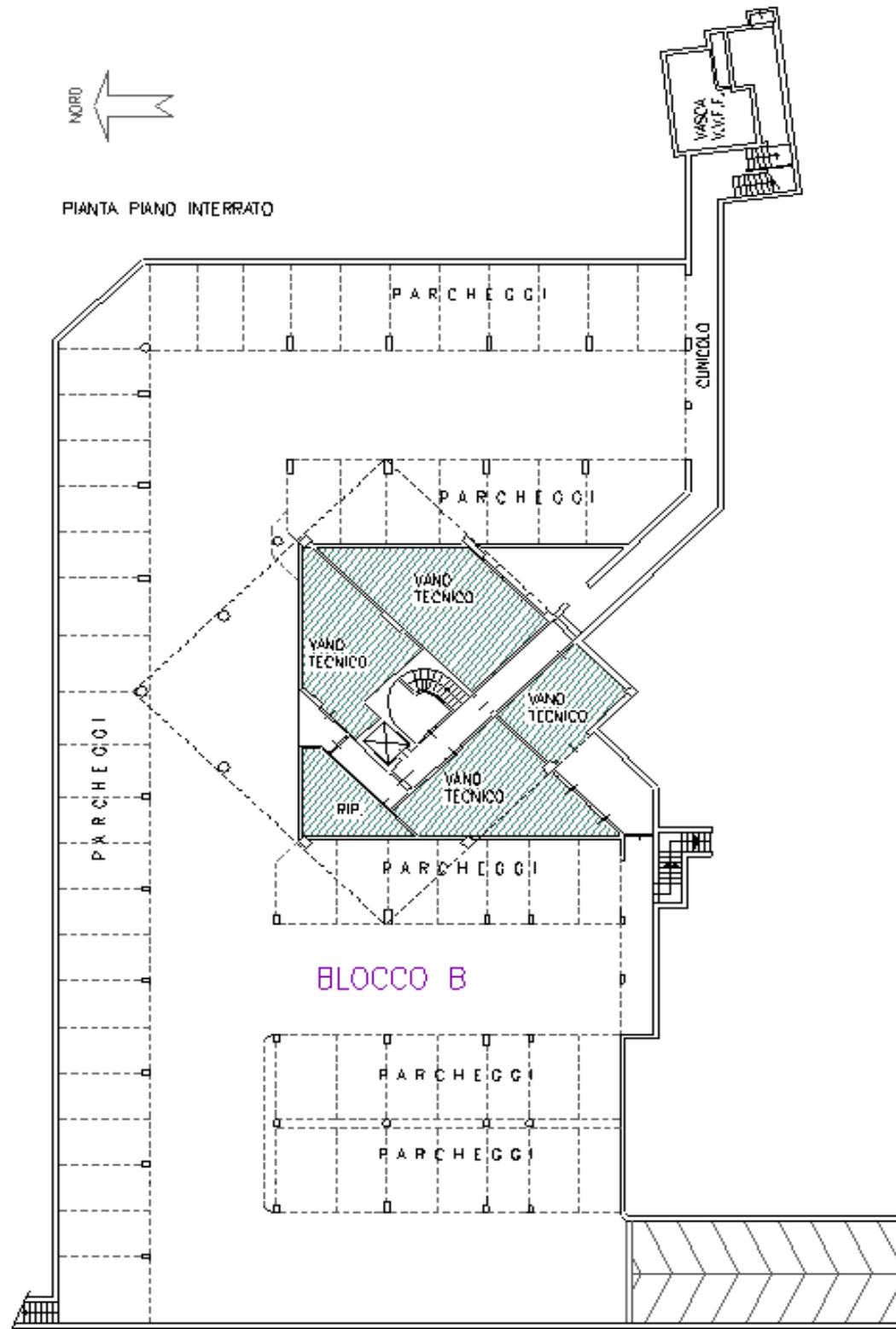


395  
396

397 Si puntualizza che tutti i beni "mobili" presenti all'interno della struttura, quali per es. attrezzature d'ufficio,  
398 scaffalature, pareti attrezzate, mobilio, opere d'arte ed oggettistica ,dotazioni per riprese televisive, etc.,  
399 etc., NON sono ricomprese nel presente rapporto di valutazione poiché le stesse, non essendo di pertinenza  
400 e d'ausilio all'immobile, verranno alienate separatamente a seguito di un accurato inventario svolto da altri  
401 professionisti.

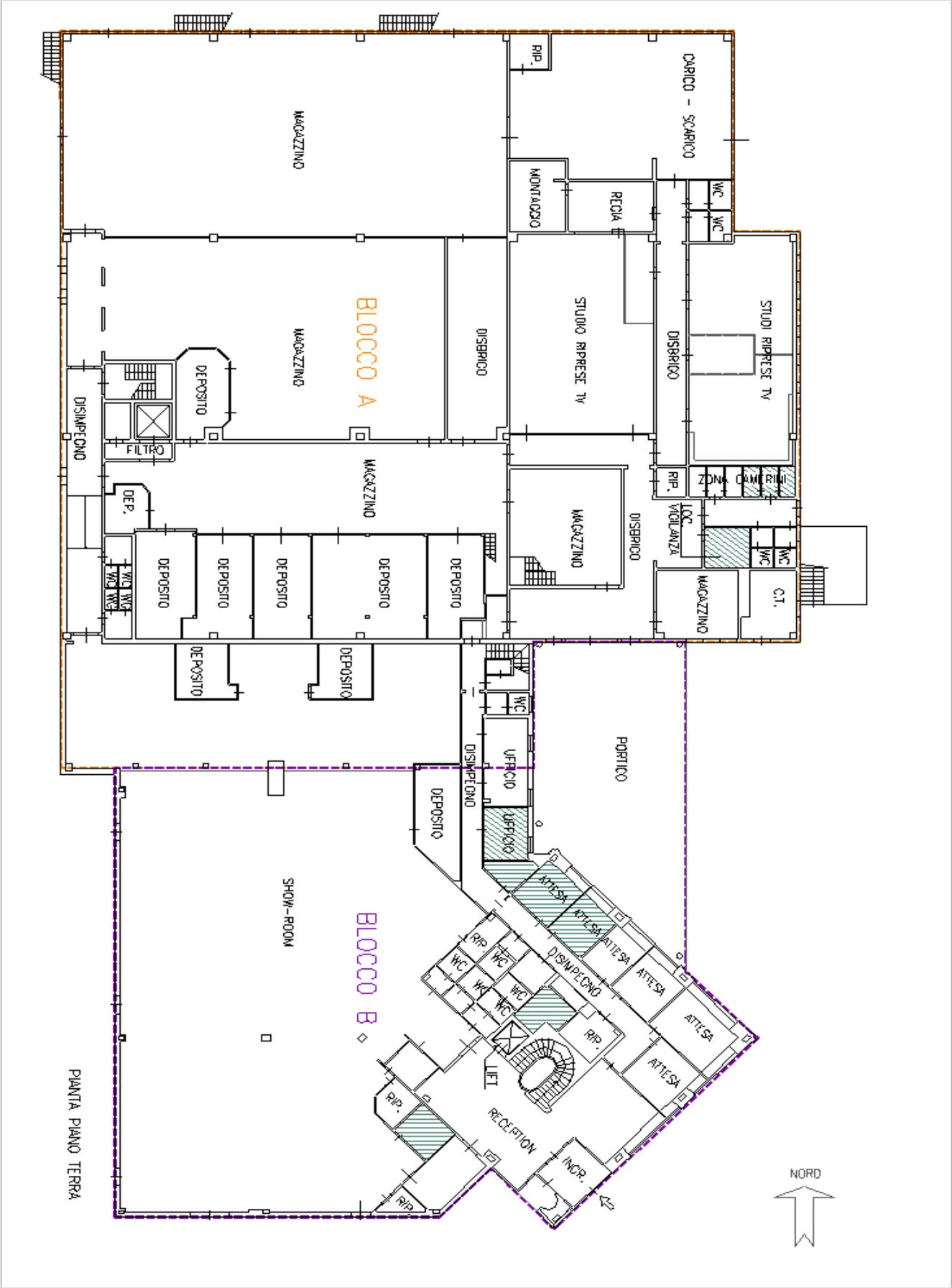
402  
403  
404  
405  
406  
407  
408  
409  
410  
411  
412  
413  
414  
415  
416  
417  
418  
419  
420  
421  
422  
423  
424  
425  
426  
427  
428  
429  
430  
431  
432  
433  
434  
435  
436  
437  
438  
439  
440  
441  
442  
443  
444  
445  
446  
447  
448  
449

Planimetrie<sup>26</sup> dello stato di fatto

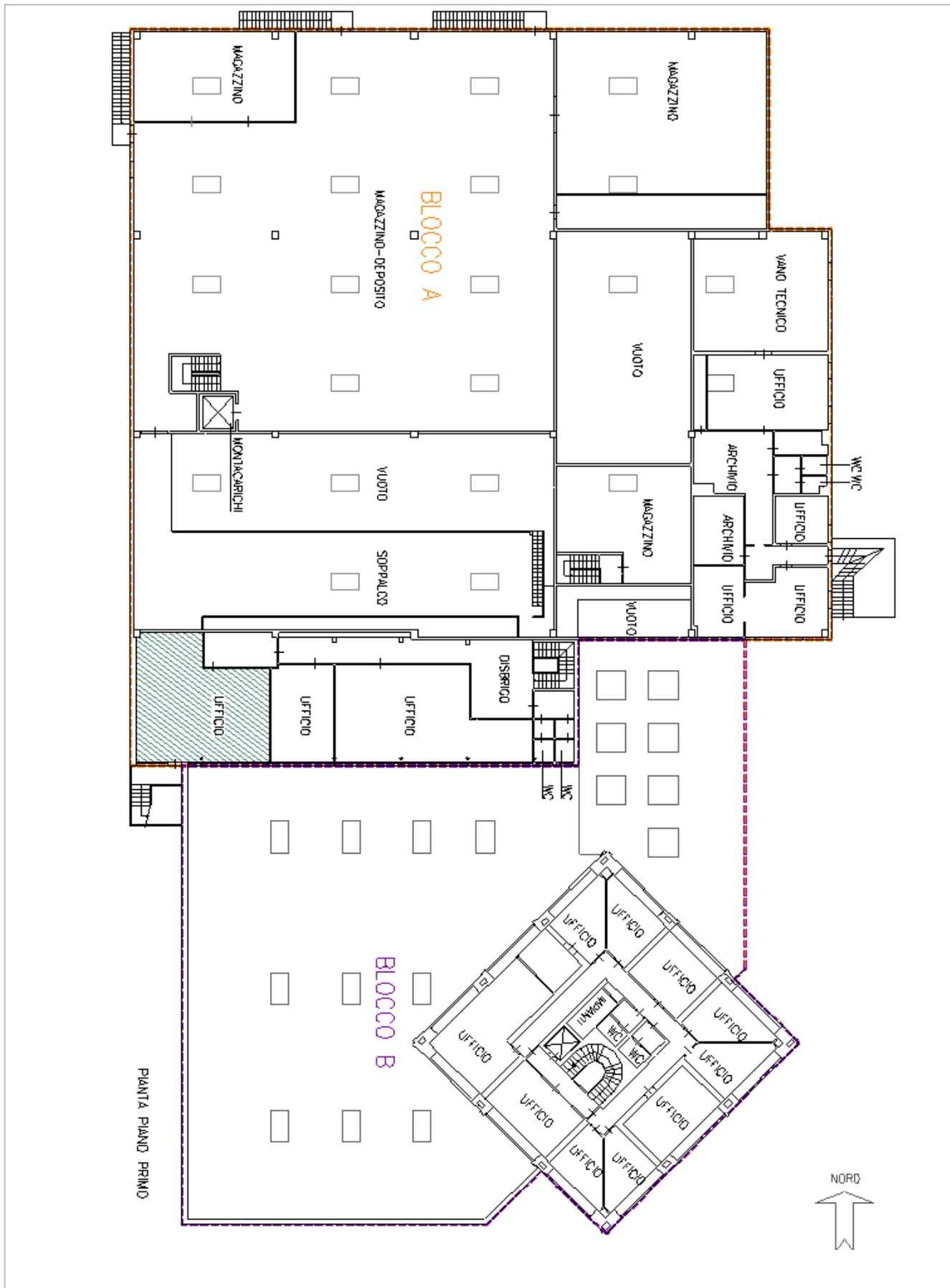


<sup>26</sup>Planimetria: La planimetria è inserita in formato ridotto, non in scala, nel testo della relazione in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Ogni elaborato prodotto è da intendersi di massima ,sommario, indicativo e non probatorio

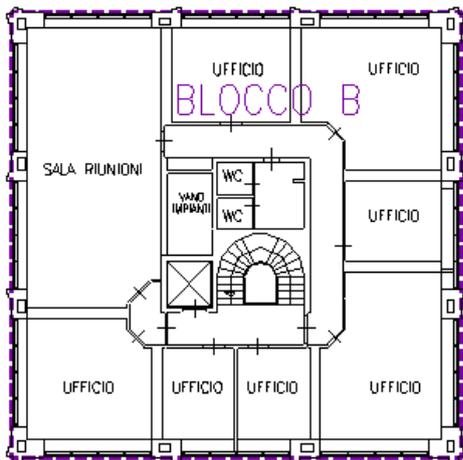
450  
451  
452  
453  
454  
455  
456  
457  
458  
459  
460  
461  
462  
463  
464  
465  
466  
467  
468  
469  
470  
471  
472  
473  
474  
475  
476  
477  
478  
479  
480  
481  
482  
483  
484  
485  
486  
487  
488  
489  
490  
491  
492  
493  
494  
495  
496  
497  
498  
499



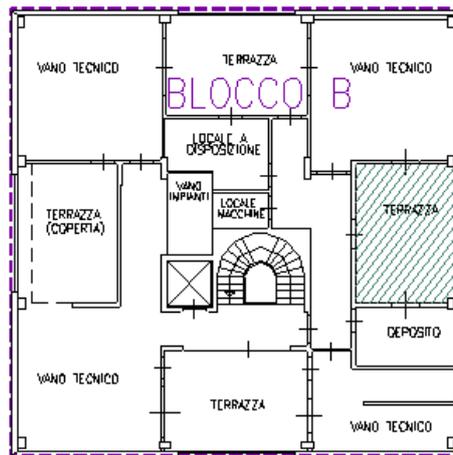
500  
501  
502  
503  
504  
505  
506  
507  
508  
509  
510  
511  
512  
513  
514  
515  
516  
517  
518  
519  
520  
521  
522  
523  
524  
525  
526  
527  
528  
529  
530  
531  
532  
533  
534  
535  
536  
537  
538  
539  
540  
541  
542  
543  
544  
545  
546  
547  
548  
549



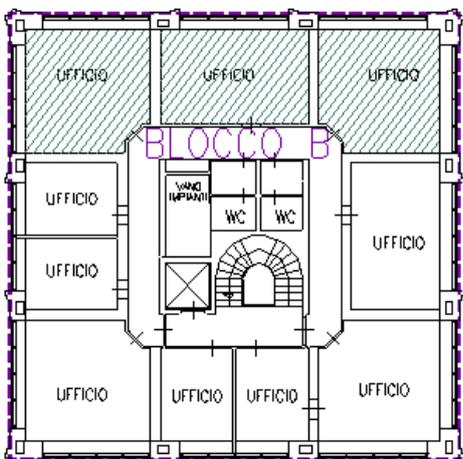
550  
551  
552  
553  
554  
555  
556  
557  
558  
559  
560  
561  
562  
563  
564  
565  
566  
567  
568  
569  
570  
571  
572  
573  
574  
575  
576  
577  
578  
579  
580  
581  
582  
583  
584  
585  
586  
587  
588  
589  
590  
591  
592  
593  
594  
595  
596  
597  
598



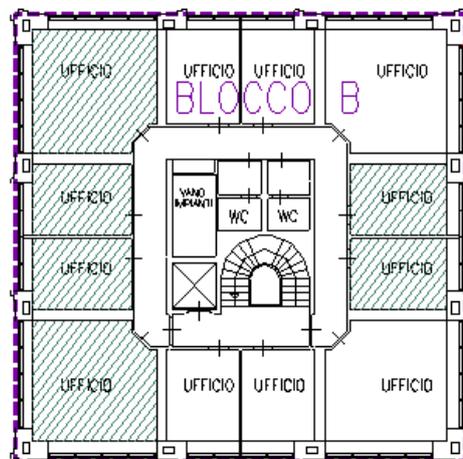
PIANTA PIANO QUARTO



PIANTA PIANO QUINTO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO

### Legenda

 Vani e locali NON ispezioni poiché inaccessibili e/o sottoposti a sequestro (ex art. 354 c.p.p. in relazione al procedimento penale nr. 15185/08 RGNR mod. 21 pendente presso la Procura della Repubblica presso il Tribunale ordinario di Milano).

599 Accesso all'immobile<sup>27</sup> .  
600 L'accesso all'immobile avviene direttamente da via Villanuova dal civico nr. 38. Si precisa che la sede  
601 stradale, in corrispondenza dell'accesso carraio, risulta a fondo chiuso.

603 Indicare se l'immobile oggetto si stima necessita di interventi manutentivi urgenti<sup>28</sup>: alla data del  
604 sopralluogo il fabbricato non necessita di interventi manutentivi urgenti di messa in sicurezza.

606 Rilievo delle consistenze del lotto:  Diretto in loco con propri collaboratori.  
607  Desunto graficamente (indicare la fonte).

609 Criterio di misurazione<sup>29</sup> (Tecnoborsa):  Superficie Esterna Lorda (SEL)<sup>30</sup>.  
610  Superficie Interna Lorda (SIL)<sup>31</sup>.  
611  Superficie Interna Netta (SIN)<sup>32</sup>.

612 Consistenze superficiali

FABBRICATO POLIFUNZIONALE DI CUI AL MAPPAL 130/4

PIANO	BLOCCO	DESTINAZIONE USO	SEL (m <sup>2</sup> )
INTERRATO	B	PARCHEGGI - VANI TECNICI	2116
TERRA	A	STUDI RIPERESA TV	318
	A	MAGAZZINI - DEPOSITI	1853
	B	UFFICI	395
	B	SHOW - ROOM	1045
	B	TETTOIA	190
PRIMO	A	MAGAZZINI - DEPOSITI	1722
	A	UFFICI	293
	B	UFFICI	349
SECONDO	B	UFFICI	343
TERZO	B	UFFICI	343
QUARTO	B	UFFICI	343
QUINTO	B	LOCALI TECNICI	243
	B	TERRAZZE	110
COPERTURA	B	LASTRICO SOLARE ACCESSIBILE	262
AREA ESTERNA		LOTTO *	4832
CABINA ELETTRICA		(Mappale 130/5)	38

613 \* I dati derivano dalla Tav. di progetto "R0", allegata alla DIA del 15/03/2001.

614  
615 Ai fini estimativi si puntualizza quanto segue:

616  
617 La superficie dei vani scala - lift/montacarichi, viene considerata in proiezione solo come massimo ingombro  
618 al piano terra, essendo un connettore verticale di collegamento e non una superficie commerciale.  
619

<sup>27</sup>Accesso all'immobile: ai fini di una corretta individuazione del lotto, dovrà comparire anche l'ubicazione dell'accesso all'immobile rispetto al mappale e/o alla pubblica via.

<sup>28</sup>Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzata all'incolumità di persone e/o cose.

<sup>29</sup>Criterio 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.

<sup>30</sup>Superficie Esterna Lorda (SEL): per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.2).

<sup>31</sup>Superficie Interna Lorda (SIL): per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

<sup>32</sup>Superficie Interna Netta (SIN): per Superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

620 Non si considera nel calcolo delle consistenze i vuoti al piano primo, inseriti nel "Blocco A", ovvero nella  
621 zona soppalco-magazzino e nello studio riprese TV, essendo quest'ultimo un vano a "doppio volume".  
622 Si precisa in ogni caso che l'alienazione coattiva del bene sarà effettuata a corpo e non a misura.  
623

624  
625 Data sopralluoghi/ispezioni<sup>33</sup> (gg/mm/aaaa).  
626 Sopralluoghi per rilievi consistenze effettuati con proprio collaboratore: 06-08-09/02/2017.  
627

628  
629 Parti comuni e/o condominiali con relative superfici ed eventuali millesimi<sup>34</sup>.  
630 Il compendio immobiliare viene alienato per l'intero, senza che vi siano parti comuni con altre proprietà.  
631 Poiché l'edificio è stato realizzato ed utilizzato dalla stessa proprietà, non si riscontra la presenza di alcun  
632 amministratore condominiale.  
633

634  
635 Caratteristiche quantitative e qualitative<sup>35</sup>.

636 <input checked="" type="checkbox"/> Ascensore	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
637 <input checked="" type="checkbox"/> Montacarichi	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
638 <input checked="" type="checkbox"/> Servizi igienici in dotazione	<input checked="" type="checkbox"/> Presenti bagni su ogni livello piano (vedi planimetrie)		
639 <input checked="" type="checkbox"/> Impianti in dotazione			
640 Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
641 Solare termico per ACS	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
642 Idrico - sanitario	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
643 Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
644 Climatizzazione	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
645 Allarme - videosorveglianza	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
646 Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
647 Fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
648 Impianto antincendio con vasca	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
649 Irrigazione per aree a verde	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
650 <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato <sup>36</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>37</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>38</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>39</sup>
651 <input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile <sup>40</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>41</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>42</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>43</sup>
652 <input checked="" type="checkbox"/> Fronte <sup>44</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <sup>45</sup>	<input type="checkbox"/> Assente <sup>46</sup>	

<sup>33</sup> Sopralluoghi ed ispezioni: i sopralluoghi e le ispezioni devono essere effettuate personalmente dal valutatore e generalmente riguardano l'intera unità immobiliare e non devono limitarsi ad una sola porzione. Le ispezioni riguardano tutti gli elementi ritenuti opportuni per adempiere correttamente il mandato ricevuto.

<sup>34</sup> Parti comuni e/o condominiali: riportare la descrizione delle parti comuni, i riferimenti dell'eventuale amministratore e del condominio, i millesimi di proprietà e la fonte dei dati.

<sup>35</sup> Caratteristiche quantitative e qualitative: indicare e analizzare TUTTE le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni positive o negative dei prezzi e/o dei canoni di locazione.

<sup>36</sup> Manutenzione fabbricato: Condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti (elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, montacarichi), ecc.

<sup>37</sup> Minimo: Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

<sup>38</sup> Medio: Il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresaintonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

<sup>39</sup> Massimo: Le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

<sup>40</sup> Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3)

<sup>41</sup> Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

<sup>42</sup> Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

<sup>43</sup> Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

<sup>44</sup> La caratteristica fronte (prospicienza) descrive se l'immobile classificato ha il fronte su una strada a rilevanza commerciale.

<sup>45</sup> Presente: Il comparto commerciale/direzionale ha il fronte prospiciente su strada a rilevanza commerciale, in posizione "strategica" che permette un'ottima visibilità anche senza particolari indicazioni stradali.

653  Vicinanza vie di comunicazione<sup>47</sup>.  Presente<sup>48</sup>.  Assente<sup>49</sup>.  
654  Inquinamento<sup>50</sup> (acustico).  Presente.  Assente.  
655

656  
657 **Attestato di prestazione energetica<sup>51</sup> :**

658 Dalle ricerche effettuate presso il catasto energetico della Regione Lombardia (Cened) si riporta la  
659 classificazione energetica dell'immobile oggetto di stima, in particolare:

660 "Blocco A", chiamato nell'APE come sub.4A, => classe E – 45,69 Kwh/m<sup>3</sup>a (Cfr. All.12).

661 "Blocco B", chiamato nell'APE come sub.4B, => classe D – 31,96 Kwh/m<sup>3</sup>a (Cfr. All.12).  
662

663  
664 **Confini allo stato attuale dei luoghi<sup>52</sup> rispetto alla mappa catastale**

665  Nord: via E. Mattei

666  Sud: Autostrada A4 "Milano – Venezia"

667  Est: via Villanuova e mappale 296 (edificio artigianale altra proprietà)

668  Ovest: mappale 321 (edificio commerciale altra proprietà)  
669

670 **Indicare se l'identificazione dei confini catastali è variata, tra la data del fallimento rispetto allo stato attuale**

671  No

672  Sì. Se sì, riportare anche i confini catastali alla data del fallimento.  
673

674  
675 **Indicare la presenza di eventuali proprietà immobiliari cedute nei due anni antecedenti la sentenza di**  
676 **fallimento.**

677  
678 Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia risultano alienate, con atto Notaio  
679 Tufano del 23/12/2015, di cui al Rep. 149717 e Rep. 18422, due proprietà immobiliari, in particolare:

680 - **un appartamento** ubicato nel comune di Roncadelle, Via E. Mattei, al piano 1-2., identificato in mappa al  
681 foglio 8, sez. NCT, mappale 146/5, Cat. A/3, classe 4, vani 5,5 e con R.C. pari a € 326,66;

682 - **un'area urbana** ubicata nel comune di Roncadelle, Via E. Mattei 4, al piano terra, identificata in mappa al  
683 foglio 8, sez. NCT, mappale 147/3, avente una consistenza di 24,60 m<sup>2</sup>.

684 Il prezzo complessivo dichiarato in atti è di **€ 75.000/00**.  
685

686 A seguire si riporta una valutazione circa la verifica della congruità del prezzo di vendita, tenendo conto  
687 delle consistenze superficiali, della data di alienazione, della tipologia edilizia – immobiliare, del contesto  
688 urbano, della vetustà e del grado di manutenzione (esterno).  
689  
690

<sup>46</sup> Assente: Il comparto commerciale/direzionale, seppur fronte strada, non è in posizione a rilevanza commerciale, che permette un'ottima visibilità anche senza particolari indicazioni stradali.

<sup>47</sup> Vicinanza vie di comunicazione: la caratteristica prossimità a vie di grande comunicazione definisce se l'immobile classificato è prossimo a vie di grande comunicazione: autostrade, statali, regionali o provinciali, aeroporti, stazioni ferroviarie, porti, ecc.

<sup>48</sup> Presente: L'immobile classificato è prossimo a vie di grande comunicazione.

<sup>49</sup> Assente: l'immobile classificato non è prossimo a strade di grande comunicazione.

<sup>50</sup> Grado di inquinamento: in termini generici il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio visivo ed informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.

<sup>51</sup> Attestato 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.

<sup>52</sup> Confini: in tema di vendita immobiliare è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto, sia esso un appartamento, una porzione di fabbricato, un fondo. A questo proposito gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene. E' consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data del fallimento e se variati anche rispetto allo stato attuale.



○ Identificazione geografica del bene alienato

● Lotto 1

● Lotto 2 - 3

692  
693  
694  
695

### Verifica congruità del prezzo

#### Consistenze superficiali

696  
697  
698 Appartamento = m<sup>2</sup> 100  
699 Balconi = m<sup>2</sup> 18 + 6 = m<sup>2</sup> 24  
700 Area urbana = m<sup>2</sup> 25

701 SUPERFICIE COMMERCIALE =  $100 + 24 * 0.3 + 25 * 0.15 = 110,95 \Rightarrow$  **CIRCA m<sup>2</sup> 110**

702

703 Le consistenze si intendono orientative, di massima e non probatorie poiché necessitano di un rilievo in  
704 loco. Le stesse sono state desunte graficamente dalla scheda catastale "scalata", allegata all'atto di  
705 compravendita.

706

#### Caratteristiche qualitative desunte dall'esterno

707  
708 Contesto ambientale = filtering down (zona artigianale – industriale).  
709 Tipologia edilizia = appartamento in edificio artigianale promiscuo.  
710 Prezzi edonici = valutato il contesto si può ipotizzare un inquinamento di tipo acustico.  
711 Finiture (esterne) = minime.

712

#### Informazioni desunte dall'atto di compravendita

713  
714 Data stipula (formazione del prezzo) : 23/12/2015.  
715 Trasferimento della proprietà : piena proprietà (1/1).  
716 Anno costruzione : 1976 => Vetustà 39 anni (circa 40).  
717 Altri lavori dichiarati in atto : 1984.  
718 Classe energetica : F 261,65 KWh/m<sup>2</sup> anno  
719 Gravami : Ipoteca Giudiziale iscritta nel 2013 per € 106.753

720

721 **Prezzo € 75.000/00** di cui € 2.000 per corte

722 Parte acquirente : privato  
723 Tipologia di tassazione : vendita con formula prezzo valore  
724 Presenza di mediazione (marketing) : nessuna mediazione

725 Incidenza del valore alla data di stima =  $\text{€ } 75.000 : 110 \text{ m}^2 = 680\text{€} / \text{m}^2 \Rightarrow$  **circa 700€/m<sup>2</sup>**

726

727

728 *Considerazioni sulla congruità del prezzo \_ Expertise*

729

730 Il valore medio unitario per appartamenti usati in Roncadelle (BS), in condizioni ordinarie, in zona  
731 residenziale, in funzione alla vetustà ed allo stato conservativo, si attesta orientativamente tra i 900 e 750  
732 €/m<sup>2</sup>.

733 Considerata la zona ed il contesto ambientale in cui è ubicata l'unità alienata è ipotizzabile un'incidenza al  
734 **ribasso anche del 10-15%.**

735 Si può ipotizzare quindi che il prezzo di alienazione sia, anche se tendenzialmente al ribasso,  
736 sostanzialmente congruo rispetto alle condizioni di mercato.

737

738 **Note**

739 Per un riscontro maggiormente attendibile si consiglia una rilevazione diretta e puntuale del mercato  
740 immobiliare, nonché una valutazione di tipo scientifica (pluriparametrica), riconducibile agli standard di  
741 valutazione ed alla norma UNI 11612/2015.

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

## B. VERIFICA CATASTALE

777

778

779 Dati catastali<sup>53</sup>:

780 Unità immobiliari ubicate nel Comune di Roncadelle (Cod. Catastale H 525), via Villanuova n.38, identificate  
781 catastalmente al **Foglio 8, sez. NCT, mappale 130**, in particolare:

782 Complesso polifunzionale \_ **sub. 4**, P.S1-T-1-2-3-4-5, Categoria D/8 e Rendita € 53.876,78.=

783 Cabina di trasformazione elettrica \_ **sub. 5**, P.T. Categoria D/7 e Rendita € 134,28.=

784 Lotto attualmente intestato a:

785 **Servizi TVS.P.A.**

786 con sede in Roncadelle (BS).

787 Codice Fiscale 01735300178.

788 Quota 1/1 proprietà.

789

790 Variazioni storiche<sup>54</sup>

791 Trattasi di unità immobiliari così censite in forza della variazione del 28/06/1999 n. C01974.1/1999  
792 (ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione), con la quale sono stati  
793 soppressi gli originari sub. n.ri 1-2-3 del mappale 130, corrispondenti ai prot. 1411 – 1412 e 1413 del  
794 07/01/1988, che hanno variato le schede 5320 e 5321 del 27/06/1983, originaria consistenza del complesso  
795 immobiliare ad uso industriale insistente sui mappali 130 e 106 del foglio 8 del Catasto Terreni.

796 Il mappale 130/4 è stato successivamente variato con denuncia del 09/07/2007 n. 115754.1/2007  
797 (variazione corte con strade pubbliche), mantenendo il medesimo identificativo.

798

799 Indicare la documentazione visionata :

800  estratto di mappa,

801  tipo mappale TM 9172/87 e TM 1939/99,

802  visure storiche catasto terreni,

803  visure storiche catasto fabbricati,

804  elaborato planimetrico di subalternazione,

805  elenco immobili,

806  ricevuta di avvertenza denuncia di variazione prot. C01971/99,

807  schede catastali.

808

809 Fonte documentazione visionata:

810 \* Agenzia Entrate (Ex Agenzia Territorio) di Brescia attraverso il Sister \_ Servizi catastali e di pubblicità  
811 immobiliare.

812 \* Ufficio Tecnico Comune di Roncadelle.

813

814 Data verifica catastale (gg/mm/aaaa): 23/01/2017 - 31/01/2017 - 01/02/2017.

815

816 Giudizio di regolarità catastale<sup>55</sup>:

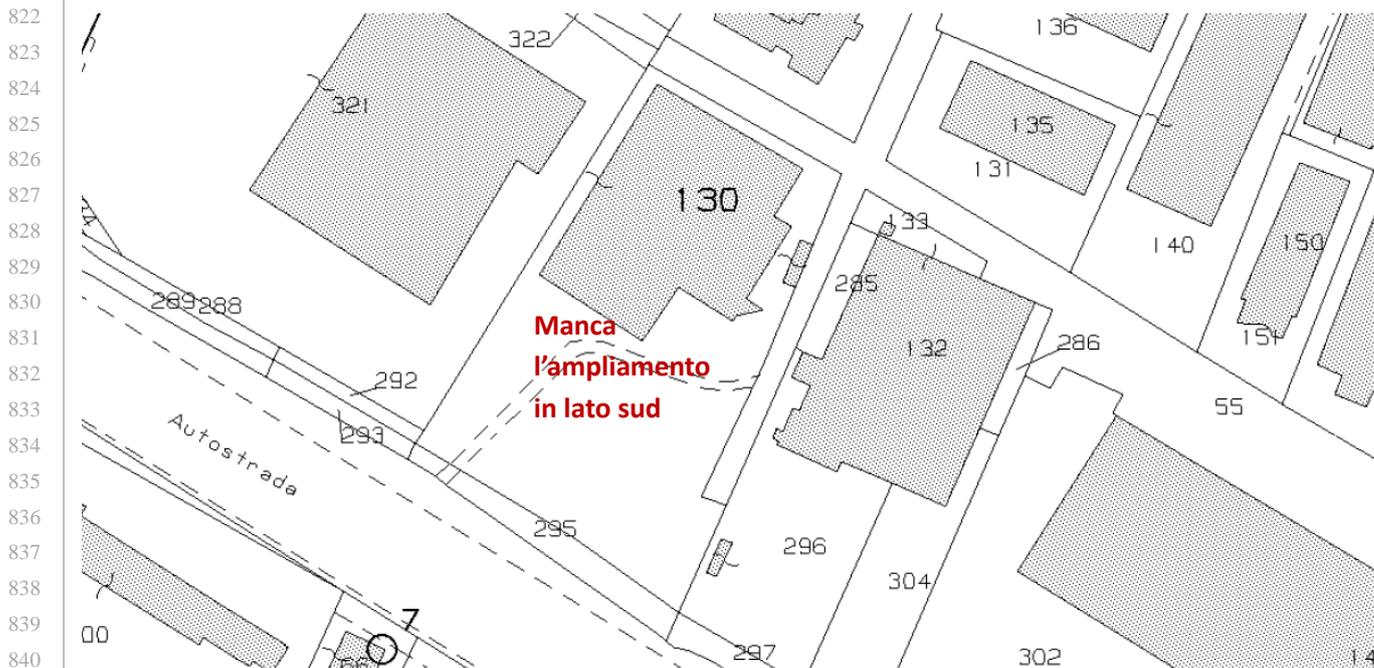
817  Situazione catastale conforme: si attesta la regolare rappresentazione grafica della planimetria catastale  
818 rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

<sup>53</sup> Dati catastali: l'identificazione catastale deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio). La rappresentazione catastale del bene immobile avviene generalmente attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto Terreni), del Comune, del foglio di mappa, della particella e subalterno oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo tavolare, Comune Censuario, etc.

<sup>54</sup> Variazioni storiche: individuare la cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale.

<sup>55</sup> Giudizio di regolarità catastale: individuare eventuali difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, ad esempio: fabbricato interamente non accatastrato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, etc. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di fallimento, l'esperto stimatore deve effettuare una sovrapposizione delle foto satellitari (ortofoto), reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

819 ☒ Situazione catastale NON conforme per i seguenti motivi:  
820 Catasto Terreni \_ la mappa catastale indica ancora la sagoma originaria, senza tener conto delle demolizioni  
821 e dell'ampliamento effettuato nel '99, il tutto come da Tipo Mappale nr. 1939/1999 del 30/03/1999.



841 Catasto Fabbricati \_ relativamente al complesso immobiliare contraddistinto catastalmente al mappale  
842 **130/4** si rilevano delle difformità interne tra stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato nella  
843 planimetria catastale. Le principali difformità riscontrate sono dovute alla formazione/spostamento di  
844 pareti divisorie e di aperture, nonché la realizzazione di un impalcato interno, eseguito al P1° nel "Blocco A",  
845 destinato alla creazione di nuovi uffici e vani tecnici.

846  
847 Eventuali gravi difformità o non conformità catastali<sup>56</sup> : **non attinente**  
848 Nel caso di presenza di difformità e situazione catastale non conforme, specificare se trattasi di:  
849  difformità tra il titolo e la nota<sup>57</sup>:  
850  titolo e nota conformi tra loro, ma ad essi non corrisponde il bene<sup>58</sup>:  
851  soppressione del mappale oggetto di fallimento per fusione o accorpamento<sup>59</sup>:  
852  fusione del mappale oggetto di fallimento con altro non colpito:  
853  fabbricato edificato parzialmente su terreno non oggetto di fallimento:  
854  fabbricati in corso di ristrutturazione<sup>60</sup>:  
855  fallimento parziale di un immobile strutturalmente e funzionalmente unico<sup>61</sup>:

856  
857 Nel caso di fabbricati rurali<sup>62</sup> insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di  
858 ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: **non attinente**

<sup>56</sup>Eventuali difformità catastali: verificare se i dati indicati nella trascrizione della sentenza di fallimento sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del fallimento medesimo.

<sup>57</sup>Difformità tra il titolo e la nota: esempio nel caso in cui il titolo individui il bene oggetto di fallimento e la nota di trascrizione della sentenza riporti i dati catastali anche parzialmente errati.

<sup>58</sup>Titolo e nota conformi tra loro, ma ad essi non corrisponde il bene: esempio quando la trascrizione della sentenza di fallimento è formalmente valida, ma non produce effetti poiché l'immobile indicato non esiste.

<sup>59</sup>Soppressione del mappale soggetto a fallimento per fusione o accorpamento: esempio quando un'ipoteca di remota iscrizione e la trascrizione della sentenza di fallimento 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.

<sup>60</sup>Fabbricati in corso di ristrutturazione: esempio quando il fallimento 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.

<sup>61</sup>Fallimento parziale di un immobile strutturalmente e funzionalmente unico: esempio quando il fallimento 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.

859

860 Due diligence catastale<sup>63</sup>

861 Quantificazione dei costi da decurtare dal valore finale (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il  
862 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015).

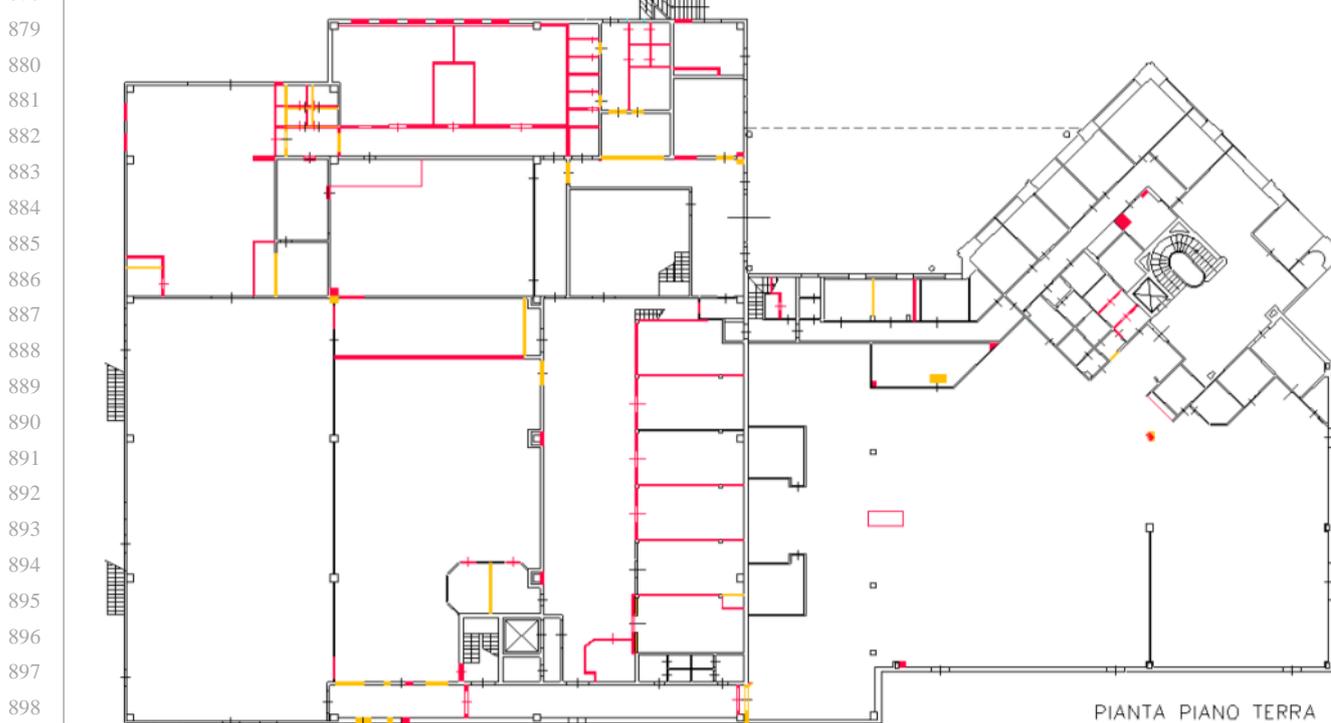
863 Considerata l'importanza del compendio analizzato in termini di consistenze superficiali, l'ammontare  
864 stimato del costo di variazione della scheda catastale si quantifica con un importo sommario di **€ 5.000/00**  
865 (diconsi euro cinquemila/00), compreso di rilievo in loco, restituzione grafica e Docfa. L'importo indicato si  
866 intende orientativo, di massima ed approssimativo, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori quali diritti  
867 catastali. Tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a  
868 carico dell'aggiudicatario. La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione  
869 recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del  
870 processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al  
871 perito.

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

874

875 Planimetria di raffronto delle difformità rilevate<sup>64</sup>: per una migliore definizione delle difformità catastali  
876 riscontrate si riporta uno schema grafico di massima, indicativo e non probatorio, in scala adattata alla  
877 pagina.

878



879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

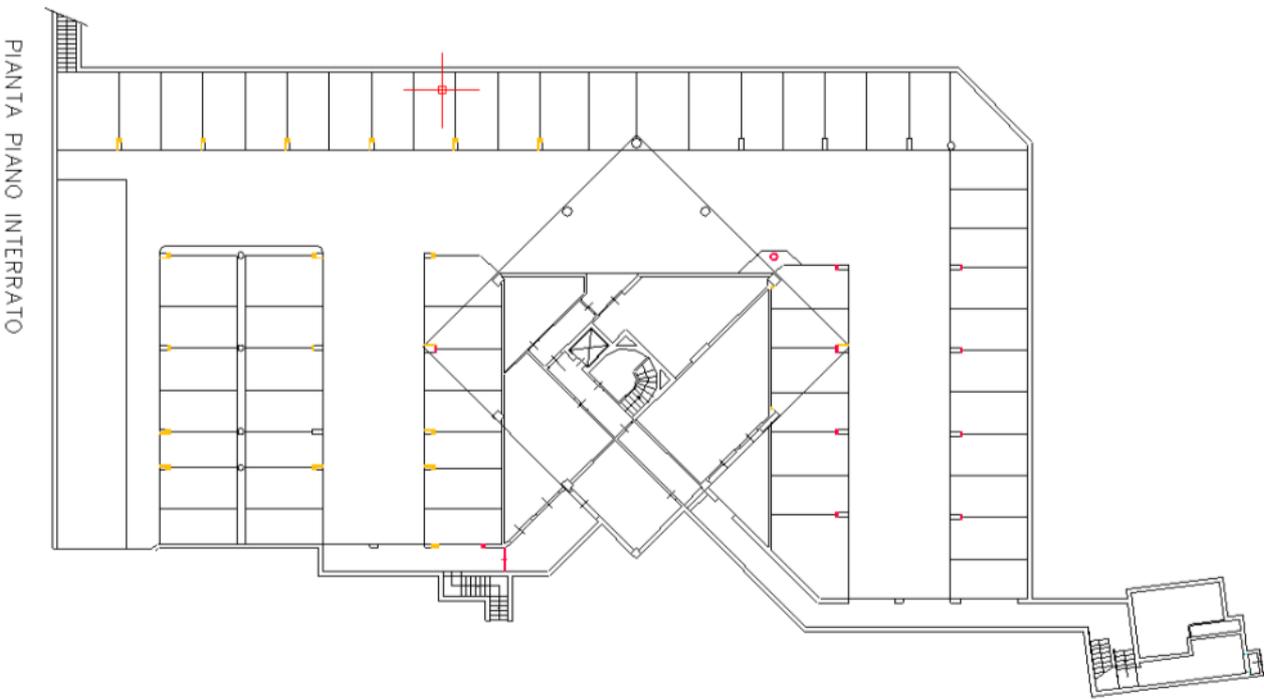
901

<sup>62</sup>Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati.

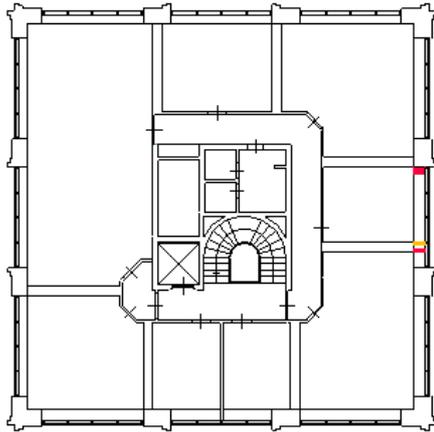
<sup>63</sup>Due diligence catastale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Nel caso di accertata irregolarità catastale specificare i costi necessari a sostenersi, da parte del futuro aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

<sup>64</sup>Planimetria: nel caso di rilevata difformità allegare una o più planimetrie comparative dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, rispetto alla planimetria catastale desumibile presso l'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio)

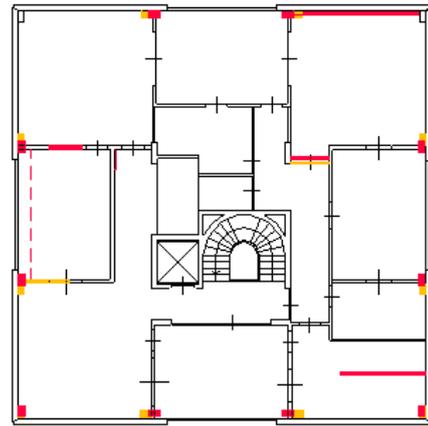
902  
903  
904  
905  
906  
907  
908  
909  
910  
911  
912  
913  
914  
915  
916  
917  
918  
919  
920  
921  
922  
923  
924  
925  
926  
927  
928  
929  
930  
931  
932  
933  
934  
935  
936  
937  
938  
939  
940  
941  
942  
943  
944  
945  
946  
947  
948  
949  
950  
951



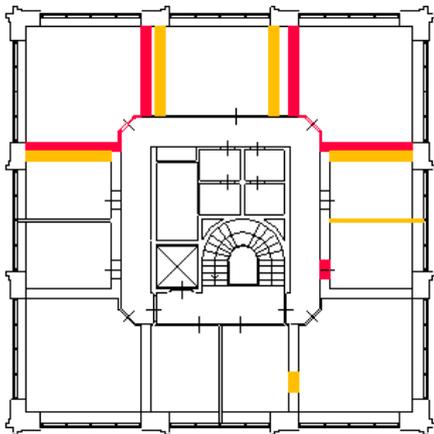
952  
953  
954  
955  
956  
957  
958  
959  
960  
961  
962  
963  
964  
965  
966  
967  
968  
969  
970  
971  
972  
973  
974  
975  
976  
977  
978  
979  
980  
981  
982  
983  
984  
985  
986  
987  
988  
989  
990  
991  
992  
993  
994  
995  
996  
997  
998



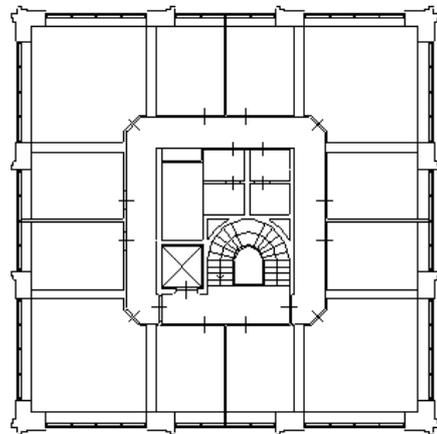
PIANTA PIANO QUARTO



PIANTA PIANO QUINTO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO

**Legenda**

-  Nuova costruzione
-  Demolizione

## C. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

999  
1000

Anno di costruzione o di ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo rispetto al 01/09/1967.  
 Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967<sup>65</sup>.

1004

Provvedimenti autorizzativi esaminati:

**Concessione edilizia n. 48/76 del 12/02/1976** per nuova costruzione di uffici e deposito materiale impianti tecnologici.

Indicare la documentazione visionata:

- Domanda di licenza per opere edilizie di cui al prot. 364 del 24/01/1976 .  
 Tavole di progetto.  
 Certificato di prevenzione incendi del 19/02/1978.  
 Certificato di collaudo statico.  
 Provvedimento autorizzativo.  
 Domanda di certificato di agibilità e abitabilità del 17/05/1978.  
 Permesso di agibilità n. 48/76 del 20/09/1983 per nuovi capannoni di m<sup>2</sup> 1.980 di sup. coperta adibiti a deposito materiale idraulico – sanitario ed officina.

**Concessione edilizia n. 09/96 del 08/04/1997** per ampliamento fabbricato esistente ad uso ufficio-magazzino

Indicare la documentazione visionata:

- Domanda di concessione edilizia di cui al prot. 14/02/1996.  
 Tavole di progetto.  
 Relazioni tecniche.  
 Dati tecnici caratteristici dell'intervento.  
 Dichiarazione di conformità L.13/89e smi.  
 Documentazione fotografica stato di fatto.  
 Computo metrico delle opere e calcolo SLP per definizione oneri.  
 Provvedimento autorizzativo.

**Concessione edilizia n. 31/99 del 10/08/1999** per variante in corso d'opera CE 09/96.

Indicare la documentazione visionata:

- Domanda di concessione edilizia di cui al prot. 3176 del 25/03/1999.  
 Integrazioni di cui al prot. 7564 del 02/07/1999.  
 Tavole di progetto.  
 Relazioni tecniche.  
 Provvedimento autorizzativo.

**Nulla osta 06/98 del 29/01/1998** per realizzazione Cabina Enel

Indicare la documentazione visionata:

- Domanda di cui al prot. 371 del 15/01/1998.  
 Relazione tecnica.  
 Tavole di progetto.  
 Provvedimento autorizzativo.

**DIA prot. n. 3940 del 15/03/2001** - P.E. 211/2001 per opere di manutenzione straordinaria

Indicare la documentazione visionata:

<sup>65</sup>Fabbricato 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.

- 1043  Domanda di Denuncia Inizio Attività.  
1044  Dichiarazione di conformità L.13/89 e smi.  
1045  Dichiarazione esenzione parere preventivo Comando Provinciale Vigili del Fuoco.  
1046  Dichiarazione esenzione redazione progetto impianto elettrico ai sensi della L.46/90.  
1047  Relazione tecnico illustrativa di asseverazione.  
1048  **SCIA di cui al prot. n. 9014 del 27/05/2013** per opere di manutenzione straordinaria al manto di  
1049 copertura (rimozione eternit)  
1050 Indicare la documentazione visionata:  
1051  Comunicazione di attività edilizia.  
1052  Tavola di progetto.

- 1053  
1054 **Eventuali pratiche di sanatoria:**  
1055  **Autorizzazione Sanatoria ANAS n. 2715 del 12/08/1999** per opere eseguite nella fascia di rispetto  
1056 eseguite in fregio all'Autostrada A4, consistenti nella realizzazione di un piazzale ad uso parcheggio, fioriere  
1057 ed aiuole con cordoli di cemento e sistemazione a verde dell'area adiacente la recinzione autostradale.  
1058 Indicare la documentazione visionata:  
1059  Esposto Autostrada A/4 per costruzione in violazione L. 729/61 e smi.  
1060  Richiesta autorizzazione sanatoria per opere di sistemazione esterne.  
1061  Autorizzazione realizzazione opere varie prot. 2715 del 12/08/1999.  
1062  Atto unilaterale d'obbligo del 22/10/1999 di cui al rep. 63435 .  
1063  Progetto in sanatoria.

- 1064  
1065 **Pratica di inizio - fine lavori**  
1066  Comunicazione inizio lavori del 05/05/97.  
1067  Comunicazione fine lavori del 15/11/99 (dichiarazione riscontrata all'interno della domanda agibilità).

- 1068  
1069 **Certificati abitabilità / agibilità**  
1070  **Richiesta Certificato di Agibilità prot. del 24/11/1999** per nuova costruzione palazzina uffici con show-  
1071 room e parcheggi interrati.  
1072 Indicare la documentazione visionata:  
1073  Richiesta certificato Licenza Uso (Ex Abitabilità e Agibilità).  
1074  Documentazione catastale (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati).  
1075  Dichiarazione di rispondenza L.10/91.  
1076  Dichiarazione conformità impianto elettrico di cui alla L.46/90.  
1077  Dichiarazione conformità impianto adduzione gas-idrotermosanitario ed antincendio di cui alla  
1078 L.46/90.  
1079  Dichiarazione DL conformità delle opere, avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli  
1080 ambienti.  
1081  Denuncia opere in cemento armato e denuncia opere a struttura metallica.  
1082  Indagine geognostica e relazione geotecnica.  
1083  Certificato di collaudo statico.

1084  
1085 **Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Roncadelle \_ Provincia di Brescia.**

- 1086  
1087 **Altra documentazione**  
1088  **Certificato di Prevenzione Incendi pratica 13016 di cui al prot. 10378 del 19/05/2011.**  
1089 **PS: ad oggi non è stato possibile riscontrare presso gli uffici aziendali l'esistenza del rinnovo del CPI.**  
1090  **Ammissione allo scarico nella pubblica fognatura P.G. 012970 del 14/03/2001 ASM.**

1091

1092 Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 08/02/2017

1093

1094 Destinazione d'uso dell'immobile<sup>66</sup>

1095 Alla data della valutazione la destinazione d'uso esistente  È  NON È compatibile con quella prevista  
1096 nello strumento urbanistico comunale.

1097 Dall'attività di audit documentale si riscontra una dichiarazione di "verifica destinazione d'uso di immobile",  
1098 rilasciata dallo Sportello dell'Edilizia e delle Imprese del Comune di Roncadelle, con prot. nr. 001938 del  
1099 06/02/2004 (Cfr All. 13), ove si attesta che i locali denominati "show-room" hanno **destinazione d'uso**  
1100 **commerciale**.

1101 Contrariamente a quanto indicato nel documento di cui sopra si sottolinea invece che l'attuale PGT, adottato  
1102 con Deliberazione del C.C. 8 del 09/02/2010 ed approvato con Deliberazione del C.C. 67 del 16/10/2010,  
1103 identifica l'ambito in cui è inserito l'intero edificio come "Zona AI/2 \_ Artigianale Industriale".

1104 All'art. 39.1 delle NTA del PdR si evince infatti quanto segue: "Nei Sub-ambiti contrassegnati e perimetrati in  
1105 cartografia di piano con l'apposita simbologia "AI/2", sono ammesse esclusivamente attività secondarie di  
1106 industria ed artigianato, **senza la possibilità di esercitare attività commerciali** (fatta salva la vendita degli  
1107 articoli di propria produzione, realizzati nei locali dell'azienda) e le altre attività terziarie" (Cfr All. 14).

1108 Per fugare ogni dubbio di interpretazione sull'effettiva destinazione d'uso, il responsabile dell'Area Tecnica  
1109 del comune di Roncadelle, su istanza del Curatore Fallimentare, rilasciava una dichiarazione comprovante  
1110 l'effettiva destinazione urbanistica di tali locali (Cfr. All. 15).

1111 **Da tale attestazione si evince che la superficie autorizzata con destinazione commerciale (non**  
1112 **alimentare), equivalente a m<sup>2</sup> 1370,42 è stata di fatto consolidata con i provvedimenti autorizzativi 09/96**  
1113 **del 08/04/1997 e n. 31/99 del 10/08/1999.**

1114

1115 Nel caso di terreni, si verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU (Certificato  
1116 Destinazione Urbanistica), rilasciato ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001: **non attinente**.

1117

1118 Verifica regolarità urbanistico - edilizia<sup>67</sup>

1119  Si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali (piante) rispetto allo stato di  
1120 fatto dei luoghi.

1121  NON si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali<sup>68</sup> poiché si rilevano delle  
1122 difformità tra stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato nei progetti architettonici allegati agli ultimi  
1123 provvedimenti autorizzativi, in particolare alla CE n. 31/99 ed alla DIA prot. n. 3940 del 15/03/2001.

1124 Le principali difformità riscontrate sono:

1125 a) La realizzazione / spostamenti di pareti divisorie e di aperture.

1126 b) L'incremento dell'altezza utile interna del piano interrato (di fatto superiore a ml. 2.40), con conseguente  
1127 possibile incremento della SLP.

1128 c) L'aumento della quota di riferimento d'imposta dell'edificio rispetto al ±0,00 indicato nel progetto  
1129 architettonico, con conseguente aumento dell'altezza globale dell'edificio. Tale variazione comunque  
1130 rientrerebbe, apparentemente, nei limiti e tolleranze previste dall'art. 54 comma c) punto 1 della LR  
1131 12/2005<sup>69</sup>.

1132 d) L'aumento dell'altezza dei quattro coronamenti dell'edificio posti sulla copertura della torre direzionale,  
1133 superiore rispetto ai ml. 1.50, in contrasto con quanto richiesto dall'Ufficio Tecnico del Comune di

<sup>66</sup> Destinazione d'uso dell'immobile: specificare se la destinazione d'uso esistente è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché quella espressa dal titolo assentito e con quella censita in catasto.

<sup>67</sup> Verifica 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.

<sup>68</sup> Immobile 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.

<sup>69</sup> Art. 54 comma c) punto 1 della LR 12/2005 "Determinazione delle variazioni essenziali" \_ Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente .... C) modifiche dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani.

1134 Roncadelle, esplicitato nel documento di cui al prot. 2809 del 08/03/1996 (Integrazioni pratica edilizia  
1135 09/66).

1136 Note

1137 Per quanto attinente al punto c) si consiglia eventualmente di verificare in loco le altezze anche attraverso  
1138 un accurato rilievo strumentale. Si precisa che all'epoca del rilascio della C.E. del '97, nella zona "D1 –  
1139 produttiva esistente e di completamento" era ammessa, ai sensi dell'art. 18 delle NTA del PRG '94,  
1140 un'altezza massima degli edifici di ml. 17.50 (al netto dei vani tecnici), mentre attualmente, nella zona  
1141 "A.I./2 – artigianale, industriale" è consentita, ai sensi dell'art.39.1 delle NTA del PdR del PGT vigente,  
1142 un'altezza massima di ml.12.50.

1143 **Le irregolarità evidenziate nel punto a) potranno essere sanate tramite pagamento di oblazione e**  
1144 **presentazione di pratica edilizia in sanatoria.**

1145 Per quanto attiene le difformità urbanistiche riscontrate ai punti b), c) e d), l'eventuale sanabilità delle  
1146 stesse è rimandata alle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata, unitamente alle disposizioni  
1147 dell'Amministrazione Comunale ed anche in funzione delle previsioni dello strumento urbanistico vigenti  
1148 alla futura data di alienazione.

1149 Ad oggi si ipotizza che le difformità di cui al punto b) e d), di fatto non sanabili, siano da riportare al loro  
1150 stato originario, in particolare:

1151 - l'altezza utile interna del piano interrato dovrà essere riportata come negli elaborati allegati al  
1152 provvedimento autorizzativo del '99, attraverso la realizzazione di controsoffittature fisse o nella peggior  
1153 delle ipotesi a ricariche della pavimentazione, con il conseguente problema del ripristino delle pendenze,  
1154 dei livelli e degli scarichi.

1155 Si precisa che, qualora il Comune non accettasse tali soluzioni potrebbe ricorrere alla disposizioni di cui  
1156 all'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001 - "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di  
1157 costruire<sup>70</sup>."

1158 - I quattro coronamenti posti sulla copertura della torre direzionale dovranno avere altezza massima di ml.  
1159 1,50, riferita all'intradosso dell'ultimo solaio, con conseguente onere di "scapitozzatura" della parte  
1160 eccedente.

1161 **Importante**

1162 Considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti e la natura del compendio  
1163 immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione  
1164 dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte  
1165 nell'elaborato peritale. In ogni caso è fondamentale confrontarsi con il Responsabile dell' Ufficio Tecnico del  
1166 Comune di Roncadelle per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni e/o ripristini dello stato di  
1167 fatto dei luoghi, nonché di verificare l'effettiva destinazione d'uso ammessa anche per possibili cambi di  
1168 attività.

1169

1170 **Nel caso di fabbricati rurali<sup>71</sup> insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di**  
1171 **ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente**

1172

1173 **Due diligence urbanistica - edilizia<sup>72</sup>**

1174 **Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il**  
1175 **27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015).**

<sup>70</sup> Art. 34 comma 2 del DPR 380/2001: quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

<sup>71</sup>Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali, in assenza ai requisiti di ruralità, si verifichi le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.

<sup>72</sup>Due diligence urbanistico - edilizia: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Specificare i costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia (comprensiva di oblazione).

1176 Per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate solo al punto a) si quantifica un importo  
1177 sommario ed indicativo di € 8.000/00 (diconsi euro ottomila/00). Tale voce di spesa comprende in sintesi  
1178 l'oblazione, il rilievo in loco con la restituzione grafica e la presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

1179 Per la quantificazione delle voci di ripristino dello stato di fatto dei luoghi (punti b e d), che determinano di  
1180 fatto un importante abbattimento del valore di stima, vedasi l'analisi estimativa di cui all'allegato I, alla voce  
1181 "determinazione del valore di vendita coattiva".

1182 Gli importi indicati si intendono SEMPRE orientativi, di massima ed approssimativi, al netto di IVA ed  
1183 eventuali oneri accessori di legge. Tutte le voci di spesa saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché  
1184 opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.

#### 1185 Note

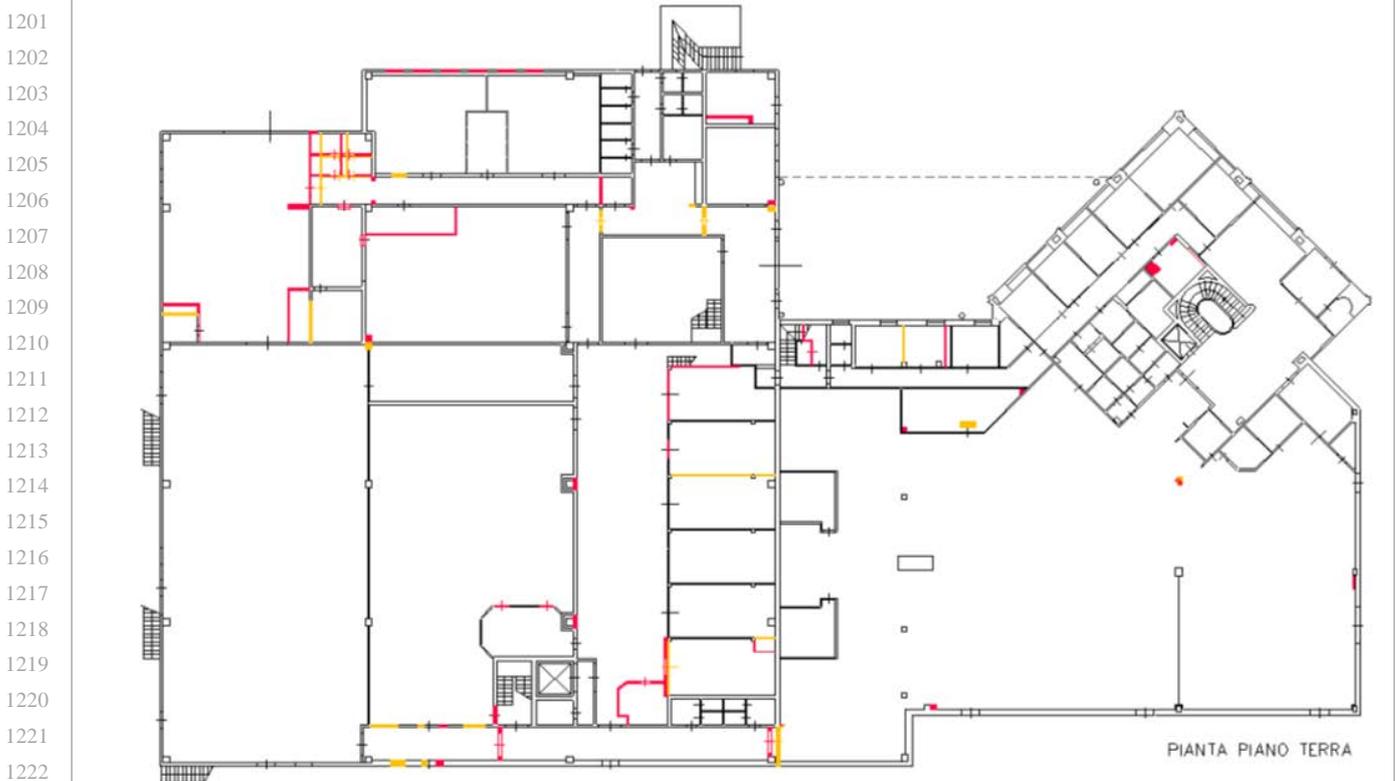
1186 La verifica urbanistica ed edilizia del lotto oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo  
1187 sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende un accurato  
1188 rilievo plano-altimetrico in loco, il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma  
1189 tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati alle  
1190 pratiche edilizie.

1191 La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del  
1192 Comune di Roncadelle; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è  
1193 strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

1194 Il valutatore non assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione  
1195 errata o incompleta o non aggiornata.

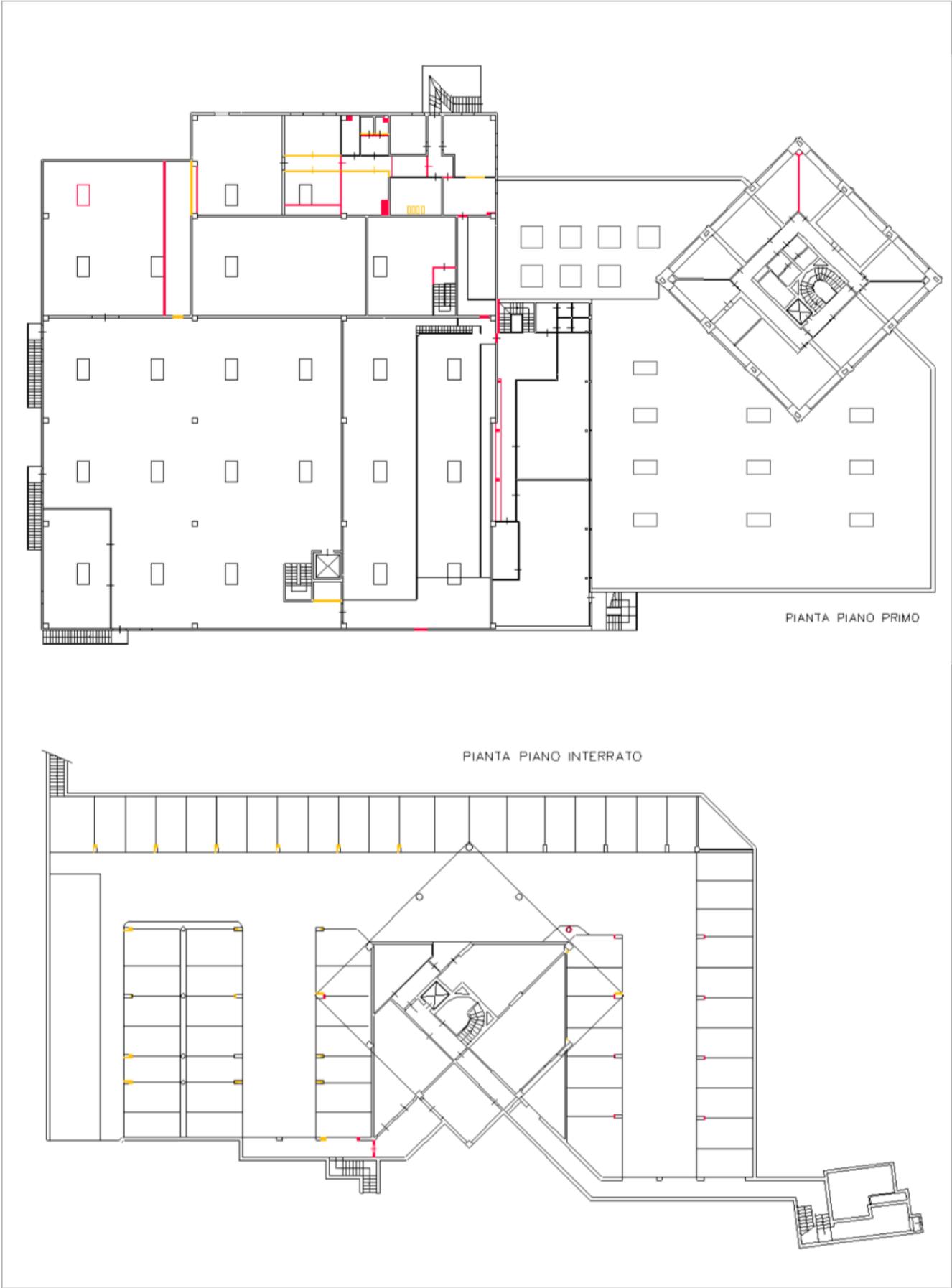
1196  
1197 Planimetria di raffronto delle difformità rilevate di cui al punto a)<sup>73</sup>:

1198 Per una migliore definizione delle difformità edilizie rilevate tra quanto indicato nei progetti architettonici e  
1199 lo stato dei fatti dei luoghi, si riporta uno schema grafico di massima, indicativo e non probatorio, in scala  
1200 adattata alla pagina.

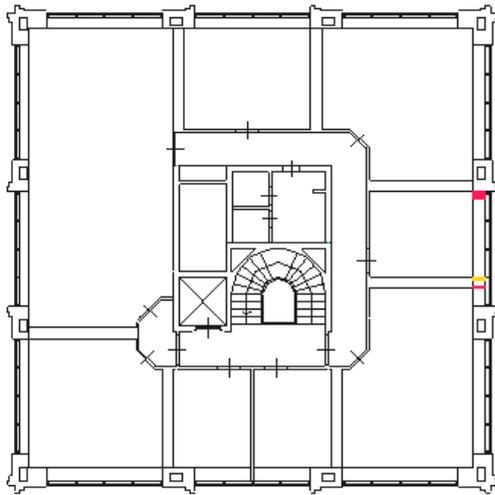


<sup>73</sup> Planimetria: nel caso di rilevata difformità allegare una o più planimetrie comparative dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, rispetto alla planimetria riportata nell'ultimo provvedimento autorizzativo.

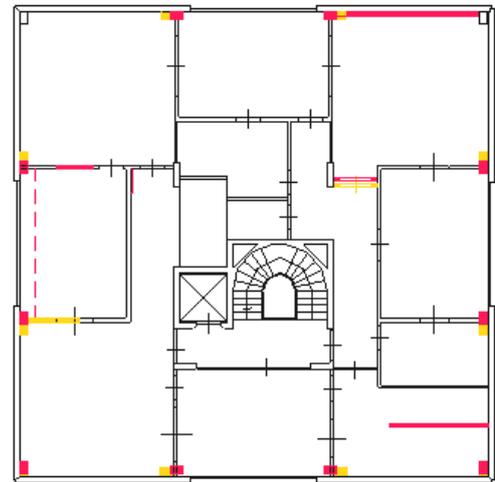
1223  
1224  
1225  
1226  
1227  
1228  
1229  
1230  
1231  
1232  
1233  
1234  
1235  
1236  
1237  
1238  
1239  
1240  
1241  
1242  
1243  
1244  
1245  
1246  
1247  
1248  
1249  
1250  
1251  
1252  
1253  
1254  
1255  
1256  
1257  
1258  
1259  
1260  
1261  
1262  
1263  
1264  
1265  
1266  
1267  
1268  
1269  
1270  
1271  
1272



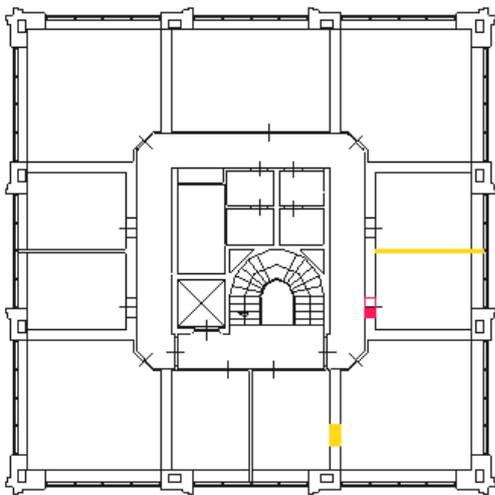
1273  
1274  
1275  
1276  
1277  
1278  
1279  
1280  
1281  
1282  
1283  
1284  
1285  
1286  
1287  
1288  
1289  
1290  
1291  
1292  
1293  
1294  
1295  
1296  
1297  
1298  
1299  
1300  
1301  
1302  
1303  
1304  
1305  
1306  
1307  
1308  
1309  
1310  
1311  
1312  
1313  
1314  
1315  
1316  
1317  
1318  
1319  
1320  
1321



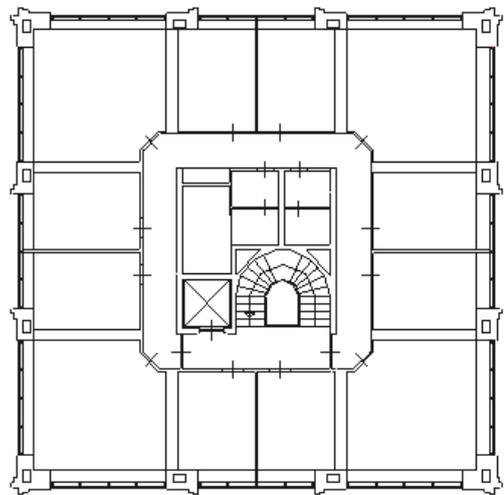
PIANTA PIANO QUARTO



PIANTA PIANO QUINTO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO

### Legenda

-  Nuova costruzione
-  Demolizione

## D. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE NEL VENTENNIO

Anteriormente al ventennio gli immobili in Roncadelle, identificati al Catasto Fabbricati al foglio **NCT/8**, Via Villanuova n.38, mappali **130/4** e **130/5** (Ex schede registrate all'U.T.E. di Brescia in data 27/06/1983 n. ri 5320 e 5321) erano di proprietà di:

**Gioca S.R.L.**, con sede in Brescia, Codice Fiscale 02952840177 - Quota 1/1 proprietà.

Ad essa pervenuti in forza del seguente titolo:

Atto Notaio Arrigo Staffieri del 09/02/1989, di cui al Rep. 70203/10770, **fusione** mediante incorporazione della Società "Due C. S.R.L." con sede in Brescia, codice fiscale 01532240171 nella suddetta "Gioca S.R.L."

Trascrizione 5080/3520 del 20/02/1989

Nel patrimonio della Società incorporata è presente, fra l'altro, il complesso immobiliare ad uso industriale costituito da capannone, uffici ed appartamento per custode con aree pertinenziali siti in Comune censuario di Roncadelle, insistente su area già censita nel N.C.T.R. al foglio 8 con i mappali 130 e 106, denunciato al N.C.E.U. con schede planimetriche di allibramento registrate all'U.T.E. di Brescia in data 27/06/1983 ai n.ri 5320 e 5321 di prot. Mod. 97.

Trascrizione 15161/10295 del 05/06/1989 – **mutamento di denominazione sociale**

Trascrizione 15162/10296 del 05/06/1989 – **trasferimento di sede sociale**

Atto Notaio Arrigo Staffieri del 28/02/1989 Rep. 70375, **mutamento di denominazione sociale** da "Gioca S.R.L." a "**Teleservice S.R.L.**" con contestuale trasferimento di sede sociale da Brescia a Roncadelle.

Trascrizione 19642/13792 del 10/07/1991

Atto Notaio Arrigo Staffieri del 20/10/1990 Rep. 76682, **mutamento di denominazione sociale** da "Teleservice S.R.L." a "**SIT-Teleservice 1975 S.R.L.**"

Trascrizione 19792/13316 del 09/06/1999

Atto Notaio Arrigo Staffieri del 03/02/1998 Rep. 108493, **trasformazione di società** da "SIT-Teleservice 1975 S.R.L." a "**Elefante TV S.P.A.**"

Trascrizione 27163/16184 del 25/05/2005

Atto Notaio Gianni Tufano del 16/05/2005 Rep. 123002/9998, **scissione di società** con cui viene attuata la scissione parziale della Società "Elefante TV S.P.A.", con sede in Roncadelle, codice fiscale 02952840177, con costituzione della nuova società: **Elefante Real Estate S.P.A.**, con sede in Roncadelle Codice fiscale 02653690988

Nel patrimonio assegnato per effetto della scissione alla Società è compresa la piena proprietà dei beni immobili in Comune di Roncadelle, individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 8 con i mappali:

**130/4** via Villanuova n.38 P.S1-T-1-2-3-4-5 Cat.D/8 Rendita € 53.876,78.=

**130/5** " " " P.T. Cat.D/7 Rendita € 134,28.=

**326/15** " Enrico Mattei P.T-1 Cat.D/7 Rendita € 5.784,32.= (LOTTO 3)

Trascrizione 67632/38284 del 06/12/2007

Atto Notaio Gianni Tufano del 23/11/2007 Rep. 134610/12454, **fusione di società** con cui la società "Elefante Real Estate S.P.A." con sede in Roncadelle, codice fiscale 02653690988, viene incorporata nella società **Telemarket S.P.A.**, con sede in Roncadelle - Codice fiscale 01735300178

Nel patrimonio della società incorporata sono presenti, fra l'altro, i seguenti beni immobili ubicati in Comune di Roncadelle, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 8 con i mappali:

**130/4** via Villanuova n.38 P.S1-T-1-2-3-4-5 Cat.D/8 Rendita € 53.876,78.=

**130/5** " " " P.T. Cat.D/7 Rendita € 134,28.=

**326/15** " Enrico Mattei P.T-1 Cat.D/7 Rendita € 5.784,32.= (LOTTO 3)

1372 Con atto del Notaio Gianni Tufano del 10/07/2014 Rep. 147494, non trascritto, Telemarket S.P.A. **modifica la**  
1373 **denominazione sociale** nell'attuale **"Servizi TV S.P.A."**

1374  
1375 Per ulteriori approfondimenti vedasi relazione ipocatastale del ventennio di cui all'allegato 11.  
1376

1377  
1378 **Note ante ventennio**

1379 La prima compravendita risale al 23/09/1983, atto Notaio Dr. Gerolamo Calini, di cui al Rep. 35828 e Racc.  
1380 22053 dove la Soc. **"Due C. SAS di Omissis & C"** con sede a Brescia, Corso Cavour n.04, acquistava dalla soc.  
1381 "I.S.V.A. S.r.l." con sede in Roncadelle, via Villanuova n. 38, il complesso immobiliare costituito da capannoni,  
1382 uffici ed appartamento custode con aree pertinenziali, denunciato al Nuovo Castasto Edilizio Urbano il  
1383 27/06/1983 con schede in pari data ai numeri 5320 (per il capannone ed uffici) e 5321 (per l'abitazione del  
1384 custode.

1385 Dall'art. "Garanzie ed eventuali patti speciali e servitù", si desume quanto segue:

1386 *"I beni sono compravenduti a corpo nello stato di fatto e di diritto attuali noti alle Parti, con ogni garanzia di*  
1387 *legge circa proprietà e libertà e con promessa di manutenzione e difesa, salvo quanto eventualmente*  
1388 *precisate, come pervennero e vennero finora goduti e posseduti.*

1389 *Per patti, condizioni, modalità, eventuali servitù, con particolare riferimento a quelle nascenti dalla*  
1390 *situazione tecnico giuridica degli immobili in oggetto, si fa espresso riferimento anche agli atti di*  
1391 *provenienza ed a quegli atti e documenti che fossero eventualmente allegati agli atti stessi o richiamati negli*  
1392 *atti stessi..."*

1393 *"... La Parte venditrice garantisce che sugli immobili non gravano oneri fondiari, arretrati di imposte e tasse,*  
1394 *tributi, oneri e spese di qualsiasi genere e natura ed altresì che non sussistono rapporti pendenti con terzi,*  
1395 *quali contratti di locazione, di leasing, di concordato, di uso, di prelazione, etc.*

1396 *La Parte venditrice garantisce, infine, che i beni oggetto del presente atto, sono liberi da pigni, ipoteche,*  
1397 *oneri, pesi e gravami pregiudizievoli di qualsiasi natura e specie ad eccezione delle ipoteca iscritta ...."*

1398  
1399 Il terreno di cui al mappale 130 e 106 (ex mappali 2442, 2443, 2444 e 2445 del cessato Catasto Terreni) su  
1400 cui è stato costruito il complesso immobiliare è pervenuto con atto del 09/04/1976 n. 27034 di Rep. Dr.  
1401 Gerolamo Calini, registrato a Brescia il 22/04/1976 n. 5731 ed ivi trascritto il 27/07/1976 ai nn. 7176-5711.  
1402  
1403

1404  
1405  
1406  
1407  
1408  
1409  
1410  
1411  
1412  
1413  
1414  
1415  
1416  
1417  
1418

## E. STATO DI POSSESSO

1419  
1420  
1421  
1422  
1423  
1424  
1425  
1426  
1427  
1428  
1429  
1430  
1431  
1432  
1433  
1434  
1435  
1436  
1437  
1438  
1439  
1440  
1441  
1442  
1443  
1444  
1445  
1446  
1447  
1448  
1449  
1450  
1451  
1452  
1453  
1454  
1455  
1456  
1457  
1458

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

- libero: l'unità 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<sup>74</sup>;  
 occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura<sup>75</sup>;

Data verifica stato di possesso

In data 01/02/2017: indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia \_ sez. Chiari: verifica esistenza di contratti di locazione registrati prima delle sentenza di Fallimento. Esito accertamenti di cui al prot. 21268/2017 del 20/02/2017: vengono riscontrati quattro contratti di locazione depositati presso l'Agenzia di Brescia 1, registrati antecedentemente il Fallimento.

In data 23/02/2017: accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia 1 per il ritiro degli estratti dei contratti di locazione.

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

Contratto 1

A che titolo<sup>76</sup> è occupato il bene: contratto di locazione.

Tipo di contratto: uso diverso da abitativo con locatore soggetto ad IVA.

Estremi registrazione: **1527 serie T** del 15/02/2016.

Canone €/anno: **6.000/00.**

Congruità del canone di locazione<sup>77</sup>:  sì  no, se no perché \_\_\_\_\_

Rata: trimestrale anticipata di € 1.500/00.

Durata in anni: 6+6.

Scadenza contratto: 14/02/2022.

Contratto 2

A che titolo<sup>78</sup> è occupato il bene: contratto di locazione.

Tipo di contratto: uso diverso da abitativo con locatore soggetto ad IVA.

Estremi registrazione: **1697 serie T** del 01/04/2014.

Canone €/anno: **60.000/00.**

Congruità del canone di locazione<sup>79</sup>:  sì  no, se no perché \_\_\_\_\_

Rata: trimestrale anticipata di € 15.000/00.

Durata in anni: 6+6.

Scadenza contratto: 31/03/2020.

<sup>74</sup>Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto relazionerà immediatamente il Curatore 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).

<sup>75</sup>Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura: nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni

<sup>76</sup>Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; etc.

<sup>77</sup>Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

<sup>78</sup>Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; etc.

<sup>79</sup>Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

1459  
1460  
1461  
1462  
1463  
1464  
1465  
1466  
1467  
1468  
1469  
1470  
1471  
1472  
1473  
1474  
1475  
1476  
1477  
1478  
1479  
1480  
1481  
1482  
1483  
1484  
1485  
1486  
1487  
1488  
1489  
1490  
1491  
1492

Contratto 3.

A che titolo<sup>80</sup> è occupato il bene: contratto di locazione.

Tipo di contratto: uso diverso da abitativo con locatore soggetto ad IVA.

Estremi registrazione: **1698 serie T** del 01/04/2014 .

Canone €/anno: **144.000/00.**

Congruità del canone di locazione<sup>81</sup>:  si  no, se no perché \_\_\_\_\_

Rata: trimestrali anticipate di € 36.000/00.

Durata in anni: 6+6.

Scadenza contratto: 31/03/2020.

Contratto 4

A che titolo<sup>82</sup> è occupato il bene: contratto di locazione.

Tipo di contratto: uso diverso da abitativo con locatore soggetto ad IVA.

Estremi registrazione: **6946 serie T** del 01/12/2015.

Canone €/anno: **30.000/00.**

Congruità del canone di locazione<sup>83</sup>:  si  no, se no perché \_\_\_\_\_

Rata: trimestrale anticipata di € 7.500/00.

Durata in anni: 6+6.

Scadenza contratto: 30/11/2021.

Verifica congruità del canone di locazione \_ non opponibile al Fallimento.

VERIFICA CONGRUITA' CANONI DI LOCAZIONE IN BASE ALLE INCIDENZE MINIME E MEDIE DEI CANONI DI MERCATO

CONTRATTO NR. E SERIE	DATA CONTRATTO	CANONE RILEVATO €/ANNO	CONSISTENZE SUPERFICARIE			CANONE €/ANNO VALORI MEDI	VERIFICA CONGRUITA' >1/3	CANONE €/ANNO VALORI MINIMI	VERIFICA CONGRUITA' >1/3
			DIREZIONALE	COMMERCIALE	PRODUTTIVO				
1527 SERIE T	13/02/2016	€ 6.000,00	25	0	55	€ 4.905,00	verificato	€ 4.398,00	verificato
1697 SERIE T	29/04/2014	€ 60.000,00	203	325	85	€ 50.612,40	verificato	€ 43.963,20	verificato
1698 SERIE T	29/04/2014	€ 144.000,00	387	390	1787	€ 166.932,60	verificato	€ 148.650,00	verificato
6946 SERIE T	22/12/2015	€ 30.000,00	111,5	0	295	€ 24.709,20	verificato	€ 22.179,60	verificato
		<b>€ 240.000,00</b>				<b>€ 247.159,20</b>		<b>€ 219.190,80</b>	

FONTE RILEVAZIONE CANONI MERCATO: AG. ENTRATE

COMUNE RONCADELLE  
FASCIA D2  
MICROZONA 1  
STATO CONSERVATIVO NORMALE

DESTINAZIONE	MAX	MIN	MEDIO
DIREZIONALE	€ 6,60	€ 5,20	€ 5,90
COMMERCIALE	€ 9,20	€ 6,90	€ 8,05
PRODUTTIVO	€ 5,20	€ 4,30	€ 4,75

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

antecedente (*ex ante*) alla sentenza di fallimento

successiva (*ex post*) alla sentenza di fallimento

<sup>80</sup> Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; etc.

<sup>81</sup> Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

<sup>82</sup> Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; etc.

<sup>83</sup> Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

1493

1494

1495

1496

1497

1498

1499

1500

1501

1502

1503

1504

1505

1506

1507

1508

1509

1510

1511

1512

1513

1514

1515

1516

1517

1518

1519

1520

1521

1522

1523

1524

1525

1526

1527

1528

1529

1530

1531

1532

1533

1534

1535

1536

1537

1538

1539

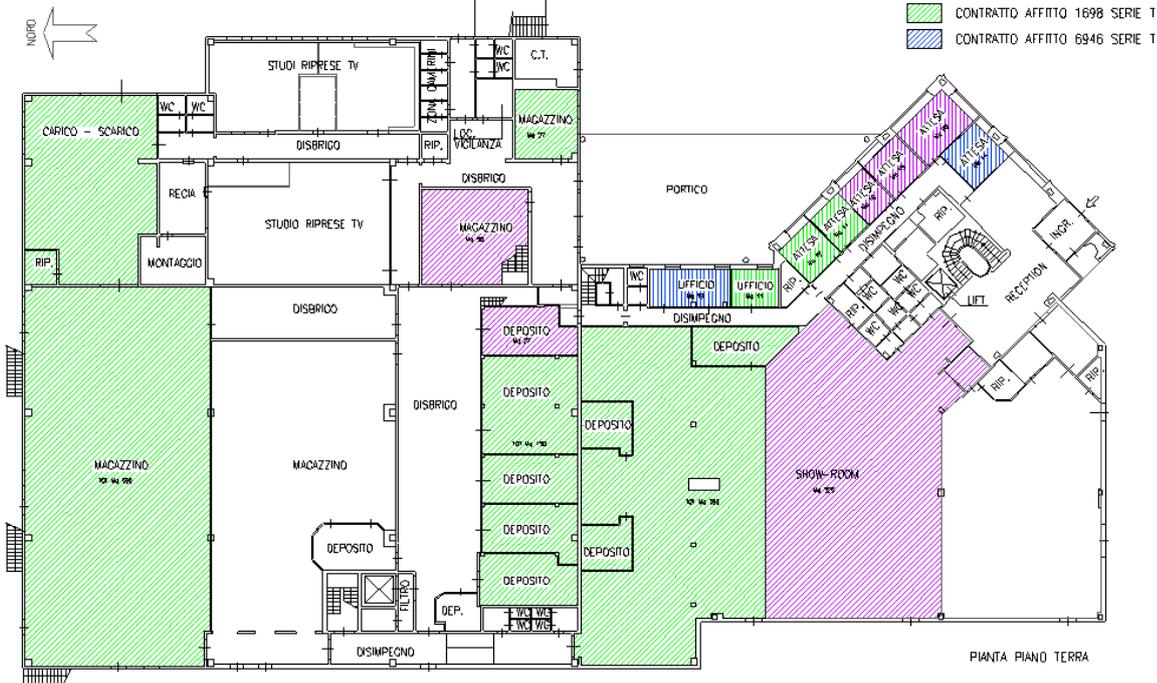
1540

1541

1542

Per una migliore definizione dell'inquadratura degli spazi locati, suddivisi per contratti d'affitto, si riporta uno schema grafico di massima, indicativo e non probatorio, in scala adattata alla pagina.

### PIANTA PIANO TERRA

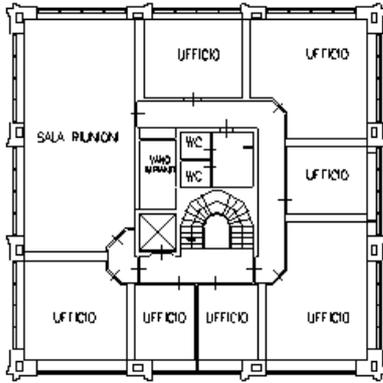


### PIANTA PIANO PRIMO

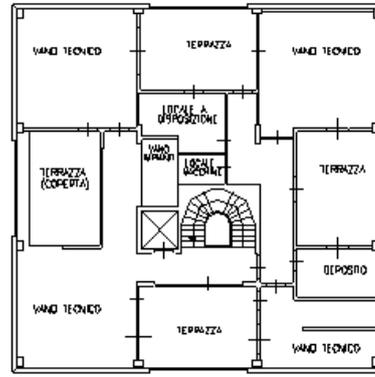


1543  
1544  
1545  
1546  
1547  
1548  
1549  
1550  
1551  
1552  
1553  
1554  
1555  
1556  
1557  
1558  
1559  
1560  
1561  
1562  
1563  
1564  
1565  
1566  
1567  
1568  
1569  
1570  
1571  
1572  
1573  
1574  
1575  
1576  
1577  
1578  
1579  
1580  
1581  
1582  
1583  
1584  
1585  
1586  
1587  
1588  
1589  
1590  
1591  
1592

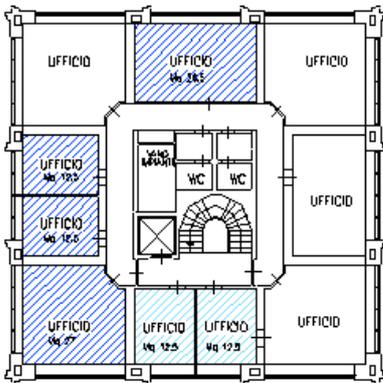
-  CONTRATTO AFFITTO 1527 SERIE T
-  CONTRATTO AFFITTO 1697 SERIE T
-  CONTRATTO AFFITTO 1698 SERIE T
-  CONTRATTO AFFITTO 6946 SERIE T



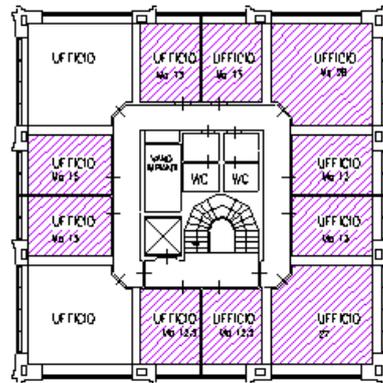
PIANTA PIANO QUARTO



PIANTA PIANO QUINTO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO

## F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

### Opponibili all'acquirente<sup>84</sup>

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

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

### Diritti reali<sup>85</sup>

Il fallimento 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

### Altri forme di diritti e pesi

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

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

### Servitù trascritte

No       Se sì, specificare:

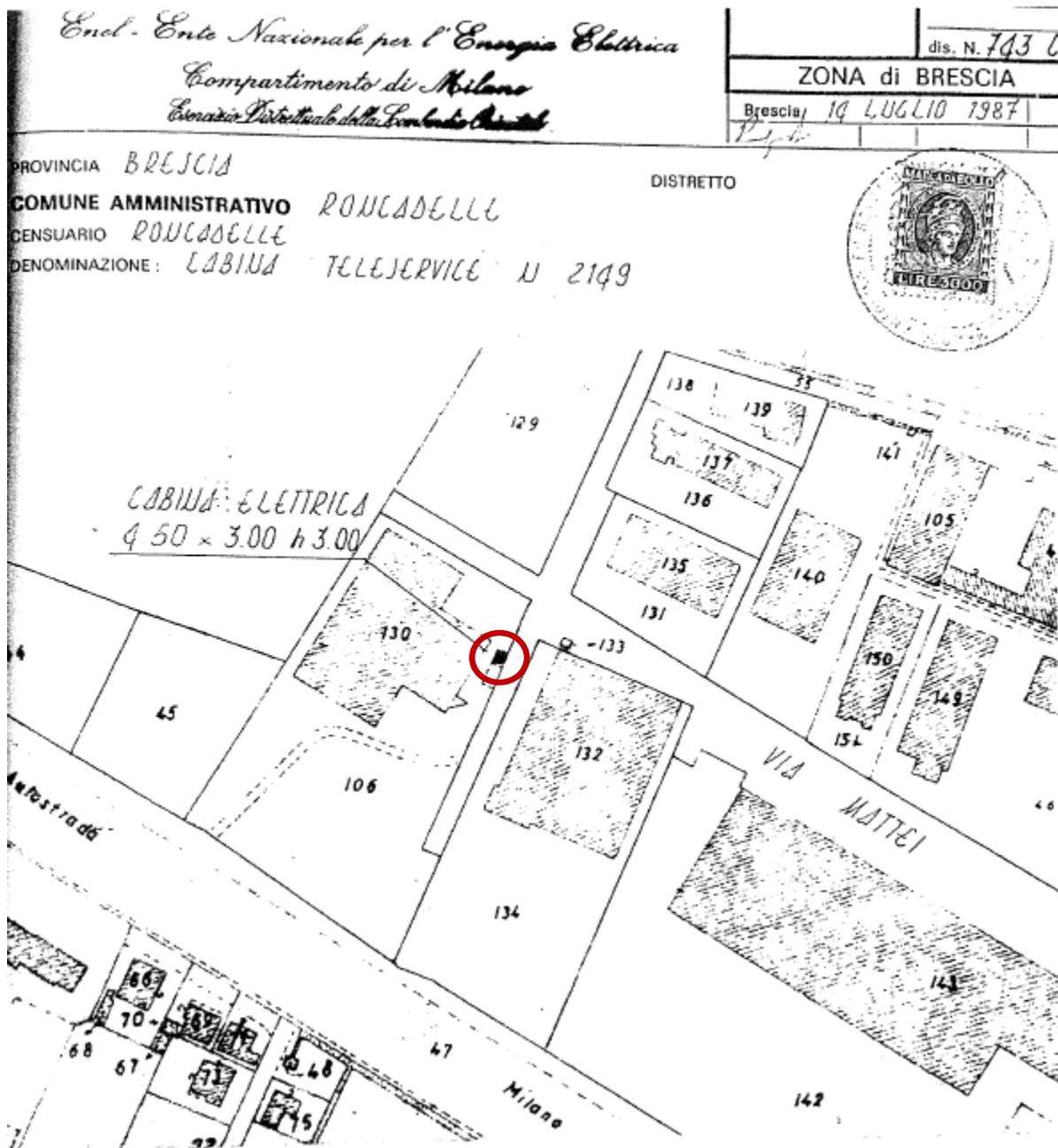
Costituzione di **servitù** industriale per fabbricato adibito a **cabina elettrica** \_ atto Notaio Dr. Antonino Giallombardo del 24/08/1987, di cui al Rep. N.318751 e Racc. Nr. 5625, tra la Soc. "Due C S.r.l. con sede in Brescia via Moretto n.38/b, iscritta nel registro delle società del Tribunale di Brescia al nr. 17723 – CF 015322240171 e l'Ente nazionale per l'energia elettrica (Cfr. All. 16).

Si fa presente che all'epoca della trascrizione della servitù si faceva riferimento ad un'area non ancora catastalmente identificata, individuata sul mappale 106 del Foglio 8, (Vedasi elaborato grafico allegato all'atto di seguito rappresentato).

<sup>84</sup>Formalità, 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 fallimento ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggiudicatario. Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, etc.

<sup>85</sup>Diritti 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 delle sentenza corrisponda a quello riportato nell'atto di provenienza.

1638 Individuazione posizionamento cabina Enel.  
1639  
1640  
1641  
1642  
1643  
1644  
1645  
1646  
1647  
1648  
1649  
1650  
1651  
1652  
1653  
1654  
1655  
1656  
1657  
1658  
1659  
1660  
1661  
1662  
1663  
1664  
1665  
1666  
1667  
1668  
1669  
1670  
1671  
1672  
1673  
1674  
1675  
1676  
1677  
1678  
1679  
1680  
1681  
1682  
1683  
1684  
1685  
1686



Si puntualizza che in forza della variazione catastale n. C01974.1/1999 del 28/06/1999 (ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione) è stata modificata la sagoma dell’edificio, con demolizione della porzione interessata dalla succitata servitù.

Dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. non risulta che la tale servitù sia stata allineata alla nuova cabina di trasformazione di cui al mappale 130/5 (oggetto di procedura fallimentare).

1687  
1688  
1689  
1690  
1691  
1692

Dalla mappa catastale infine si riscontra un doppio tratteggio trasversale che unisce via Villanuova con l'Autostrada "A4 Milano - Venezia".

Si puntualizza che sia dall'analisi della titolarità del ventennio che dal riscontro in loco dello stato di fatto dei luoghi (Cfr. doc. fotografica allegata), non vi sono manufatti fuori terra, posizionati lungo tale tracciato, che possano far intendere la presenza di servitù di passaggio.



1693  
1694  
1695  
1696  
1697  
1698  
1699  
1700  
1701  
1702  
1703  
1704  
1705  
1706  
1707  
1708  
1709  
1710  
1711

Fotografie aeree del piazzale antistante l'Autostrada A4 comprovante lo stato di fatto dei luoghi



Lo scrivente in ogni caso invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta a verificare, tramite proprio professionista di fiducia, le problematiche espone in perizia relative alle servitù.

1712  
1713  
1714  
1715  
1716  
1717  
1718  
1719  
1720  
1721  
1722  
1723  
1724  
1725  
1726  
1727  
1728  
1729  
1730  
1731  
1732  
1733  
1734  
1735  
1736  
1737  
1738  
1739  
1740  
1741  
1742  
1743  
1744  
1745  
1746  
1747  
1748  
1749  
1750  
1751  
1752  
1753  
1754  
1755  
1756  
1757  
1758  
1759

Gravi vincoli edilizi ed urbanistici  No  Se si, specificare se:

Storico - artistico – architettonici

Paesaggistici

Archeologici

Urbanistici

Amministrativi

Incidenti sulla attitudine edificatoria

Vincoli di pertinenzialità.

**Fasce di rispetto:** "fascia di rispetto stradale" dall'Autostrada A4.

Altro: **atto d'obbligo** del 22/10/1999 di cui al rep. 63435, sottoscritto a seguito dell'autorizzazione in sanatoria per opere di sistemazione esterne ricadenti nella fascia di rispetto autostradale (Cfr. All. 17).

Dall'atto di desume che il proprietario "...dichiara di impegnarsi, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo ed anche per conto della società "omissis S.p.A." a rimuovere a propria cura e spese e qualsiasi opera prevista nell'autorizzazione n. 2715 del 12/08/1999 e ricadente nella fascia di rispetto autostradale sopra identificata, qualora ciò dovesse rendersi necessario a giudizio ed a richiesta della Società Concessioni e Costruzioni Autostrade spa, per esigenze autostradali, rinunciando fin d'ora alla pretesa di rimborso spese e di indennizzi di qualunque titolo e/o natura".

Domande giudiziarie

No  Se si, specificare

Sequestri penali ed amministrativi:

No  Se si, specificare

Convenzioni urbanistiche in corso di validità:

No  Se si, specificare

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche:

No  Se si, specificare

Vincoli di natura condominiale alla data di stima

No  Se si, specificare

Contratti di locazione in essere registrati prima della sentenza dichiarativa di fallimento .

No  Se si, specificare: vedasi capitolo E) "Stato di possesso".

**Nota: per ulteriori approfondimenti vedasi relazione ipocatastale del ventennio di cui all'allegato 11.**

1760 **Non opponibili all'acquirente**<sup>86</sup>

1761

1762 Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale,  
1763 gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1764  non si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non  
1765 opponibili all'acquirente;

1766  si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno  
1767 non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

1768

1769

1770  Iscrizioni sugli immobili.

1771 **Iscrizione 71897/17521 del 24/12/2007.**

1772 Atto Notaio Alberto Benazzato di Padova del 17/12/2007 Rep. 21074/2750.

1773 **Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario.**

1774 a favore: Banca Antonveneta S.P.A. –con sede in Padova– codice fiscale 02691680280.

1775 a carico: Telemarket S.P.A. - con sede in Roncadelle.

1776 Somma Capitale: € 12.000.000,00.=

1777 Somma Iscritta: € 24.000.000,00.=

1778 Durata: anni 10.

1779 Grava l'immobile in Comune di Roncadelle identificato con il mappale **130/4** del foglio NCT/8 del Catasto  
1780 Fabbricati.

1781

1782 N.B. a margine della nota si rileva la seguente annotazione:

1783 - Annotazione 20844/3778 del 18/05/2010 modifica di contratto di mutuo fondiario: atto Notaio Gianni  
1784 Tufano del 23/04/2010, Rep. 139603/14807, con il quale la parte mutuataria si è obbligata a rimborsare il  
1785 capitale del mutuo quale residuo alla data del 10/01/2009, pari ad € 11.069.059,08.= mediante il  
1786 pagamento di 2 rate semestrali posticipate di soli interessi alle scadenze del 10/07/2010 e del 10/01/2011 e  
1787 40 rate semestrali posticipate comprensive di capitale e interessi, alle scadenze del 10 gennaio e del 10  
1788 luglio di ogni anno.

1789

1790 **Iscrizione 57479/12468 del 15/12/2008.**

1791 Atto Notaio Gianni Tufano del 10/12/2008 Rep. 136790/13497.

1792 **Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo.**

1793 a favore: Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta – Pompiano (BS) Società  
1794 Cooperativa – con sede in Pompiano - codice fiscale 00436650170.

1795 a carico: Telemarket S.P.A. - con sede in Roncadelle e Omissis nato il 17/07/1955 a Omissis.

1796 Somma Capitale: € 3.000.000,00.=

1797 Somma Iscritta: € 5.400.000,00.=

1798 Durata: anni 10.

1799 Grava i mappali **130/4** e **130/5** del foglio NCT/8 del Catasto Fabbricati di Roncadelle.

1800 Grava inoltre su beni del coobbligato.

1801 In pari grado all'ipoteca 57479/12469 del 15/12/2008.

1802

1803 N.B. a margine della nota si rileva la seguente annotazione:

<sup>86</sup>Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie, altre trascrizioni pregiudizievoli, le diffformità 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 diffformità 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.

1804 - Annotazione 34914/6521 del 14/10/2015 proroga della durata di ammortamento: atto Notaio Gianni  
1805 Tufano del 30/09/2015, Rep. 149305/18278, con il quale La Banca mutuante ha concesso alla Società  
1806 "Servizi TVS.P.A." la proroga della durata dell'ammortamento dalla data del 10/12/2018 alla data del  
1807 10/12/2026, con rideterminazione dell'importo delle rate a decorrere dalla rata scaduta il 10/09/2015  
1808 (compresa) e variazione della periodicità delle rate in scadenza da trimestrale a mensile. La parte  
1809 mutuataria si obbliga a restituire alla Banca mutuante il residuo debito capitale di € 1.239.104,51.= entro il  
1810 10/12/2026 mediante il pagamento di 136 rate di ammortamento comprensive di quota capitale e quota  
1811 interessi, di cui la prima scaduta il 10/09/2015 avente periodicità trimestrale e le successive 135 rate con  
1812 scadenza mensile a decorrere dal 10/10/2015 e fino al 10/12/2026, come da piano di ammortamento.  
1813

1814

1815 **Iscrizione 57479/12469 del 15/12/2008.**

1816 Atto Notaio Gianni Tufano del 10/12/2008 Rep. 136791/13498.

1817 **Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di apertura di credito.**

1818 A favore: Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta – Pompiano (BS) Società  
1819 Cooperativa – con sede in Pompiano - codice fiscale 00436650170.

1820 A carico: Telemarket S.P.A. - con sede in Roncadelle , Omissis nato il 17/07/1955 a Omissis.

1821 Somma Capitale: € 500.000,00.=

1822 Somma Iscritta: € 900.000,00.=

1823 Durata: mesi 19, prorogabile.

1824 Grava i mappali **130/4** e **130/5** del foglio NCT/8 del Catasto Fabbricati di Roncadelle.

1825 Grava inoltre su beni del coobbligato.

1826 In pari grado all'ipoteca 57479/12468 del 15/12/2008

1827 N.B. a margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni:

1828 - Annotazione 13206/2568 del 31/03/2010 atto integrativo di contratto: atto Notaio Gianni Tufano del  
1829 15/03/2010, Rep. 139386/14716, con il quale vengono variate le condizioni del finanziamento.

1830 - Annotazione 34793/5331 del 08/10/2012 modifica condizioni di finanziamento: atto Notaio Franco  
1831 Treccani del 23/05/2012, Rep. 143435/45073, con il quale la "Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e  
1832 della Franciacorta - Pompiano (BS), Società Cooperativa" e la Società "Telemarket S.P.A.", al fine di adeguare  
1833 il rapporto già in essere tra le parti, in ottemperanza a quanto disposto dal recente intervento legislativo in  
1834 tema di remunerazione degli affidamenti e degli sconfinamenti (art. 117-bis del T.U. bancario, introdotto  
1835 dall'art.6-bis del D.L. 6/12/2011 n.201, convertito con modificazioni nella legge 22/12/2011 n.214 e dal D.L.  
1836 24/01/2012 n.1, convertito con modificazioni nella legge 24/03/2012 n.29), hanno convenuto di inserire  
1837 nell'originario contratto di finanziamento concesso in forma di apertura di credito in conto corrente,  
1838 stipulato con atto in data 10/12/2008, n.136791/13498 di Rep. del Dr. Gianni Tufano,"una commissione sul  
1839 fido accordato".  
1840

1841

1842 **Iscrizione 35042/5923 del 21/10/2013.**

1843 **Tribunale di Verona – Decreto ingiuntivo in data 13/10/2013 Rep. 5911, Ipoteca Giudiziale.**

1844 a favore: Mazza Paola, nata a Schio il 18/09/1953.

1845 a carico: Telemarket S.P.A. - con sede in Roncadelle.

1846 Somma Capitale: € 100.000,00.=

1847 Somma Iscritta: € 106.753,00.=

1848 Grava i mappali **130/4**, **130/5**, 326/3 e 326/15 del foglio NCT/8 del Catasto Fabbricati di Roncadelle.

1849 Grava inoltre su beni alienati.  
1850

1851

Trascrizioni sugli immobili.

1852 **Trascrizione 19061/11793 del 17/05/2016.**

1853 Tribunale di Brescia – Ufficiale Giudiziario Rep. 6130 in data 27/04/2016.

1854  
1855  
1856  
1857  
1858  
1859  
1860  
1861  
1862  
1863  
1864  
1865  
1866  
1867  
1868  
1869  
1870  
1871  
1872  
1873  
1874  
1875  
1876  
1877  
1878  
1879  
1880  
1881  
1882  
1883  
1884  
1885  
1886  
1887  
1888  
1889  
1890  
1891  
1892  
1893  
1894  
1895  
1896  
1897  
1898  
1899  
1900

**Verbale di pignoramento immobili.**

a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. – con sede in Siena – codice fiscale 00884060526.

a carico: Telemarket S.P.A. - con sede in Roncadelle Grava il mappale **130/4** del foglio 8 del Catasto Fabbricati di Roncadelle.

**Nota**

Si precisa che il pignoramento immobiliare di cui sopra NON colpisce l'attuale mappale 130/05, ovvero la cabina Enel di trasformazione di proprietà.

**Trascrizione 3350/2062 del 27/01/2017.**

Tribunale di Brescia – Rep. Cronologico 16236 del 16/12/2016.

**Sentenza dichiarativa di fallimento.**

a favore: Massa dei Creditori del fallimento Servizi TV S.P.A.

a carico: Servizi TV S.P.A.

Grava i mappali **130/4, 130/5, 326/3 e 326/15** del foglio NCT/8 del Catasto Fabbricati di Roncadelle.

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

No.

Si (vedi paragrafo "verifica catastale").

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

No.

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

Nota: per ulteriori approfondimenti vedasi relazione ipocatastale del ventennio di cui all'allegato 11.

## G. VALORE DEL BENE

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, tenendo conto dello stato di fatto e di diritto, ovvero del più probabile valore in condizioni di vendita forzata o coattiva.

Per determinare il valore espropriativo, come valore derivato dal più probabile valore di mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura fallimentare.

### **Determinazione analitica del valore di mercato<sup>87</sup> ai sensi della norma UNI 11612/2015.**

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione<sup>88</sup>.

#### *Premessa*

Considerato l'attuale utilizzo dell'immobile, in parte a destinazione commerciale, corrispondente all'HBU e valutate le possibili limitazioni urbanistiche derivanti dallo strumento urbanistico vigente (destinazione d'uso artigianale/industriale), la determinazione del valore di stima passa attraverso il valore atteso, calcolato come media pesata del valore nell'uso attuale (MVEU) e dei valori negli usi alternativi, ponderati per le rispettive probabilità (o frequenze).

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

#### Metodo del confronto<sup>89</sup>:

- Sima monoparametrica.
- Market Comparison Approach (MCA)<sup>90</sup>.
- MCA + Sistema di Stima<sup>91</sup>.
- Sistema di ripartizione<sup>92</sup>.
- Analisi di regressione lineare.

#### Metodo finanziario<sup>93</sup>:

- Capitalizzazione diretta<sup>94</sup>.
- Capitalizzazione finanziaria<sup>95</sup>.**

Per la determinazione del valore dell'immobile tenendo conto della destinazione d'uso commerciale (NON ALIMETARE), in forza delle verifica di destinazione urbanistica di cui al prot. 08011/6/3– rilasciata in data 26/04/2017 dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Roncadelle.

- Analisi del flusso di cassa scontato<sup>96</sup>.

<sup>87</sup>Il più probabile valore di mercato : il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

<sup>88</sup>Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

<sup>89</sup>Metodo del confronto: il metodo del confronto o metodica del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della valutazione.

<sup>90</sup>Il market comparison approach (MCA): il MCA rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche economiche e per segmento di mercato.

<sup>91</sup>Sistema di stima: il sistema di stima è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato anche in presenza di elementi di confronto qualitativi inestimabili (panoramicità, inquinamento, affacci, etc.).

<sup>92</sup>Sistema di ripartizione: il sistema di ripartizione è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono.

<sup>93</sup>Metodo finanziario: il metodo finanziario o metodica di stima della capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure atte ad analizzare le capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel suo valore capitale.

<sup>94</sup>Capitalizzazione diretta: la capitalizzazione diretta (direct capitalization) converte in modo diretto e istantaneo il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente.

<sup>95</sup>Il metodo della capitalizzazione finanziaria: la capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.

<sup>96</sup>Analisi 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.

1936  
1937  
1938  
1939  
1940  
1941  
1942  
1943  
1944  
1945  
1946  
1947  
1948  
1949  
1950  
1951  
1952  
1953  
1954  
1955  
1956  
1957  
1958  
1959  
1960  
1961  
1962  
1963  
1964  
1965  
1966  
1967  
1968  
1969  
1970  
1971  
1972

**Metodo dei costi:**

**Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato**<sup>97</sup>.

Per la determinazione del valore dell'immobile tenendo conto della sua possibile destinazione d'uso artigianale – industriale, il tutto come dalle disposizioni previste dall'art.39.1 delle NTA del PdR del vigente PGT.

**Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA<sup>98</sup> è riportata come "ALLEGATO I" del presente rapporto di valutazione; a seguire si riassume solo i valori derivanti dal processo valutativo.**

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

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato catastalmente al Foglio n 08 – sez. NCT, mappale 130/4 (Cat. D/8 ) e mappale 130/5 (Cat. D/7) è stato quantificato in **€ 5.840.000/00.**

**Note estimative**

Si puntualizza che il valore di mercato è stato determinato secondo il principio di ordinarietà del valore atteso, ovvero come media pesata tra i possibili valori di mercato legati alle destinazioni d'uso ammesse: artigianale contro commerciale (HBU).

Il valore di mercato con destinazione artigianale è stato quantificato in € 5.542.792/26 con il metodo del costo di costruzione o sostituzione deprezzato, mentre il valore con destinazione commerciale (show room) in € 6.136.004/58, attraverso la metodica della capitalizzazione finanziaria.

Valore atteso =  $5.542.792/26 \times 50\% + 6.136.004/58 \times 50\% = 5.839.398/42 \Rightarrow$  arrotondato € 5.840.000/00

**Determinazione del valore di vendita forzata implicita alla procedura fallimentare**<sup>99</sup>.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva), inteso come prezzo a base d'asta, del compendio immobiliare identificato catastalmente al Foglio n 08 – sez. NCT, mappale 130/4 (Cat. D/8 ) e mappale 130/5 (Cat. D/7) è stato quantificato in **€ 4.650.000/00.**

**Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota:** nessuna poiché l'alienazione del lotto riguarda l'intera proprietà.

**Verifica del migliore e più conveniente uso**<sup>100</sup> (HBU\_ Highest and Best Use ).

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

**Si \_ vedasi premessa capitolo "Determinazione analitica del valore di mercato ai sensi della norma UNI 11612/2015".**

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

<sup>97</sup>Metodo dei costi: il metodo dei costi (cost approach) determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

<sup>98</sup>Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima, stime sintetiche o stime monoparametriche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

<sup>99</sup>Sulla scorta del valore di mercato di cui al punto precedente, procedere al calcolo del valore in condizioni di vendita forzata o coattiva, tenendo conto degli oneri opponibili all'acquirente, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in libero mercato e l'alienazione forzata del bene. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi: svalutazione dei prezzi di mercato tra data stima e data di disponibilità del bene, deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra data stima e data disponibilità, svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo e vizi occulti sull'usato, spese per pulizia/trasloco dei locali abbandonati, spese legali per sfratto quando l'immobile risulta occupato alla data di assegnazione, etc.

<sup>100</sup>Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use ) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse dal uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

## H. OSSERVAZIONI FINALI

1973  
1974  
1975  
1976  
1977  
1978  
1979  
1980  
1981  
1982  
1983  
1984  
1985  
1986  
1987  
1988  
1989  
1990  
1991  
1992  
1993  
1994  
1995  
1996  
1997  
1998  
1999  
2000  
2001  
2002  
2003  
2004  
2005  
2006  
2007  
2008  
2009  
2010  
2011  
2012  
2013  
2014  
2015  
2016  
2017  
2018

Informazioni e note che l'esperto ritiene rilevanti diverse da quelle precedentemente palesate: **nessuna**

Assunzioni<sup>101</sup>: **nessuna**

Condizioni limitative<sup>102</sup>: si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità della società fallita, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultima, 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 dell'immobile:

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

I tempi di alienazione degli immobili nelle procedure giudiziarie sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare e dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari all'assegnazione del bene.

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.

<sup>101</sup> Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

<sup>102</sup> Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazioni richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

## I. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto geom. **Matteo Negri**, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia in data 22/09/2015, 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.

F.to  
L'esperto incaricato  
Geom. Matteo Negri

Valutatore certificato UNI 11558:2014  
VIPRO 0073/2014



### Qualifiche dell'esperto incaricato:

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

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

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

### Date

Della valutazione<sup>103</sup> : 17/01/2017 (data conferimento incarico).

Del rapporto valutazione<sup>104</sup> : 28/04/2017.

<sup>103</sup>Data della valutazione: riportare la data in cui si applica la stima del valore

<sup>104</sup>Data del rapporto di valutazione: riportare la data del rapporto

## J. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

2066  
2067  
2068  
2069  
2070  
2071  
2072  
2073  
2074  
2075  
2076  
2077  
2078  
2079  
2080  
2081  
2082  
2083  
2084  
2085  
2086  
2087  
2088  
2089  
2090  
2091  
2092  
2093  
2094  
2095  
2096  
2097  
2098  
2099  
2100  
2101  
2102  
2103  
2104  
2105  
2106  
2107  
2108  
2109  
2110  
2111  
2112  
2113  
2114  
2115

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

2116  
2117  
2118  
2119  
2120  
2121  
2122  
2123  
2124  
2125  
2126  
2127  
2128  
2129  
2130  
2131  
2132  
2133  
2134  
2135  
2136  
2137  
2138  
2139  
2140  
2141  
2142  
2143  
2144  
2145  
2146  
2147  
2148  
2149  
2150  
2151  
2152  
2153  
2154  
2155  
2156  
2157  
2158  
2159  
2160  
2161

### Documentazione <sup>105</sup>

1. Analisi estimativa analitica.
2. Copia atti di provenienza.
3. Copia titoli autorizzativi.
4. Copia estratto tavole progetto dell'ultimo titolo abilitativo.
5. Copia permesso di agibilità.
6. Estratto mappa catastale.
7. Elaborato planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
8. Schede catastali.
9. Visura storica per immobile.
10. Ispezioni Agenzia Entrate.
11. Relazione ipocatastale del ventennio.
12. Copia APE\_ Attestato di Prestazione Energetica.
13. Verifica destinazione d'uso di immobile.
14. Estratto PGT vigente e NTA del PdR.
15. Verifica destinazione urbanistica comune di Roncadelle di cui al prot. 08011/6/3 del 26/04/2017
16. Servitù Enel.
17. Atto d'obbligo società Concessioni e Costruzioni Autostrade SpA.

---

<sup>105</sup> Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.