

# TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPEC. IMPRESA

FALLIMENTO 180/2021 \_

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

Giudice Delegato : **Dott. Andrea Giovanni Melani.**

Curatore Fallimentare : **Dott. Michele Cattaneo.**  
Studio Nassini & Associati.  
Via Brozzoni n. 9, 25125 Brescia, Italy.  
Office: +39 030.223262 - Fax: +39 030.224054.  
E-mail: cattaneo@studionassini.it - Web Site: www.studionassini.it

Trattasi di terreni edificabili con destinazione residenziale in Montichiari \_ Provincia di Brescia.



Data dell'incarico: 29/12/2021

Data della valutazione: 11/01/2023

Esperto incaricato  
Geometra **Matteo Negri**  
viale Europa 35\_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)  
+ 39. 030.7402172 (6) geom.matteonegri@gmail.com

Qualifiche:  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267/1997  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010  
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa  
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3  
Valutatore immobiliare qualificato MRICS n. 6969074/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RECOGNISED  
REV  
EUROPEAN VALUER

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CERTIFICATO DI VALUTAZIONE**

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

**LOTTO N. 01** di 01

## Descrizione sintetica.

Trattasi di terreno edificabile ubicato nel comune di Montichiari, Provincia di Brescia, in via Boschetti di Sopra snc, in località Chiarini.

L'area è inserita nell' Ambito C4 "Residenziale di espansione in attuazione", all'interno del piano convenzionato denominato "Piano di Lottizzazione n. 9" ed identificata come lotto 6 (parte).

La superficie catastale del lotto di piena proprietà è di circa 1.158 m<sup>2</sup>; allo stesso competono quote indivise di aree destinate a strada di accesso interna e vialetto pedonale.

## Identificativi catastali, quota e diritto di proprietà.

\* Per la piena proprietà 1/1 (intero).

**CATASTO TERRENI** di cui al **Foglio 46** mappali

- 191**, SEM IRR ARB cl. 3, m<sup>2</sup> 66 R.D. Euro 0,49 R.A. Euro 0,41;
- 198**, SEM IRR ARB cl. 3, m<sup>2</sup> 228 R.D. Euro 1,71 R.A. Euro 1,41;
- 233**, SEM IRR ARB cl. 3, m<sup>2</sup> 11 R.D. Euro 0,08 R.A. Euro 0,07;
- 235**, SEM IRR ARB cl. 3, m<sup>2</sup> 22 R.D. Euro 0,16 R.A. Euro 0,14;
- 237**, SEM IRR ARB cl. 3, m<sup>2</sup> 114 R.D. Euro 0,85 R.A. Euro 0,71;
- 239**, SEM IRR ARB cl. 3, m<sup>2</sup> 717 R.D. Euro 5,37 R.A. Euro 4,44.

\* Per la quota di 4/10 (quattro decimi).

**CATASTO TERRENI** di cui al **Foglio 46** mappali

- 201**, SEM IRR ARB cl. 3, m<sup>2</sup> 15 R.D. Euro 0,11 R.A. Euro 0,09;
- 204**, SEM IRR ARB cl. 3, m<sup>2</sup> 64 R.D. Euro 0,48 R.A. Euro 0,40;
- 208**, SEM IRR ARB cl. 3, m<sup>2</sup> 23 R.D. Euro 0,17 R.A. Euro 0,14;
- 212**, SEM IRR ARB cl. 3, m<sup>2</sup> 118 R.D. Euro 0,88 R.A. Euro 0,73.

\* Per la quota di 3/5 (tre quinti).

**CATASTO TERRENI** di cui al **Foglio 46** mappali

- 236** Via Boschetti Sopra n. CM, p. T, categoria F1, m<sup>2</sup> 395.

Fonte dati \_ Vedasi relazione notarile ventennale.

Divisibilità dell'immobile: no

## Riassunto dei valori stimati

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami	: € 215.000
<b>Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta)</b>	<b>: € 165.000</b>
<b>Ribasso tra valore di mercato e valore di mercato con assunzione</b>	<b>: ~ -23%</b>

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

## Rispondenza

Catastale:  Si  No se No, vedi pagina \_\_\_\_  
 Urbanistico – edilizia:  Si  No se No, vedi pagina 14-17

## Stato di possesso

Immobile occupato da soggetti diversi dal debitore  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:

 No  Si se Si vedi pagina 21-22

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:

 No  Si se Si vedi pagina 23-24

Assunzioni limitative:

 No  Si se Si vedi pagina 27

Condizioni limitative:

 No  Si se Si vedi pagina 27

Presenza carico ipotecario e debitorio dei beni

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Sommarrio



A.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI .....	5
-	Analisi del segmento di mercato .....	5
B.	SITUAZIONE CATASTALE .....	12
C.	REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA .....	14
D.	STATO DI POSSESSO .....	18
E.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE .....	19
F.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.....	21
-	Opponibili all'acquirente .....	21
-	Non opponibili all'acquirente .....	23
G.	VALORE DEL BENE E COSTI.....	25
H.	OSSERVAZIONI FINALI.....	27
I.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA .....	29
J.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI .....	30
K.	ELENCO ALLEGATI .....	31



## A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI.

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

Localizzazione<sup>2</sup>: Montichiari (BS), tra località Chiarini e Boschetti di Sopra.  
Inquadramento del contesto urbano.



Location map – fonte www.google.com

Particolare area proprietà esclusiva.



Location map – fonte www.google.com

<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.).

Identificazione della proprietà esclusiva e della quota parte delle aree indivise.



**Red line:** Per l'intero: mappali 191,198,233,235,237 e 239.

**Green line:** Per la quota di 4/10 (vialetto privato art. 4.4 convenzione urbanistica)\_ mappali 201,204,208 e 212.

**Yellow line:** Per la quota di 3/5 (strada interna)\_ mappale 236.

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

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

Tipologia immobiliare<sup>4</sup>:

- Terreno  Agricolo  Edificabile  
 Fabbricato  Nuovo<sup>5</sup>  Ristrutturato<sup>6</sup>  Seminuovo<sup>7</sup>  Usato<sup>8</sup>  Rudere<sup>9</sup>.  
 Indicare se il fabbricato è  Indipendente  In condominio.

Dimensione<sup>1</sup>:

- Piccola (lotto < 500 m<sup>2</sup>).  
 Media (lotto ricompreso tra i 500 m<sup>2</sup> e 2.500 m<sup>2</sup>).  
 Grande (lotto > 2.500 m<sup>2</sup>).

Caratteri della domanda e dell'offerta<sup>1</sup>:

- Lato acquirente  Privato  Società  Ente / cooperativa.

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

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

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

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

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

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

<sup>9</sup> 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.

Lato venditore Tribunale, mediante procedura competitiva.



Forma di mercato<sup>10</sup>:

- Concorrenza monopolistica<sup>11</sup>       Concorrenza monopolistica ristretta<sup>12</sup>       Oligopolio<sup>13</sup>  
 Monopolio<sup>14</sup>       Monopolio bilaterale<sup>15</sup>.  
 Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

Filtering<sup>16</sup>:

- Assente       Down       Up.

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

- Espansione<sup>18</sup>       Contrazione<sup>19</sup>       Recessione<sup>20</sup>       Recupero<sup>21</sup>.

## - Descrizione generale

Trattasi di terreni edificabili ubicati nel comune di Montichiari (BS), inseriti nell' Ambito residenziale zona C4 Residenziale di espansione in attuazione, all'interno del "Piano di Lottizzazione n. 09" e contraddistinti come parte del lotto n. 06.

Il contesto urbano è servito da una comoda viabilità di recente realizzazione ed è contraddistinto da una discreta presenza di parcheggi pubblici; il centro storico, posto ad ovest, dista a circa 2 km.

La zona strettamente circostante è caratterizzata dalla presenza di edilizia residenziale contemporanea per edifici mono-bifamiliari e da terreni agricoli a seminativo.

Nelle vicinanze si collocano i principali servizi ed infrastrutture pubbliche quali l'ospedale di Montichiari, le scuole materne - nido e primarie, il centro sportivo con velodromo, nonché luoghi di culto, attività terziarie, commerciali di vicinato e di media-grande distribuzione.

Si denota che l'area in esame è stata scoticata dal suo originario strato di coltivo; la stessa risulta di fatto in stato di completo abbandono ed è delimitata da recinzione di cantiere.

Per futuri interventi edificatori si rileva che in lato est vi è la presenza di un edificio residenziale costruito a confine (vedasi unità immobiliare di cui al mappale 240).

All'interno del lotto si riscontrano casseforme e carpenterie per fondazioni (senza getto in cls), nonché materiale edilizio di nullo valore economico.

<sup>10</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>11</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>12</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>13</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>14</sup> Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

<sup>15</sup> Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

<sup>16</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>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.

L'onere di pulizia dello stato di fatto dei luoghi e dell'eventuale rimozione del materiale di risulta sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

Come si desume dalla documentazione fotografica di seguito allegata, le opere di urbanizzazione private ed interne al sub-comparto, quali a titolo indicativo la strada di accesso posta in lato nord di cui al mappale 236 ed il vialetto pedonale, posto in lato sud, di cui ai mappali nn. 201,204,208 e 212, attualmente assoggettato ad uso pubblico, si presentano prive di finiture; gli oneri per l'ultimazione di suddette opere saranno presumibilmente a carico del futuro acquirente.

Si precisa che lo scrivente non è a conoscenza del funzionamento - completamento delle utenze e dei sottoservizi.

Si puntualizza infine che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito.

Per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

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

Indicare se l'immobile oggetto di stima necessita di interventi manutentivi urgenti<sup>22</sup>: all'atto del sopralluogo del 02/11/2022 non si rilevano condizioni per cui si prescrivono interventi manutentivi urgenti e di messa in sicurezza ad eccezione del consolidamento della recinzione di cantiere esistente ed eventuale affissione di segnaletica di pericolo per la presenza di un cantiere.

Accesso al lotto<sup>23</sup>.

Accesso carraio: da strada privata posta in lato nord di cui al mappale 236.

Accesso pedonale: da vialetto privato asservito ad uso pubblico posto in lato sud, di cui ai mappali 201, 204, 208 e 212.

Confini<sup>24</sup> del bene oggetto di stima.

Relativamente al lotto di proprietà esclusiva.

Nord: mappali 227, 232,234 di altra proprietà e 236 (strada privata).

Sud: mappali 201 e 204 (parte vialetto pedonale).

Est: mappale 240 di altra proprietà.

Ovest: area verde di cui ai mappali 199 e 189.

Fonte confini: estratto di mappa Catasto Terreni di cui al foglio 46.

Data sopralluoghi/ispezioni <sup>25</sup>(gg/mm/aaaa): 11/02/2022 e 20/06/2022.

Presenti durante le operazioni di sopralluogo: il Curatore fallimentare, il referente della società fallita, il perito estimatore ed il proprio collaboratore di fiducia.

Sintesi elaborato fotografico stato di fatto<sup>26</sup>.

Elaborato fotografico effettuato alla data dell'ultimo sopralluogo.

<sup>22</sup>Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzata all'incolumità di persone e/o cose.

<sup>23</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>24</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 catastali devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene. È consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data del fallimento e se variati anche rispetto allo stato attuale.

<sup>25</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>26</sup>Elaborato fotografico stato di fatto: nel rispetto della privacy l'esperto deve inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Per ulteriori dettagli si rimanda all'apposito allegato "Rilievo fotografico".

Riprese da lato sud (vialetto pedonale)



Riprese da lato nord (strada privata interna)



Particolare urbanizzazioni sub-comparto: strada privata interna.



Particolare urbanizzazioni sub-comparto: vialetto pedonale privato asservito ad uso pubblico.



Superficie dell'area e capacità edificatoria.

Fonte del dato \_ le superfici catastali sono state desunte dalla relazione notarile, mentre le volumetrie dagli elaborati di progetto di cui al lotto 05 e 06 (parte).

La superficie (catastale) del lotto di piena proprietà è di circa 1.158 m<sup>2</sup>, oltre a quote indivise di aree destinate a strada di accesso interna e vialetto pedonale, il tutto come di seguito riportato.

**AREA EDIFICABILE** \_ Foglio 46.

Per l'intero mappale 191	m <sup>2</sup> 66,00
Per l'intero mappale 198	m <sup>2</sup> 228,00
Per l'intero mappale 233	m <sup>2</sup> 11,00
Per l'intero mappale 235	m <sup>2</sup> 22,00
Per l'intero mappale 237	m <sup>2</sup> 114,00
Per l'intero mappale 239	m <sup>2</sup> 717,00
Sommano	<b>m<sup>2</sup>1158,00</b>

**VIALETTO PEDONALE** \_ Foglio 46.

Per la quota di 4/10 mappale 201	m <sup>2</sup> 15,00
Per la quota di 4/10 mappale 204	m <sup>2</sup> 64,00
Per la quota di 4/10 mappale 208	m <sup>2</sup> 23,00
Per la quota di 4/10 mappale 212	m <sup>2</sup> 118,00

**STRADA INTERNA** \_ Foglio 46

Per la quota di 3/5 mappale 236	m <sup>2</sup> 395,00
---------------------------------	-----------------------

La volumetria residua disponibile viene quantificata nell'ultimo permesso di costruire di riferimento in circa **3.295 m<sup>3</sup>** (Cfr. PdC di cui alle PE nn. 657/2020 e n. 718/2020).

Non vi è certezza che parte della suddetta volumetria residua di cui sopra, assegnata dal Piano di Lottizzazione sulla superficie fondiaria dell'intero lotto nn. 5-6, possa competere proporzionalmente anche alle quote indivise della strada interna privata e del vialetto pedonale del sub-comparto, di fatto ora di competenza anche di altri soggetti privati.

Il valore di stima, ai soli fini prudenziali, terrà conto di un volume virtuale inferiore definito “commercialmente sfruttabile”, quantificato in circa 2.100 m<sup>3</sup>, necessario alla realizzazione di villini a schiera di tipo ordinario, ovvero a completamento dell'intervento proposto dal promotore commerciale del lotto 05, ubicato in lato nord.

**Si ricorda in ogni caso che la vendita del lotto verrà comunque effettuata a corpo e non a misura/cubatura.** Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle sagome e profili plano-altimetrici del terreno, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né le distanze degli edifici e delle cinte confinanti, poiché trattasi queste di specifiche attività non richieste dal quesito.

Caratteristiche quantitative e qualitative<sup>27</sup>.

- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente del terreno <sup>28</sup> | <input type="checkbox"/> minimo <sup>29</sup>              | <input checked="" type="checkbox"/> medio <sup>30</sup>   | <input type="checkbox"/> massimo <sup>31</sup> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dotazione di parcheggi pubblici                  | <input type="checkbox"/> minima                            | <input checked="" type="checkbox"/> media                 | <input type="checkbox"/> massima               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dotazione area verde pubblica                    | <input type="checkbox"/> minima                            | <input checked="" type="checkbox"/> media                 | <input type="checkbox"/> massima               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Visibilità <sup>32</sup>                         | <input type="checkbox"/> minima <sup>33</sup>              | <input checked="" type="checkbox"/> media <sup>34</sup>   | <input type="checkbox"/> massima <sup>35</sup> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fronte <sup>36</sup>                             | <input checked="" type="checkbox"/> presente <sup>37</sup> | <input type="checkbox"/> assente <sup>38</sup>            |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vicinanza vie di comunicazione <sup>39</sup>     | <input type="checkbox"/> presente <sup>40</sup>            | <input checked="" type="checkbox"/> assente <sup>41</sup> |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescenza esterna <sup>42</sup>               | <input type="checkbox"/> Presente                          | <input checked="" type="checkbox"/> Assente               |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Morfologia <sup>43</sup>                         | <input checked="" type="checkbox"/> Pianeggiante           | <input type="checkbox"/> Lievemente acclive               | <input type="checkbox"/> Fortemente acclive    |

Caratteristiche edoniche

All'atto del sopralluogo non si rilevano particolari caratteristiche edoniche che possano incidere significativamente sulla determinazione del prezzo.

<sup>27</sup>Caratteristiche quantitative e qualitative: indicare e analizzare TUTTE le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni positive o negative dei prezzi e/o dei canoni di locazione. A titolo puramente indicativo e non esaustivo, per esempio, per immobili con destinazione residenziale riportare la presenza o l'assenza dell'ascensore, il n. dei servizi igienici, la tipologia degli impianti in dotazione, il grado di manutenzione esterno del fabbricato ed interno del bene, la classe energetica, la presenza di fonti inquinanti (es. inquinamento acustico, elettromagnetico, ambientale, etc), l'esposizione, la luminosità degli ambienti, il numero degli affacci, la panoramicità, la funzionalità, il grado di finiture, etc.

<sup>28</sup> Esposizione prevalente del terreno: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>29</sup> Minimo: il terreno ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

<sup>30</sup> Medio: il terreno ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai lati principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

<sup>31</sup> Massimo: il terreno ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste

<sup>32</sup> Indica il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza, percepibile attraverso le normali vie di comunicazione, che l'intero complesso immobiliare mostra per la sua posizione e/o forma architettonica rispetto alla zona.

<sup>33</sup> L'area si trova in un punto di ridotta visuale e il grado di importanza commerciale e/o di rappresentanza non è distinguibile da nessuna via di comunicazione; la sua individuazione richiede indicazioni segnaletiche specifiche.

<sup>34</sup> L'area si trova in un punto di mediocre visibilità e il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza è distinguibile solo da certe vie di comunicazione; la sua individuazione richiede indicazioni segnaletiche generiche.

<sup>35</sup> L'area si trova in un punto di ottima visibilità e il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza è distinguibile da tutte le vie di comunicazione; la sua posizione non richiede indicazioni segnaletiche specifiche.

<sup>36</sup> La caratteristica fronte (prospicenza) descrive se l'area in esame ha il fronte su una strada a rilevanza commerciale.

<sup>37</sup> L'area ha il fronte prospiciente su strada a rilevanza commerciale che permette una buona visibilità.

<sup>38</sup> L'area non ha alcun fronte su strada a rilevanza commerciale.

<sup>39</sup> 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, stazioni ferroviarie, metropolitane, ecc.

<sup>40</sup> L'immobile classificato è prossimo a vie di grande comunicazione.

<sup>41</sup> L'immobile classificato non è prossimo a strade di grande comunicazione.

<sup>42</sup> Obsolescenza esterna (external obsolescence) perdita di valore relativa a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, insufficiente livello domanda, inquinamento e congestioni, situazione economica generale, ecc

<sup>43</sup> La caratteristica morfologia individua l'aspetto del terreno riferito alla collocazione sul territorio

## B. SITUAZIONE CATASTALE



Dati catastali<sup>44</sup>.

Terreni individuati in Montichiari così identificati.

\* Per la piena proprietà 1/1 (intero).

### CATASTO TERRENI di cui al Foglio 46 mappali

- 191, SEM IRR ARB cl. 3, m<sup>2</sup> 66 R.D. Euro 0,49 R.A. Euro 0,41;
- 198, SEM IRR ARB cl. 3, m<sup>2</sup> 228 R.D. Euro 1,71 R.A. Euro 1,41;
- 233, SEM IRR ARB cl. 3, m<sup>2</sup> 11 R.D. Euro 0,08 R.A. Euro 0,07;
- 235, SEM IRR ARB cl. 3, m<sup>2</sup> 22 R.D. Euro 0,16 R.A. Euro 0,14;
- 237, SEM IRR ARB cl. 3, m<sup>2</sup> 114 R.D. Euro 0,85 R.A. Euro 0,71;
- 239, SEM IRR ARB cl. 3, m<sup>2</sup> 717 R.D. Euro 5,37 R.A. Euro 4,44;

\* Per la quota di 4/10 (quattro decimi).

### CATASTO TERRENI di cui al Foglio 46 mappali

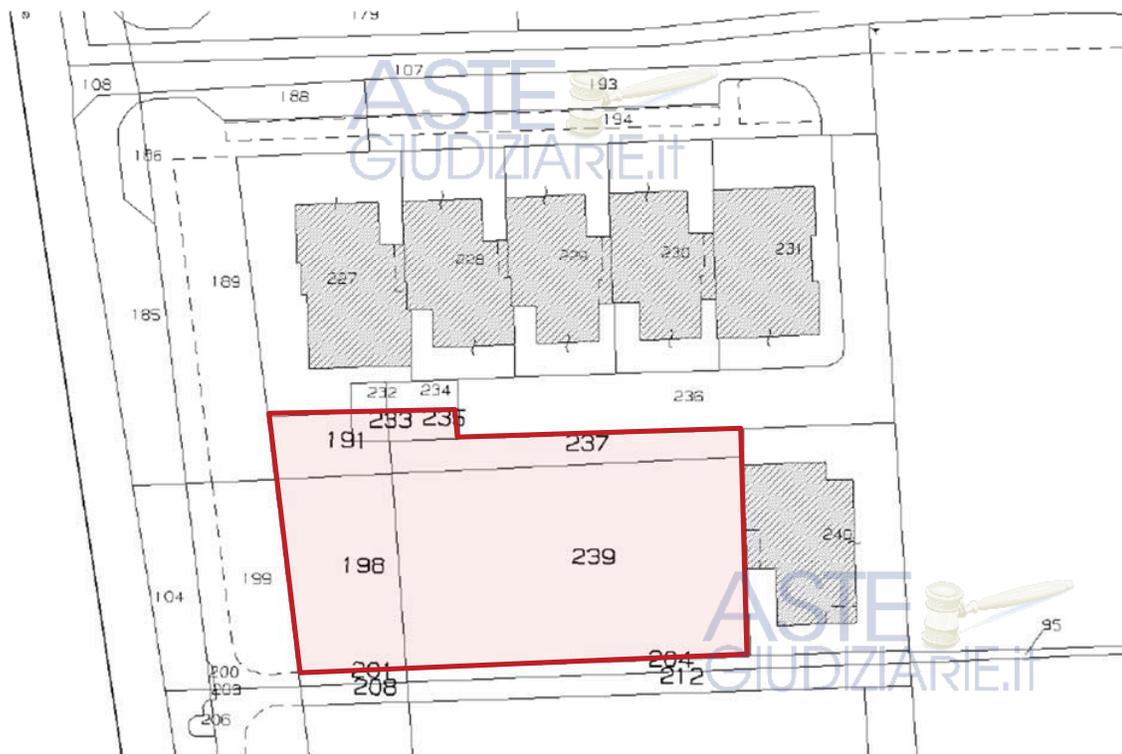
- 201, SEM IRR ARB cl. 3, m<sup>2</sup> 15 R.D. Euro 0,11 R.A. Euro 0,09;
- 204, SEM IRR ARB cl. 3, m<sup>2</sup> 64 R.D. Euro 0,48 R.A. Euro 0,40;
- 208, SEM IRR ARB cl. 3, m<sup>2</sup> 23 R.D. Euro 0,17 R.A. Euro 0,14;
- 212, SEM IRR ARB cl. 3, m<sup>2</sup> 118 R.D. Euro 0,88 R.A. Euro 0,73;

\* Per la quota di 3/5 (tre quinti).

### CATASTO TERRENI di cui al Foglio 46 mappali

- 236 Via Boschetti Sopra n. CM, p. T, categoria F1, m<sup>2</sup> 395.

Per una migliore definizione di quanto sopra esposto, si riporta un estratto di mappa del Foglio 46 in scala adattata alla pagina.



Proprietà esclusiva al netto delle parti in quota indivisa

<sup>44</sup> Dati catastali: l'individuazione 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.

**Precisazioni catastali.**

- il mappale n. 236 del fg. NCT/46 di C.F. trova evidenza nella denuncia di costituzione del 22 dicembre 2020, in atti dal 23 dicembre 2020, Pratica n. BS0163592 (n. 1984.1/2020), preceduta da denuncia di costituzione del 16 novembre 2020 Pratica n. BS0137237, associata al tipo mappale del 16 novembre 2020 con protocollo BS0137235 (n. 137235.1/2020);

- il mappale n. 233 di ha. 0.00.11 deriva dal frazionamento del mappale n. 190 di ha. 0.00.21, i mappali n.ri 235 di ha. 0.00.22 e 236 di ha. 0.03.95 derivano dal frazionamento del mappale n. 195 di ha. 0.04.39, il mappale n. 237 di ha. 0.01.14 deriva dal frazionamento del mappale n. 196 di ha. 0.01.44, il mappale n. 239 di ha. 0.07.17 deriva dal frazionamento del mappale n. 202 di ha. 0.09.46, tutti del fg. 46 di C.T., come risulta da tipo del 16 novembre 2020 Pratica n. BS0137235 (n. 137235.1/2020);

- i mappali n.ri 190 di ha. 0.00.21 e 191 di ha. 0.00.66 derivano dal frazionamento del mappale n. 101 di ha. 0.08.60, i mappali n.ri 195 di ha. 0.04.39 e n. 196 di ha. 0.01.44 derivano dal frazionamento del mappale n. 58 di ha. 0.21.00, i mappali n.ri 198 di ha. 0.02.28 e 201 di ha. 0.00.15 derivano dal frazionamento del mappale n. 103 di ha. 0.04.39, i mappali n.ri 202 di ha. 0.09.46 e 204 di ha. 0.00.64 derivano dal frazionamento del mappale

n. 86 di ha. 0.11.00, il mappale n. 208 di ha. 0.00.23 deriva dal frazionamento del mappale n. 105 di ha. 0.04.12, il mappale n. 212 di ha. 0.01.18 deriva dal frazionamento del mappale n. 94 di ha. 0.10.60, tutti del fg. 46 di C.T., come risulta da tipo del 11 ottobre 2019 Pratica n. BS0160426 (n. 160426.1/2019).

Fonte: da relazione notarile ipo-catastale.

Indicare la documentazione visionata:

Estratto di mappa.

Visura storica catasto terreni.

Fonte documentazione visionata:

Sister \_ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa): 30/12/2022.

Nel caso di fabbricati rurali<sup>45</sup> insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente.

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

Non attinente.

**Note**

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione estratta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia e dalla documentazione allegata ai provvedimenti autorizzativi; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

<sup>45</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.

### C. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA



Anno di costruzione o ristrutturazione totale:

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942.  
 Fabbricato anteriore 01/09/1967<sup>46</sup>.  
 Fabbricato successivo 01/09/1967.  
 Non attinente trattandosi di terreno.

Provvedimenti autorizzativi.

Dalle informazioni assunte presso i Pubblici Uffici risulta formalizzata la richiesta di PdC prot. n. 1499/2021 del 13/01/2021, di cui alla PE n. 0013/2021, finalizzata alla realizzazione di nuova villetta a schiera \_ "ID lotto n. 06".

Dalla documentazione estratta dall'archivio delle società fallita, si rilevano le seguenti comunicazioni-corrispondenze tra promotore e pubblica amministrazione:

- comunicazione del Comune: interruzione termine procedimento per richiesta revisione – integrazione documenti Prot. 1940/2021 del 16/01/2021;
- presentazione integrazione documenti Prot. 11623/2021 del 19/03/2021;
- comunicazione del Comune: avviso inerente richiesta di integrazione e pagamento oneri Prot. 15795/2021;
- presentazione integrazione documenti Prot. 27959/2021 del 13/07/2021.

Note

Dall'accesso agli atti effettuato telematicamente con domanda id n. 013/2023-ACC non vi è evidenza del rilascio del succitato permesso di costruire.

Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 20/06/2022 e 24/01/2023.

Destinazione d'uso dell'immobile<sup>47</sup>

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

Nel caso di terreni, si verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU, rilasciato ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001.

Premesse relative al Piano di Lottizzazione in cui rientra il compendio immobiliare oggetto di stima.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montichiari, l'area in esame ricade all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "PL 9".

Si precisa che in data 12 ottobre 2022 la suddetta lottizzazione è stata definitivamente dichiarata collaudata, con la seguente prescrizione: "quando la stagione seminativa lo permetterà l'area verde oggetto di cessione dovrà essere seminata a prato erboso, piantumata ed effettuata la posa e installazione dell'impianto di irrigazione, così come indicato nel progetto presentato con SCIA il 30.08.2022 al prot. n. 36560." (Cfr. All. 04).

Dallo stesso collaudo si evince anche che l'importo di cui alla fidejussione prevista a beneficio del Comune di Montichiari, di cui all'art. 9 della stessa convenzione urbanistica e garante l'esatto e completo adempimento degli obblighi posti in carico ai richiedenti, potrà essere interamente svincolata successivamente all'assolvimento della prescrizione precedentemente indicata.

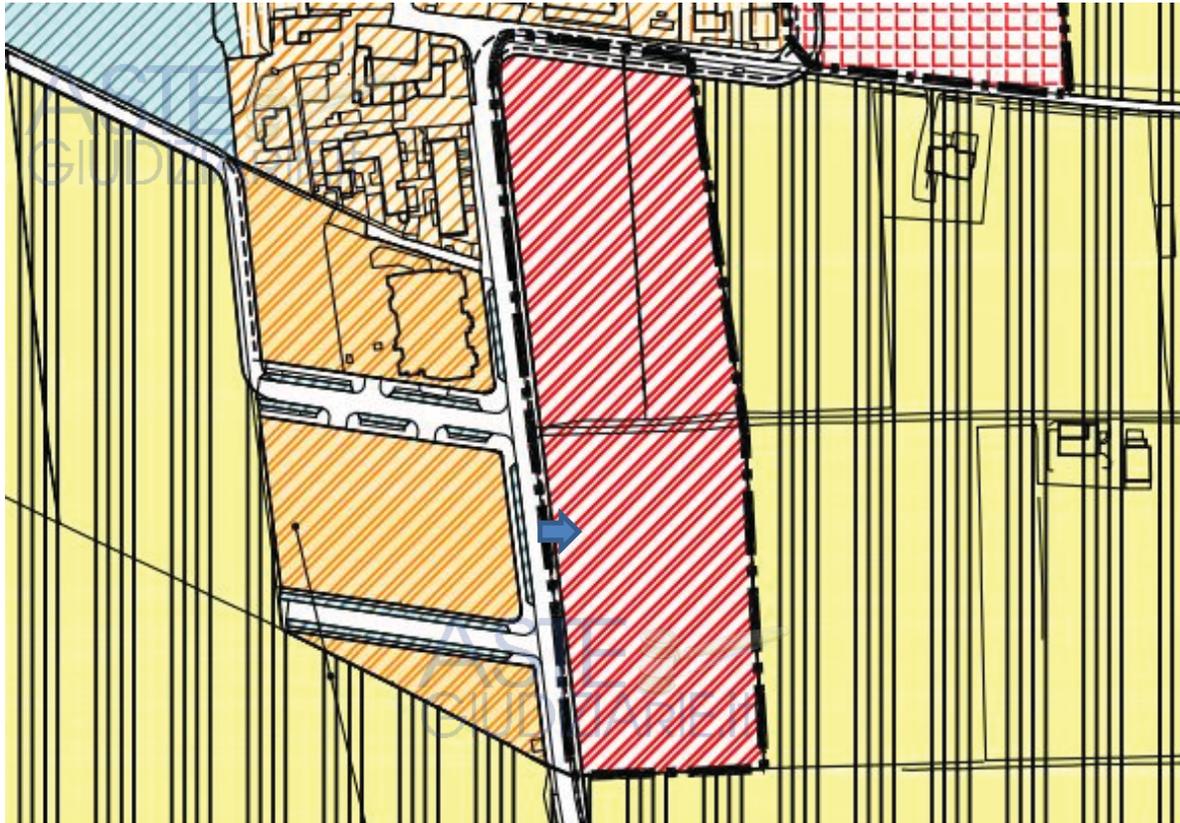
<sup>46</sup>Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato in esame, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.

<sup>47</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.

Sintesi della situazione urbanistica.

Le aree in esame ricadono in ambito residenziale, all'interno della Zona "C4 – Residenziale di espansione in attuazione" di cui all'art. 74 delle NTA; le stesse sono inserite all'interno del piano convenzionato denominato "Piano di Lottizzazione n. 9" ed identificate come lotto 6 (parte).

## Estratto PdR – zonizzazione



ZONA C4 - DI ESPANSIONE IN ATTUAZIONE

A seguire si riportano gli stralci degli articoli delle NTA che potrebbero interessare.

**ART. 71.4 - ZONA C4 – Residenziale di Espansione in Attuazione**

Investe le aree da urbanizzare in ambiti di espansione in aggiunta alla periferia consolidata, già previste nel precedente PRG per le quali è stata sottoscritta la convenzione.

Tali aree riguardano sia i casi in cui le opere relative alle urbanizzazioni non sono iniziate, sia quelli in cui sono in fase di realizzazione.

Per tali aree valgono le norme urbanistico-edilizie vigenti al momento della approvazione della convenzione oltre alle disposizioni e prescrizioni contenute nella convenzione medesima fino alla sua validità.

Al momento in cui la convenzione decade in seguito all'assolvimento di tutti i vincoli in capo alla proprietà, su tali aree si applicano le disposizioni di cui all'art. 70.2 delle presenti NTA che regolano le **zone B4**.

**ART. 70.2 - ZONA B4 – Residenziale Attuata o in fase di Attuazione con P.A.**

Investe le aree urbanizzate a partire dalla fine degli anni '90 o in fase di attuazione, mediante piano urbanistico attuativo. Il loro tessuto è composto da edifici privi di valori storici ed ambientali, la cui edificazione presenta elementi di omogeneità in relazione alla densità edilizia ed alle modalità di utilizzazione del suolo.

Gli indici prescritti per tale zona, nel caso in cui la convenzione sia scaduta o sia stata completamente soddisfatta in tutti gli impegni ed oneri previsti a carico dell'operatore, sono i seguenti:

<b>If</b>	quello convenzionato incrementato del 10%	incremento del <b>20%</b> nel caso di edifici realizzati con interventi di bioedilizia o di classe energetica "A"
-----------	---	---

**Rc** 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Ro** 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Rp** 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**H** quella massima prevista dal piano attuativo

**De** nel caso di nuovi edifici o di ampliamento **10** m;

nel caso di sopralzo, quella esistente, se minore di **10** m, e mai inferiore a **6** m;

**Dpf** nel caso di edifici diversi o del medesimo edificio **10** m;

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**B2b2, B2c, B2d, B3, C5a, C5c, C6, C8, D2, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, F1, F2, F3, F4, G1a, G2b2, G4a, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**A1, B6, C1, C2, C3, C4, C5b, C7, D1, D3a, D3b, D4, G1b, G2a, G2b1, G3a, G3b, G4b.**

Le destinazioni **B2a, B2b1, B4, B5** sono ammesse come prevalenti limitatamente al piano terra, al piano interrato o seminterrato degli edifici (esistenti o in progetto), nel rispetto della tipologia residenziale degli edifici medesimi; le destinazioni **B1, B2a, B2b1, B4, B5** sono ammesse con le quantità di standard urbanistici richiesti dalle vigenti normative.

Sono consentite tutte le categorie d'intervento; in caso di demolizione e ricostruzione in presenza di una volumetria superiore rispetto a quella consentita applicando l'indice di zona, potrà essere riconfermata la volumetria esistente, nel rispetto di tutti gli altri parametri (**H, Dc, Dpf, Rc, Ro**).

Per ulteriori dettagli vedasi CDU (Cfr. All. 06).

Nel caso di fabbricati rurali<sup>48</sup> insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: non attinente poiché trattasi di terreno ineditato

Eventuali costi per regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico – edilizia)<sup>49</sup>.

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

Nota 1)

Considerato il mancato rilascio di regolare permesso di costruire, nonché l'assenza di comunicazione di inizio lavori e preso atto della contestuale esecuzione delle preliminari opere di carpenteria per la formazione di fondazioni continue, si considera l'onere di messa in pristino dello stato di fatto dei luoghi, comprensivo di pulizia del sito, per complessivi **€ 10.000** (diconsi euro diecimila).

Nota 2)

Si precisa che le potenziali urbanizzazioni private ed interne al sub-comparto, quali a titolo indicativo la strada di accesso posta in lato nord di cui al mappale 236 ed il vialetto pedonale, posto in lato sud, di cui ai mappali nn. 201,204,208 e 212, attualmente assoggettato ad uso pubblico, si presentano prive di finiture; gli oneri per l'ultimazione ed il completamento di suddette opere, carico del futuro acquirente, presumibilmente in quota parte, si quantificano in complessivi **€ 17.000** (diconsi euro diciassettemila).

<sup>48</sup>Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e si verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.

<sup>49</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 ablazione).

Si puntualizza che la determinazione degli importi di cui alle suddette note, n. 1) e n. 2), è ascrivibile ad una *expertise* e, pertanto, come tale, deve intendersi di massima, indicativa e non probatoria.

Eventuali quantificazioni di dettaglio saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'audit documentale e l'eventuale due diligence edilizia-urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune di Montichiari; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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

La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di alcuna eventuale sanabilità.

Considerata la tipologia edilizia e la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali interessati, ancor prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, tutte le tematiche – problematiche esposte nel presente elaborato peritale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## D. STATO DI POSSESSO



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

- Liberi\*
- Utilizzati dal debitore.
- Occupati da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione.
- Occupati da soggetti terzi in assenza di titolo<sup>50</sup>.
- Occupati da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura<sup>51</sup>.

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

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

- A che titolo<sup>52</sup> è occupato il bene:
- Tipo di contratto:
- Estremi registrazione:
- Oggetto del contratto:
- €/anno:
- Congruità del canone di locazione<sup>53</sup>:
- Rata:
- Durata in anni:
- Scadenza contratto:
- Cauzione a garanzia:
- Versamenti di registrazione corrisposti:

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

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

Altri casi particolari.

- No
- Se sì, specificare:

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

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

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

<sup>50</sup>Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto relazionerà immediatamente il Curatore per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia. In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Il canone di mercato per definizione è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007).

<sup>51</sup>Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura: nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al Curatore ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

<sup>52</sup>Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; etc.

<sup>53</sup>Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

## E. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

Inquadramento della titolarità<sup>54</sup> nel ventennio

Dalle informazioni desunte dalla relazione legale notarile si apprende quanto segue:

*“Gli immobili sopra descritti sono pervenuti alla società "OMISSIS S.R.L.", con sede a Gambara (BS), codice fiscale Omissis, in forza dei seguenti titoli:*

*- anteriormente al ventennio gli immobili sopra elencati risultavano identificati in maggior estensione al fg. 46 di Catasto Terreni con i mappali:*

*n.ri 94 di ha. 0.10.60 e 105 di ha. 0.04.12, in ditta al signor Omissis, nato a Montichiari (BS) il Omissis, per la quota di 1/2 (un mezzo) in piena proprietà e per la quota di 1/2 (un mezzo) in nuda proprietà, e alla signora Omissis, nata a Calcinato (BS) il Omissis, per la quota di 1/2 (un mezzo) di usufrutto, in forza di titoli ultra ventennali;*

*n.ri 86 di ha. 0.11.00 e 103 di ha. 0.04.39, in ditta in pari quota indivisa ai coniugi in regime di comunione legale dei beni signori Omissis, nato a Montichiari (BS) il Omissis, e Omissis, nata a Montichiari (BS) il Omissis, per la piena proprietà, in forza di titoli ultra ventennali;*

*n.ri 58 di ha. 0.21.00 e 101 di ha. 0.08.60, in ditta a signor Omissis, sopra generalizzato, per la piena ed esclusiva proprietà, quale bene personale, in forza di titoli ultra ventennali;*

*- con atto di compravendita in data 8 novembre 2006 n. 110036/31024 di rep. Notaio Dario Ambrosini, debitamente registrato, trascritto a Brescia il 22 novembre 2006 ai n.ri 62864/35912 (per quanto riguarda i mappali n.ri 94 e 105 del fg. 46 di C.T.), ai n.ri 62865/35913 (per quanto riguarda i mappali n.ri 86 e 103 del fg. 46 di C.T.) e ai n.ri 62866/35914 (per quanto riguarda i mappali n.ri 58 e 101 del fg. 46 di C.T.), i suddetti immobili passavano in proprietà alla società "OMISSIS - SOC. COOP. A.R.L.", con sede a Brescia, Codice fiscale Omissis;*

*- con atto di compravendita in data 30 ottobre 2009 n. 115707/34478 di rep. Notaio Dario Ambrosini, registrato a Brescia 1 in data 3 novembre 2009 al n. 10259 S.1T, trascritto a Brescia il 4 novembre 2009 ai n.ri 46273/27289, la piena proprietà passava in capo alla società "Omissis Società Cooperativa", con sede a Brescia, Codice fiscale Omissis;*

*- con atto in data 19 dicembre 2019 n. 32958/16584 di rep. Notaio Giancarlo Camardella, registrato a Brescia in data 23 dicembre 2019 al n. 32521 S.1T e trascritto a Brescia in pari data ai n.ri 57543/35891, la società "Omissis Società Cooperativa in liquidazione" vendeva alla società "Omissis S.R.L." con sede a Montichiari (BS), Codice Fiscale Omissis, la piena ed esclusiva proprietà delle porzioni di area derivanti dal frazionamento dei terreni sopra elencati e distinta al fg. 46 di Catasto Terreni con i mappali n.ri 187 ha. 0.03.31, 192 di ha. 0.11.02, 190 di ha. 0.00.21, 195 di ha. 0.04.39, 191 di ha. 0.00.66, 196 di ha. 0.01.44, 197 di ha. 0.00.13, 198 di ha. 0.02.28, 202 di ha. 0.09.46, 203 di ha. 0.00.90, nonché la proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) dell'area adibita a strada distinta al fg. 46 di Catasto Terreni con i mappali n.ri 201 di ha. 0.00.15, 204 di ha. 0.00.64, 208 di ha. 0.00.23 e 212 di ha. 0.01.18;*

*- in forza di atto di compravendita in data 26 maggio 2020 n. 33318/16858 di rep. Notaio Giancarlo Camardella, registrato a Brescia il 29 maggio 2020 al n. 17994 Serie 1T e trascritto a Brescia il 29 maggio 2020 ai n.ri 16621/10457, stipulato in esecuzione del contratto preliminare sottoscritto in data 19 dicembre 2019 n. 32959/16585 di rep. Notaio Giancarlo Camardella, registrato a Brescia il 23 dicembre 2019 al n. 32526 S. 1T, trascritto a Brescia in pari data ai n.ri 57546/35894, gli immobili descritti al punto precedente passavano in proprietà alla società "Omissis S.R.L.", con sede a Gambara (BS), codice fiscale Omissis, **con subentro della stessa, per quanto di competenza, in tutti i diritti ed obblighi contenuti nella convenzione urbanistica (non contenente limiti/vincoli all'alienabilità dei beni) stipulata con il Comune di Montichiari con atto in data 30 marzo 2009 n.114695/33963 di rep. Notaio Dario Ambrosini, registrato a Brescia 1 in data 7 aprile 2009 al n. 3366 S.1T e trascritto a Brescia in data 8 aprile 2009 ai n.ri 14909/9332, con esplicita esclusione dell'onere per il completamento delle opere di urbanizzazione, ed impegnandosi la stessa a costruire sull'area in oggetto (e, precisamente, mappali 198-202-203 del foglio 46) alla distanza di cinque metri rispetto alla mezzeria della strada privata ad uso pubblico identificata con i mappali 201, 204, 208 e 212 del foglio 46 di C.T. e subentrando altresì nei diritti concessi alla Omissis S.r.l. dalla sua dante causa ed in particolare il diritto***

<sup>54</sup>Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.

di costruire sull'area acquistata (e, precisamente, mappali 198-202-203 del foglio 46) alla distanza di cinque metri rispetto alla mezzeria della strada privata ad uso pubblico identificata con i mappali 201, 204, 208 e 212 del foglio 46”.

Nella relazione ipo-catastale si desume che risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile.

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

Dall'atto di provenienza di cui al rep. n. 33318, racc. n. 16858 del 26.05.2020 si desume che:

#### “PRESCRIZIONI IMMOBILIARI

Quanto oggetto del presente atto viene rispettivamente venduto ed acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente, libero da persone o cose, con tutti i relativi diritti, accessioni, pertinenze, dipendenze e servitù.

La Parte Acquirente si dichiara pienamente edotta di quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Montichiari con atto in data 30 marzo 2009 n.ri 114695/33963 di repertorio notaio Ambrosini, registrato a Brescia Uno in data 7 aprile 2009 al n. 3366 S.1T e trascritto a Brescia in data 8 aprile 2009 ai n.ri 14909/9332 e di-chiara di subentrare, per quanto di competenza, in tutti i diritti ed obblighi ivi contenuti, con esplicita esclusione dell'onere per il completamento delle opere di urbanizzazione.

...

La parte venditrice dichiara e garantisce che alle aree oggetto del presente atto è stata attribuita una volumetria pari a mc. 4.892 (quattromilaottocentonovantadue), i quali rimarranno totalmente nella disponibilità della società acquirente, la quale si impegna (previa autorizzazione delle Autorità competenti) a costruire sull'area in oggetto (e precisa-mente mappali 198-202-203 del foglio 46) alla distanza di cinque metri rispetto alla mezzeria della strada privata ad uso pubblico identificata con i mappali 201, 204, 208 e 212 del foglio 46.

La parte acquirente subentra nei diritti concessi alla Omissis S.r.l. dalla sua dante causa ed in particolare il diritto di costruire sull'area acquistata in data odierna (e precisamente mappali 198-202-203 del foglio 46) alla distanza di cinque metri rispetto alla mezzeria della strada privata ad uso pubblico identificata con i mappali 201, 204, 208 e 212 del foglio 46.

....

#### GARANZIE E GRAVAMI

....

La parte venditrice presta infine garanzia per tutti i casi di evizione e molestie in genere con la precisazione che ad oggi non è pendente alcuna lite o minaccia relativamente all'immobile qui ceduto.

La parte venditrice dichiara che gli immobili in oggetto non sono sottoposti ai vincoli prescritti per la tutela dei beni culturali e/o paesaggistici né per gli stessi è stato avviato il procedimento di dichiarazione previsto dalla vigente normativa in materia”.

## F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

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

### - Opponibili all'acquirente<sup>55</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>56</sup>

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

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

Per la quota di **4/10** (quattro decimi), Catasto Terreni di cui al Foglio 46 mappali 201,204,208 e 212 quali **violetto privato asservito ad uso pubblico**.

Per la quota di **3/5** (tre quinti), Catasto Terreni di cui al Foglio 46 mappali 236 **quale strada privata di accesso al sub comparto**.

### Altre forme di diritti e pesi

- No  
 Se sì, specificare se  diritti a favore di terzi  
 Diritti demaniali  
 Diritti di superficie  
 Prelazione agraria  Censo  
 Livello  
 Uso civico  
 Indicare se vi è stata affrancazione  No  Se sì, cosa:

### Servitù

- No  
 Sì

Nota di carattere generale: nell'atto di provenienza non sono espressamente indicati specifici vincoli o servitù. Non si possono tuttavia escludere eventuali servitù tra i vari terreni confinanti (o attigui), anche reciproche e/o occulte nel sottosuolo.

### Gravi vincoli edilizi ed urbanistici evidenziati nel CDU rilasciato dal Comune

- No

<sup>55</sup>Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione del fallimento ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggiudicatario. Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, etc.

<sup>56</sup>Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali del soggetto debitore (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4, ecc.) ed i beni oggetto della procedura fallimentare.

- Se sì, specificare se
- Storico – artistico
  - Architettonici
  - Paesaggistici
  - Archeologici
  - Urbanistici
  - Amministrativi
  - Incidenti sulla attitudine edificatoria
  - Vincoli di pertinenzialità per autorimessa ex LR 12/2005



Domande giudiziarie:  No  Se sì, specificare

Sequestri penali ed amministrativi:  No  Se sì, specificare

#### Convenzioni urbanistiche

Lotto edificabile inserito all'interno del piano convenzionato denominato "Piano di Lottizzazione n. 9" di via Boschetti di Sopra, reso attuativo in forza della Convenzione urbanistica Notaio Dott. Ambrosini del 30.03.2009 di cui al 114695 rep. gen. not. e n. 33963 racc., registrato a Brescia 1 il 07.04.2009 al n. 3366 Serie 1T.

In sintesi dalla suddetta convenzione si riassume quanto segue:

*"premessa p.to d) sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di lottizzazione o che subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;*

*art. 03 p.to 1) i richiedenti, ..., si obbligano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente a favore del Comune di Montichiari con atto notarile registrato e trascritto, le aree a standard nella misura complessiva di mq. 3.540;*

*art. 04 p.to 1) i lottizzanti, ..., si impegnano per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo alla esecuzione a propria cura e spese ed alla cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino agli allacciamenti alle reti esistenti, in conformità ad un apposito progetto esecutivo...*

*art. 04 p.to 4) per quanto riguarda il vialetto privato assoggettato ad uso pubblico, esso verrà realizzato a cure e spese dei lottizzanti; le spese di manutenzione dello stesso resteranno a carico in via permanente ai lottizzanti che usufruiranno del diritto di passaggio;*

*art. 10 p.to 1) Qualora i lottizzanti provvedano ad alienare in tutto o in parte le aree del piano di lottizzazione dovranno trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti da parte dei lottizzanti, gli stessi resteranno solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti. Di questi trasferimenti deve essere obbligatoriamente informato immediatamente il Comune.*

*Art. 12 p.to 2) il rilascio dei relativi certificati di agibilità sarà subordinato al positivo esito del collaudo, anche parziale, delle opere di urbanizzazione".*

Per eventuali dettagli, si rimanda alla stessa convenzione urbanistica per piano di lottizzazione (Cfr. All. 03).

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001<sup>57</sup>):

- No  
 Se sì, specificare

Vincoli di natura condominiale

- No  
 Se sì, specificare quali

<sup>57</sup> Art. 31, comma, 3 DPR 380/2001: se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

## - Non opponibili all'acquirente<sup>58</sup>

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

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

### Iscrizioni sugli immobili

\* **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 29 maggio 2020 ai n.ri 16624/3076 contro la società "omissis S.R.L.", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale Omissis, per la complessiva somma di Euro 600.000,00 (seicentomila e zero centesimi) a favore della "Omissis Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa" Codice Fiscale Omissis, a garanzia di apertura di credito di Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) in linea capitale di cui all'atto in data 26 maggio 2020 n. 33319/16859 di rep. Notaio Giancarlo Camardella, a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 187, 192, 190, 195, 191, 196, 197, 198, 202 e 203 del fg. 46 di C.T. di Montichiari; si precisa che le annotazioni di restrizione beni risultanti a margine della suddetta ipoteca si riferiscono tutte a liberazione di unità immobiliari attualmente di proprietà di terzi per essere le stesse già state vendute dalla società "Omissis S.R.L."

\* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 19 aprile 2021 ai n.ri 17869/2924 contro la società "Omissis SRL", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale 03473030983, a favore della "Omissis", con sede a Brescia (BS), Codice Fiscale Omissis, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 6 aprile 2021 n. 536/2021 di rep., per l'importo di Euro 66.608,60 (sessantaseimilaseicentotto virgola sei) a garanzia di un debito di originari Euro 54.608,60 (cinquantaquattromilaseicentotto virgola sessanta) in linea capitale, a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 191, 198, 233, 235, 237 e 239 del fg. 46 di C.T., della piena proprietà della quota di 4/10 (quattro decimi) dei mappali n.ri 201, 204, 208 e 212 del fg. 46 di C.T. e della piena proprietà della quota di 3/5 (tre quinti) del mappale n. 236 del fg. NCT/46 di C.F. di Montichiari, unitamente ad altri immobili nei Comuni di Desenzano del Garda, Azzano Mella e Manerbio

\* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 21 aprile 2021 ai n.ri 18466/3012 contro la società "omissis SRL", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale Omissis, a favore del signor Omissis, codice fiscale Omissis, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 7 aprile 2021 n. 3651 di rep., per l'importo di Euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) in linea capitale, a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 198 e 239 del fg. 46 di C.T. e della piena proprietà della quota di 3/5 (tre quinti) del mappale n. 236 del fg. NCT/46 di C.F. di Montichiari, unitamente ad altri immobili nei Comuni di Desenzano del Garda e Manerbio;

\* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 4 maggio 2021 ai n.ri 21007/3457 contro la società "Omissis S.R.L.", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale Omissis, a favore della signora Omissis, Codice Fiscale Omissis, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 22 aprile 2021 n. 1609/2021 di rep., per l'importo di Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) in linea capitale, a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 191, 198, 233, 235, 237 e 239 del fg. 46 di C.T., della piena proprietà della quota di 4/10 (quattro decimi) dei mappali n.ri 201, 204, 208 e 212 del fg. 46 di C.T. e della piena proprietà della quota di 3/5 (tre quinti) del mappale n. 236 del fg. NCT/46 di C.F. di Montichiari, unitamente ad altri immobili nei Comuni di Azzano Mella, Desenzano del Garda e Manerbio;

\* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 28 giugno 2021 ai n.ri 31034/5227 contro la società "Omissis SRL", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale Omissis, a favore della società "Omissis SRL", Codice Fiscale Omissis, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cremona in data 21 giugno 2021 n. 787 di rep., per

<sup>58</sup>Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), le difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), etc.

l'importo di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 34.163,12 (trentaquattromilacentosessantatré virgola dodici) in linea capitale, a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 191, 198, 233, 235, 237 e 239 del fg. 46 di C.T., della piena proprietà della quota di 4/10 (quattro decimi) dei mappali n.ri 201, 204, 208 e 212 del fg. 46 di C.T. e della piena proprietà della quota di 3/5 (tre quinti) del mappale n. 236 del fg. NCT/46 di C.F. di Montichiari, unitamente ad altri immobili nei Comuni di Desenzano del Garda, Azzano Mella e Manerbio;

\* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 6 luglio 2021 ai n.ri 32630/5553 contro la società "Omissis SRL", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale Omissis, a favore della signora Omissis, Codice Fiscale Omissis a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 17 giugno 2021 n. 2403/2021 di rep., per l'importo di Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero) in linea capitale, a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 191, 198, 233, 235, 237 e 239 del fg. 46 di C.T., della piena proprietà della quota di 4/10 (quattro decimi) dei mappali n.ri 201, 204, 208 e 212 del fg. 46 di C.T. e della piena proprietà della quota di 3/5 (tre quinti) del mappale n. 236 del fg. NCT/46 di C.F. di Montichiari, unitamente ad altri immobili nei Comuni di Desenzano del Garda e Manerbio;

\* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 3 agosto 2021 ai n.ri 38334/6647 contro la società "Omissis SRL", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale Omissis, a favore dei signori Omissis, Codice Fiscale Omissis, e Omissis, Codice Fiscale Omissis, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 27 luglio 2021 n. 3000/2021 di rep., per l'importo di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 191, 198, 233, 235, 237 e 239 del fg. 46 di C.T. di Montichiari, unitamente ad altri immobili nei Comuni di Desenzano del Garda, Azzano Mella e Manerbio;

\* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 14 settembre 2021 ai n.ri 43581/7546 contro la società "Omissis SRL UNIP", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale Omissis, a favore della società "Omissis S.R.L.", Codice Fiscale Omissis, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 22 luglio 2021 n. 2908 di rep., per l'importo di Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 17.580,00 (diciassettemilacinquecentoottanta virgola zero zero) in linea capitale, a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 191, 198, 233, 235, 237 e 239 del fg. 46 di C.T. di Montichiari, unitamente ad altri immobili nei Comuni di Desenzano del Garda, Azzano Mella e Manerbio;

\* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 29 settembre 2021 ai n.ri 45719/7979 contro la società "Omissis SRL", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale Omissis, a favore del signor Omissis, Codice Fiscale Omissis, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova in data 11 settembre 2021 n. 1905 di rep., per l'importo di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 25.000,00 in linea capitale, a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 191, 198, 233, 235, 237 e 239 del fg. 46 di C.T. di Montichiari, unitamente ad altri immobili nel Comune di Desenzano del Garda;

\* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 23 novembre 2021 ai n.ri 55496/9816 contro la società "Omissis S.R.L.", Codice Fiscale Omissis, a favore della società "Omissis S.R.L.", Codice Fiscale Omissis, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 17 ottobre 2021 n. 3915/2021 di rep., per l'importo di Euro 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 76.860,50 (settantaseimilaottocentosessanta virgola cinquanta) in linea capitale, a carico dell'intera piena proprietà dei mappali n.ri 191, 198, 233, 235, 237 e 239 del fg. 46 di C.T., della piena proprietà della quota di 4/10 (quattro decimi) dei mappali n.ri 201, 204, 208 e 212 del fg. 46 di C.T. e della piena proprietà della quota di 3/5 (tre quinti) del mappale n. 236 del fg. NCT/46 di C.F. e del mappale n. 236 del fg. 46 di C.T. di Montichiari, unitamente ad altri immobili nei Comuni di Desenzano del Garda e Manerbio.

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

No

Si (vedi paragrafo "storia catastale").

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

No

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

## G. VALORE DEL BENE E COSTI

Trattandosi di una procedura giudiziaria-concorsuale, il valore sarà determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76), tenendo presente che parte delle condizioni previste nella esplicitazione del “valore di mercato”, NON potranno essere correttamente soddisfatte. Il presente rapporto di valutazione è infatti finalizzato esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita coattiva, inteso come valore che costituirà quello che comunemente viene definito “prezzo base d’asta”. Nel rapporto di valutazione si devono esaminare le sostanziali differenze che sussistono tra una vendita in libero mercato rispetto ad un’alienazione espropriativa, il tutto come di seguito riportato.

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

### Determinazione analitica del valore di mercato<sup>59</sup>

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione<sup>60</sup>.

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

#### Metodo del confronto<sup>61</sup>

**Market Comparison Approach (MCA)**<sup>62</sup>

MCA + Sistema di Stima<sup>63</sup>

Sistema di ripartizione<sup>64</sup>

#### Metodo finanziario<sup>65</sup>

Capitalizzazione diretta<sup>66</sup>

<sup>59</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>60</sup>Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

<sup>61</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>62</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>63</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>64</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>65</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>66</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.

- Capitalizzazione finanziaria<sup>67</sup>  
 Analisi del flusso di cassa scontato<sup>68</sup>

Metodo dei costi

- Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato<sup>69</sup>

Motivazioni della scelta della metodica di stima utilizzata.

Poiché si dispone di un discreto numero di *comparables*, consistenti in recenti compravendite in libero mercato di aree edificabili urbanizzate, poste in zona semicentrale, di media dimensione, aventi capacità edificatorie analoghe, collocate in piani di lottizzazione di recente attuazione, prive di caratteristiche edoniche inestimabili, si ricorre alla determinazione del valore atteso attraverso l'applicazione del MCA.

**Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA<sup>70</sup> è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassumono solo i valori derivanti dal processo valutativo.**

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

Il più probabile valore di mercato dell'asset immobiliare identificato in mappa al Foglio **46**, mappali nn. **191, 198, 233, 235, 237 e 239** (proprietà 1/1), mappali nn. **201, 204, 208, 212** (proprietà 4/10) e mappale n. **236** (proprietà 3/5) si determina in Euro **215.000** (diconsi Euro duecentoquindicimila).

**Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva<sup>71</sup> (Prezzo a base d'asta).**

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) dell'asset immobiliare identificato in mappa al Foglio **46**, mappali nn. **191, 198, 233, 235, 237 e 239** (proprietà 1/1), mappali nn. **201, 204, 208, 212** (proprietà 4/10) e mappale n. **236** (proprietà 3/5) si determina in Euro si determina rispettivamente in Euro **165.000** (diconsi Euro centosessantacinquemila).

**Assunzioni.**

La quantificazione degli oneri di pulizia – messa in pristino dello stato di fatto per mancanza di provvedimenti autorizzativi, nonché la stima delle eventuali opere mancanti per l'ultimazione delle urbanizzazioni private è stata determinata a corpo, in forma sommaria ed indicativa (non probatoria) poiché trattasi di specifica attività non ricompresa nel quesito. Si precisa in ogni caso che la determinazione del valore a base d'asta sconta, rispetto al valore di libero mercato, anche il deprezzamento per il rischio assunto dallo steso operatore per l'acquisizione di beni venduti con la regola del "visto e piaciuto", senza possibilità di contestazione successiva all'aggiudicazione e/o all'acquisto.

**Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>72</sup> (HBU\_ Highest and Best Use).**

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

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

<sup>67</sup>Il metodo della capitalizzazione finanziaria: a capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.

<sup>68</sup>Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis – DCF) 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.

<sup>69</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>70</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 monopratiche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

<sup>71</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>72</sup>Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse dall'uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

## H. OSSERVAZIONI FINALI

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

### Assunzioni<sup>73</sup>

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

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

Il valore di stima del presente asset immobiliare viene determinato partendo dal presupposto che il potenziale futuro acquirente, sia rappresentato da un operatore – promotore con capacità medie ed ordinarie.

In base agli specifici obiettivi imprenditoriali del futuro acquirente (aggiudicatario), il valore dell'area potrà avere nello specifico anche valori diversi dal valore attribuito nella presente stima, in quanto potrà essere esaminato come "valore di investimento" o "valore d'uso" o "valore speciale".

Gli obiettivi del futuro acquirente infatti possono essere legati alle strategie aziendali, dal sistema organizzativo del processo edilizio, dalla forma e dalla dimensione dell'impresa, dal settore di intervento, dall'esposizione finanziaria, dalla sopravvivenza dell'impresa medesima, dall'espansione in nuovi mercati e settori, dalla fase ciclica del mercato immobiliare, etc, etc.

Per le motivazioni sopraesposte il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale medio ordinario, potrà discostarsi dall'effettivo valore finale di alienazione.

Sarà onere del potenziale futuro acquirente definire uno studio dettagliato di fattibilità e un'analisi approfondita di carattere economico, urbanistico e tipologico del proprio intervento, in funzione dei propri obiettivi imprenditoriali.

Il valore di stima è subordinato all'attuazione delle seguenti condizioni:

- piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile da alienare e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli, oneri, censi, pesi, servitù apparenti e non apparenti e da altri diritti, reali o personali, che ne diminuiscano il pieno godimento o la libera disponibilità;
- assenza di eventuali gravi limitazioni alle destinazioni d'uso derivanti dal PGT e dalla normativa urbanistica vigente alla data del trasferimento del bene;
- assenza di eventuali vincoli idrogeologici;
- assenza di altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni di proprietà, diritti di prelazione, etc.);
- inesistenza nel sottosuolo dell'immobile da alienare di scorie e sostanze tossiche e/o comunque nocive, nonché di reperti di interesse storico, artistico od archeologico;
- quant'altro non espressamente esplicitato nel rapporto di valutazione.

### Condizioni limitative<sup>74</sup>

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini commerciali ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

<sup>73</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>74</sup>Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

**Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità.**

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

I tempi di alienazione dei beni assoggettati a procedure giudiziarie, esecutive e concorsuali sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore, dall'elevato *stock* di immobili invenduti, nonché dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.

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



## I. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA



Il sottoscritto geom. Matteo Negri, in qualità di valutatore incaricato dal Curatore Fallimentare in data 29/12/2021, in applicazione agli standard internazionali e nazionali di valutazione, con la presente

### DICHIARA

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

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



F.to  
Il valutatore  
geom. Matteo Negri



RICS®



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

Qualifiche dell'esperto incaricato:

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

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

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

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

Valutatore immobiliare MRICS n. 6969074/2021.



## J. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI



- IVSC: International Valuation Standards. IVSC, 2007.
- EVS: European Valuation Standards. TEGoVA, 2012.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard, IV edizione, Tecnoborsa.
- Standard professionali di valutazione \_ RICS 2012.
- Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone.
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL.
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche.



**K. ELENCO ALLEGATI**Documentazione <sup>75</sup>

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.
2. Ispezioni ipo-catastali svolte da altro soggetto.
3. Copia convenzione urbanistica.
4. Copia collaudo piano lottizzazione e Determinazione n. 673-2022 presa d'atto Collaudo Tecnico.
5. Copia presentazione pratica edilizia (senza riscontro rilascio PdC).
6. Copia CDU.
7. Estratto di mappa.
8. Copia visure catastali.



<sup>75</sup>Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.

# DETRIBUNALE DI BRESCIA.

SEZIONE SPEC. IMPRESA.

FALLIMENTO 180/2021 \_



ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.



Giudice Delegato : **Dott. Andrea Giovanni Melani.**

Curatore Fallimentare : **Dott. Michele Cattaneo.**

Studio Nassini & Associati

Via Brozzoni n. 9, 25125 Brescia, Italy

Office: +39 030.223262 - Fax: +39 030.224054

E-mail: [cattaneo@studionassini.it](mailto:cattaneo@studionassini.it) - Web Site: [www.studionassini.it](http://www.studionassini.it)

Esperto incaricato.

Geometra Matteo Negri.

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

+ 39. 030.7402172 (6) [geom.matteonegri@gmail.com](mailto:geom.matteonegri@gmail.com)

Qualifiche:

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

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

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

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

Valutatore immobiliare qualificato MRICS n. 6969074/2021



## 1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.

### PARTE A - DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

#### **Descrizione procedimento estimativo.**

Il più probabile valore di mercato è determinato tramite l'applicazione di metodiche di stima che riflettono la natura dell'immobile in esame.

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

Tale metodica rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse a livello internazionale; la stessa permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed altri beni simili per caratteristiche tecniche note, appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione (*subject*) ed un immobile simile (*comparable*), il perito deve determinare gli aggiustamenti<sup>1</sup> basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari selezionate.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto mediante gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese a confronto.

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

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

#### **Osservazione del mercato immobiliare.**

Il subject ed il campione di dati osservati (*comparables*) consistono in recenti compravendite, in libero mercato, di aree edificabili urbanizzate, poste in zona semicentrale del comune di Montichiari, di media dimensione, collocate in piani di lottizzazione di recente attuazione, prive di caratteristiche edoniche inestimabili ed aventi capacità edificatorie analoghe, tra cui l'indice di superficie fondiaria.

In ogni comparabile preso in esame, la domanda è rappresentata da soggetti giuridici quali costruttori edili. Sostanzialmente le principali differenze prese in esame nella stima sono rappresentate dalla data in cui si è formato il prezzo rispetto alla data di stima, la superficie fondiaria del lotto e, soprattutto, la capacità edificatoria rappresentata dalla volumetria assegnata desumibile dall'atto di compravendita.

#### Fonte dei dati selezionati.

Descrizione	Rep.	Racc.	Data atto	Prezzo
Comparable A	3621	3011	04.08.2021	200.000,00 €
Comparable B	114574	42277	21.01.2021	170.000,00 €
Comparable C	2939	2413	04.02.2021	350.000,00 €

### IN ALLEGATO: SVILUPPO DEL VALORE DI MERCATO ATTRAVERSO IL MCA.

<sup>1</sup> Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, attraverso la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

## 0. Descrizione del bene oggetto di stima (Subject)

Superficie Fondiaria SFO (m <sup>2</sup> )			
Da relazione notarile	Sup. catastale m <sup>2</sup>		
Per l'intero mappale 191	66,00		
Per l'intero mappale 198	228,00		
Per l'intero mappale 233	11,00		
Per l'intero mappale 235	22,00		
Per l'intero mappale 237	114,00		
Per l'intero mappale 239	717,00		
Somnano m <sup>2</sup>	1158,00	1/1	<b>1158,00</b>
Per la quota di 4/10 mappale 201	15,00		
Per la quota di 4/10 mappale 204	64,00		
Per la quota di 4/10 mappale 208	23,00		
Per la quota di 4/10 mappale 212	118,00		
Somnano m <sup>2</sup>	220,00	violetto pedon. 4/10	88,00
Per la quota di 3/5 mappale 236	395,00	strada interna 3/5	237,00
RIEPILOGO		Somnano m <sup>2</sup>	<b>1483,00</b>
Volumetria assegnata VOL (m <sup>3</sup> )*			
Superficie Fondiaria SFO PL 5-6 (m <sup>2</sup> )	3393,00		
Volume disponibile PL lotto 5-6	4892,00		
Indice edificabilità PL VOL/SFO (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1,44		
Volume realizzato Lotto 5	-1323,08		
Volume realizzato Lotto 6 (sanatoria)	-273,84		
<b>Volume "residuo" disponibile da PL</b>	<b>3295,08</b>	<b>riporto m<sup>3</sup></b>	<b>3295,08</b>
<b>Volume "commercialmente" sfruttabile con if 1,44</b>	<b>2138,18</b>	<b>riporto m<sup>3</sup></b>	<b>2138,18</b>
Segmento mercato		Lotti edificabili residenziali in PL urbanizzati	

\*Dato desunto da PdC di cui alle PE n. 657/2020 e n. 718/2020.

EXPERTISE non probatoria indicativa e non esaustiva	come analisi di "sensibilità" del dato finale		
Volume "commercialmente" sfruttabile con if 1,44	m <sup>3</sup>	2138,18	
Ipotesi realizzazione villini tipologia esistente	n	4	
Volume ascrivibile al singolo villino	m <sup>3</sup>	534,54	
H virtuale	m	3,00	
SLP complessiva	m <sup>2</sup>	712,73	
SLP ascrivibile al singolo villino	m <sup>2</sup>	178,18	

## 1. Tabella dei dati

Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subjet (S)
Fonte del dato _ atto compravendita (Id rep/racc.)	3621/3011	114574/42277	2939/2413	-
Zonizzazione da CDU allegato al titolo	C4- B4	AdT1	B4	C4- B4
Località	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Distanza dal subject	< 1Km	< 1Km	< 1Km	-
Prezzo totale PRZ (€)	200000,00	170000,00	350000,00	incognita
Data DAT (mesi)	16	24	23	0
Superficie Fondiaria SFO (m <sup>2</sup> ) da catasto	1319,00	1032,00	2198,00	1483,00
Volumetria assegnata VOL (m <sup>3</sup> )	2000,97	1410,00	3248,00	2138,18

Indice edificabilità PL VOL/SFO (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1,52	1,37	1,48	1,44
---	------	------	------	------

## 2. Calcolo dei prezzi marginali

Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo totale PRZ (€)	200000,00	170000,00	350000,00
Volumetria assegnata VOL (m <sup>3</sup> )	2000,97	1410,00	3248,00
Prezzo medio VOL (m <sup>3</sup> )	99,95	120,57	107,76
Prezzo medio SFO (m <sup>2</sup> )	151,63	164,73	159,24
Variazione percentuale del mercato immobiliare		0,00%	
Prezzo marginale volumetria	€/m <sup>3</sup>	99,95	

### 3. Tabella di valutazione

Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (€)	200.000,00	170.000,00	350.000,00
DAT (mesi)	-	-	-
VOL (m <sup>3</sup> )	13.714,09	72.782,44	110.928,46
Prezzo corretto (€)	213.714,09	242.782,44	239.071,54

### 4. Valore venale del bene

Peso/attendibilità del comparabile

Comparabile A	33%
Comparabile B	33%
Comparabile C	33%

Σ 100%

Valore MCA ponderato € 231.855,86

Opere completamente vialetto pedonale e strada privata

Importo lavori sommario ed indicativo in quota parte -€ 17.000,00

Arrotondato **€ 215.000,00**

### 5. Divergenza percentuale

Verifica attendibilità del valore di stima (e%) 13% < 15% sostenibile

Expertise

Incidenza €/m<sup>3</sup> "commercialmente" sfruttabile € 100,55

Incidenza €/m<sup>3</sup> residua da PL € 65,25

Nell'ipotesi di realizzazione di villini 4

incidenza area/villino 53.750,00 €

Extradati

Valori Probrixia CCIAA di Brescia Anno 2021

Aree residenziali in Montichiari €/m<sup>3</sup>

Max 140 Min 105

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

### **Descrizione del procedimento estimativo.**

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

Il valore di vendita forzata non costituisce una vera e propria base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui avverrà la vendita.

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

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

## **IN ALLEGATO: SVILUPPO DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEI LOTTI IN ESAME.**

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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

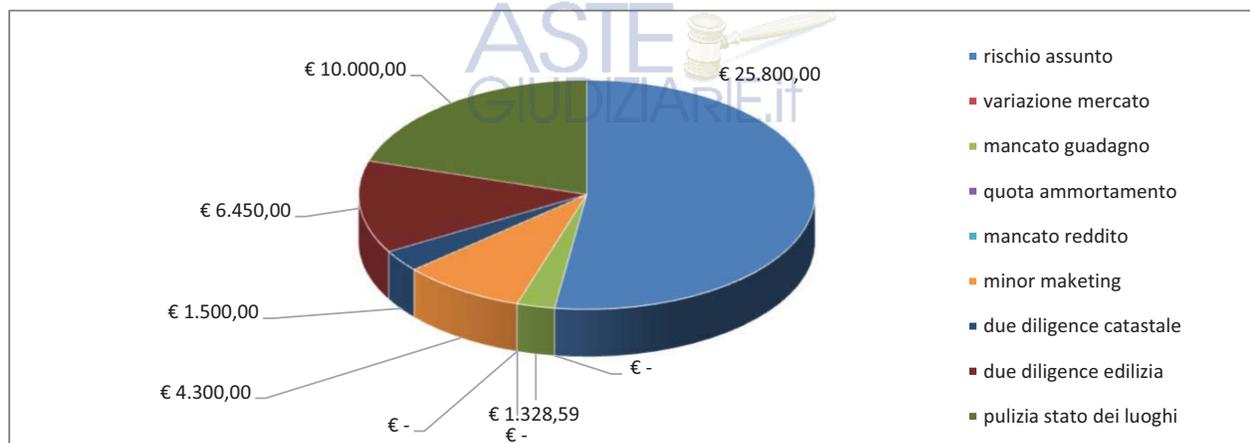
Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015

€ 215.000,00 Da MCA

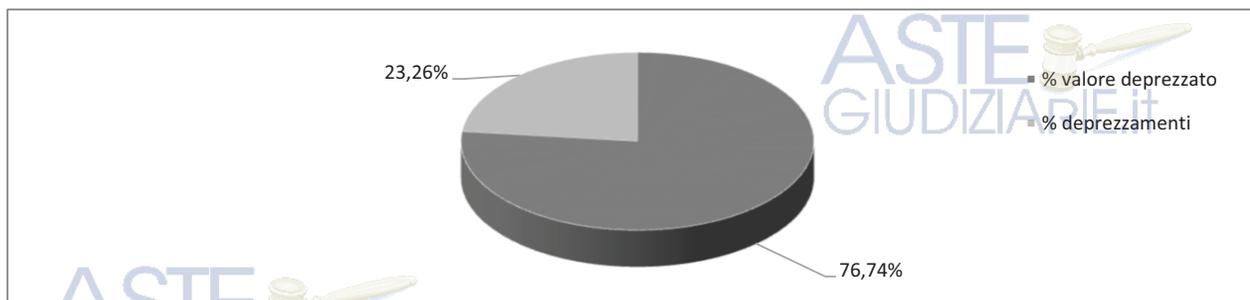
Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/esplosiva

analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	Hp mesi
variazione mercato	0,0%	€ -	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	0%	€ -	37
mancati redditi assenza immediata disponibilità*	0%	€ -	24
mancato guadagno	2,5%	€ 1.328,59	3
rischio vizi occulti sottosuolo, rischio d'impresa,...	12%	€ 25.800,00	12
minor attività marketing rispetto libero mercato	2%	€ 4.300,00	
<b>Altri deprezzamenti</b>			
due diligence catastale: rinconfinamenti/frazionamenti	corpo	€ 1.500,00	
due diligence edilizia: eventuali obblighi convenzionali	3%	€ 6.450,00	
pulizia stato dei luoghi (cantiere semi-abbandonato)	corpo	€ 10.000,00	
	<b>Sommano</b>	€ 49.378,59	
valore vendita forzata		€ 165.621,41	
arrotondato eccesso (cautelativo)		<b>€ 165.000,00</b>	
ribasso %		23,26%	
Superficie commerciale lotto proprietà 1/1		1158,00	
Volume "commercialmente" sfruttabile con if 1,44		2138,18	
Incidenza €/m <sup>2</sup> L. 132/2015		€ 142,49	
Incidenza €/m <sup>3</sup> L. 132/2016		€ 77,17	

### ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



### ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



Allegato D) all'atto n. 4507/3395 dep. Dario Ambrosini

# ESTRATTO MAPPA



F.to LAURA MONTINI  
F.to FELICIOLO GIANCARLO  
F.to BAZZOLI FRANCESCO  
F.to DARIO AMBROSINI NOTAIO (L.S.)

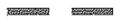
scala 1 : 2000



## LEGENDA



porzione mapp. 2 sottoposta a convenzione



perimetro piano di lottizzazione





OGGETTO  
 Planimetria piano terra unitaria  
 Tavola superfici dei locali e verifica rapporti  
 Avv. Alessandra  
 GRUPPO DI LAVORO FALCONI DESIGN & PROJECT

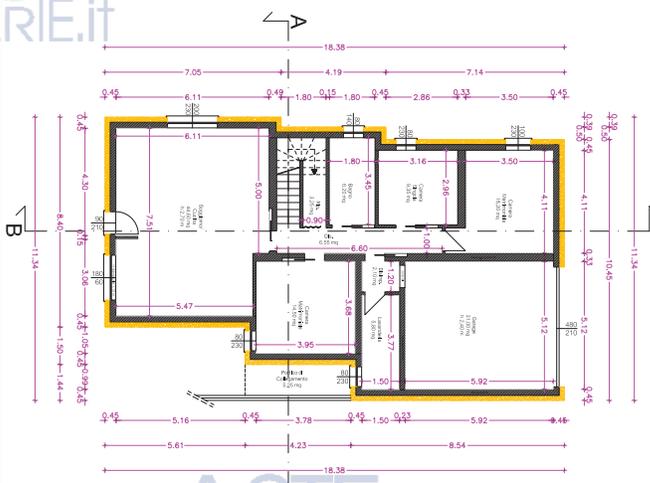
PROGETTO  
 PROGETTO COSTRUTTORE SPA A NOVITA'  
 COSTRUZIONE DI UN'VILLETTA A SCHERMA  
 3 CINE ABITAZIONI DA ESPRIMERE NEL  
 CONDOTTORE DI UNO DEI 35-36  
 CANTIERI DI LAVORO DI LOTTAZIONE P.137 -  
 LOTTO N.6

PROGETTISTA  
 G. O. M. MORELLI GIOVANNI  
 VIA MARTELLA BERNA N. 33  
 C.F. 041.000.000010  
 C.F. 041.000.000010

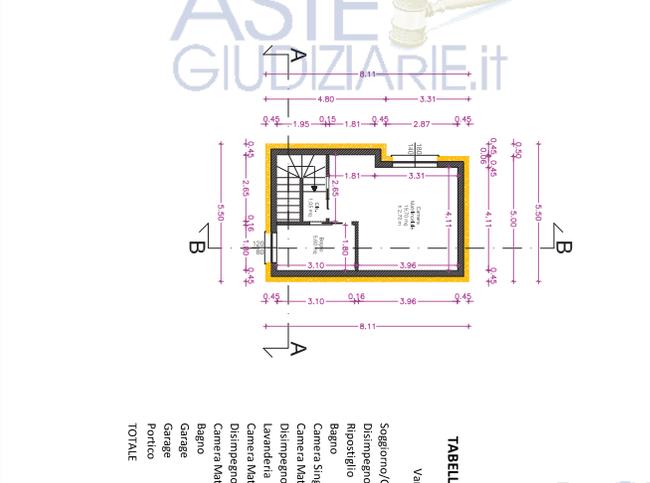
DATA  
 23/12/2020

Scala  
 1:100

PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA PIANO PRIMO



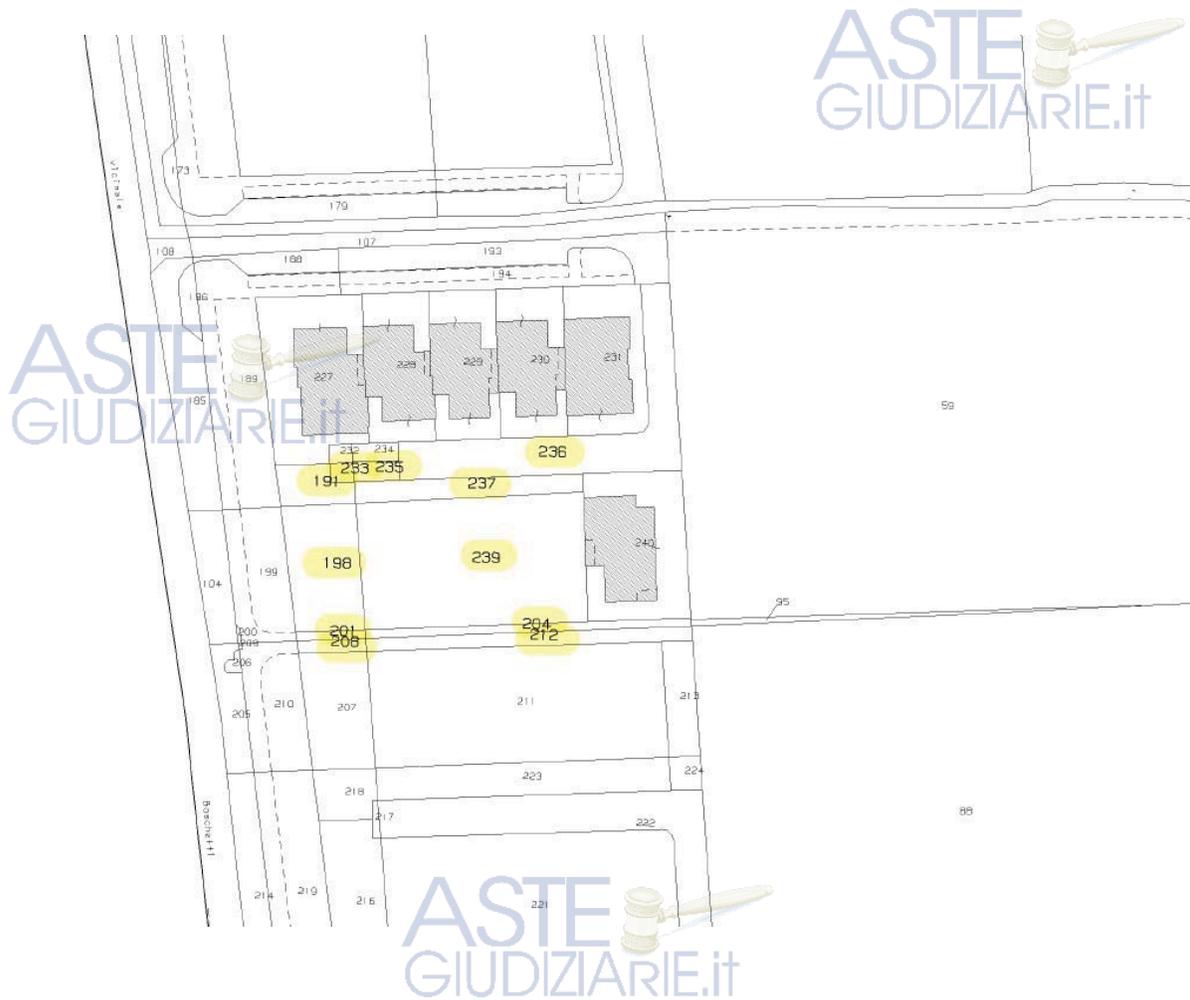
CALCOLO SUPERFICI INTERNE

TABELLA SUPERFICI UTILI E RAPPORTI AERANTI ED ILLUMINANTI - VILLETTA A SCHERMA

Vani	Superficie Utile	Superficie Residenziale (mq)	S.A.	R.A.	R.A. Minimo	S.I.	R.I.	R.I. Minimo
Soggiorno/Cucina	44,60 mq	5,68	1/8	1/8	5,68	1/8	1/8	5,68
Disimpegno	6,55 mq							
Ripostiglio	3,25 mq							
Bagno	6,20 mq	1,12	1/6	1/8	1,12	1/6	1/6	1,12
Camera Singola	9,35 mq	1,84	1/5	1/8	1,84	1/5	1/5	1,84
Camera Matrimoniale	15,20 mq	2,30	1/7	1/8	2,30	1/7	1/7	2,30
Disimpegno	2,10 mq							
Lavanderia	5,80 mq	1,84	1/3	1/8	1,84	1/3	1/3	1,84
Camera Matrimoniale	14,50 mq	1,84	1/8	1/8	1,84	1/8	1/8	1,84
Disimpegno	1,05 mq							
Camera Matrimoniale	19,70 mq	2,52	1/8	1/8	2,52	1/8	1/8	2,52
Bagno	1,05 mq	0,96	1/6	1/8	0,96	1/6	1/6	0,96
Garage	5,60 mq	10,08	1/3	1/30	10,08	1/3	1/30	10,08
Portico		5,25 mq	1/78	1/100	5,25 mq	1/78	1/100	5,25 mq
TOTALE	133,90 mq	36,25 mq						



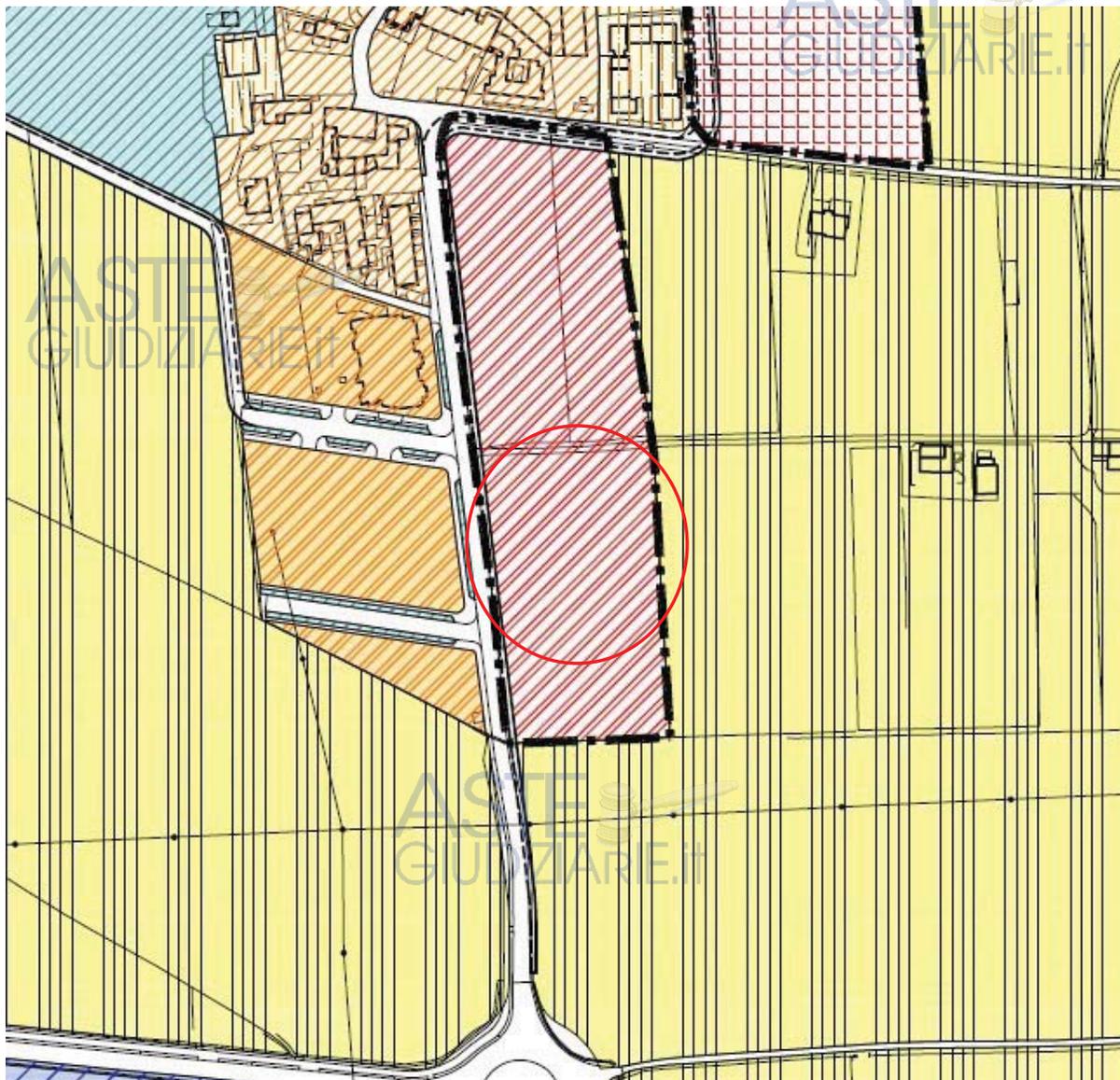
Allegato n.1: estratto dalla mappa catastale



Piazza Senatore Mario Pedini n. 1 25018 Montichiari (Bs) – <http://www.montichiari.it> - Centralino Tel. 030.96561  
Tel. 030.9656223 – Fax 030.9656351  
e-mail certificata: [ufficio.protocollo@cert.montichiari.it](mailto:ufficio.protocollo@cert.montichiari.it) (solo se il mittente utilizza posta elettronica certificata con firma digitale)  
C.F. 00645400177 e P.IVA. 00574280988

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Allegato n.2: estratto dalla tavola di zonizzazione del piano delle regole del P.G.T.**



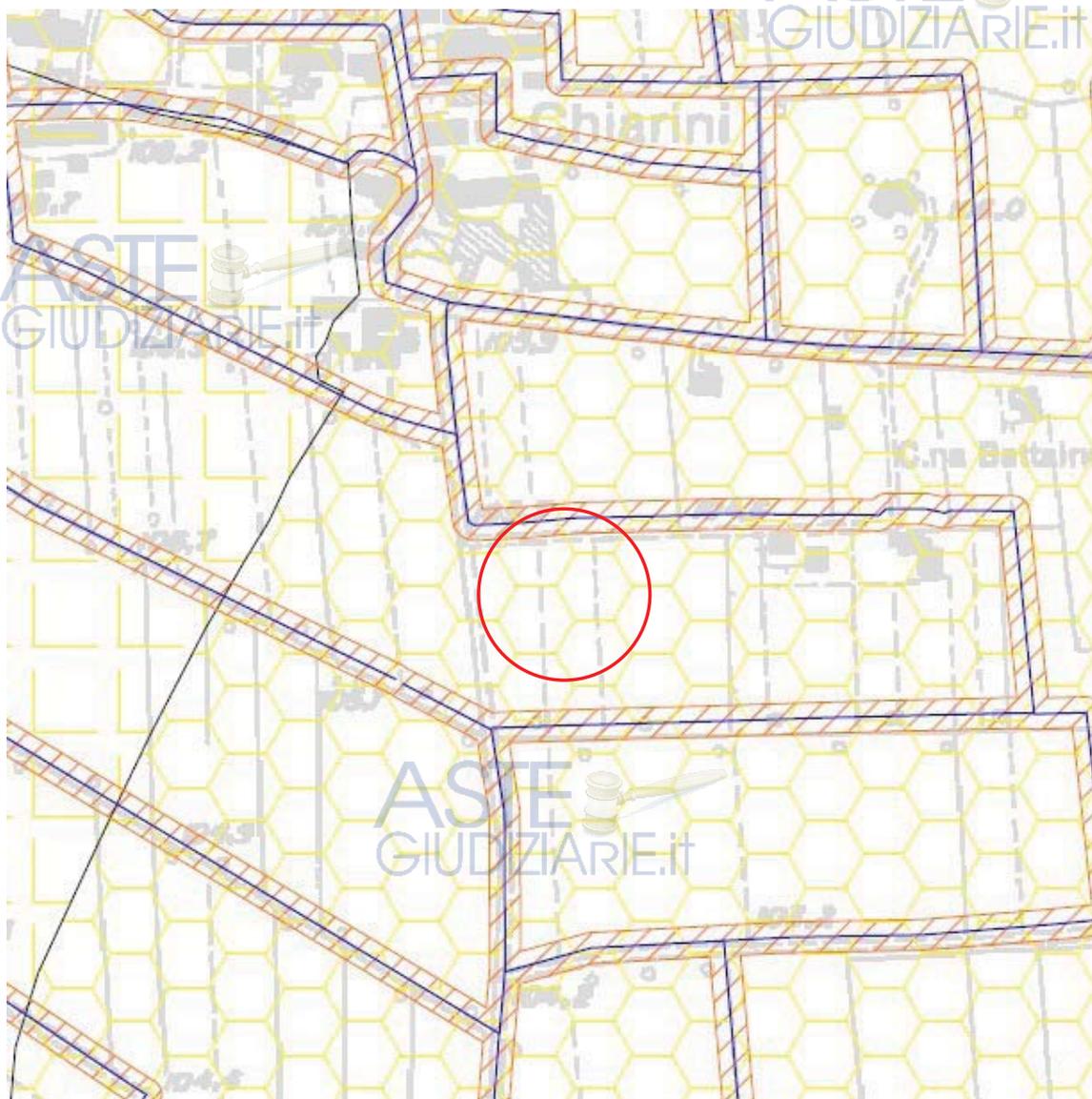
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Piazza Senatore Mario Pedini n. 1 25018 Montichiari (Bs) – <http://www.montichiari.it> - Centralino Tel. 030.96561  
Tel. 030.9656223 – Fax 030.9656351  
e-mail certificata: [ufficio.protocollo@cert.montichiari.it](mailto:ufficio.protocollo@cert.montichiari.it) (solo se il mittente utilizza posta elettronica certificata con firma digitale)  
C.F. 00645400177 e P.IVA. 00574280988

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato n.4: estratto dallo strumento geologico generale



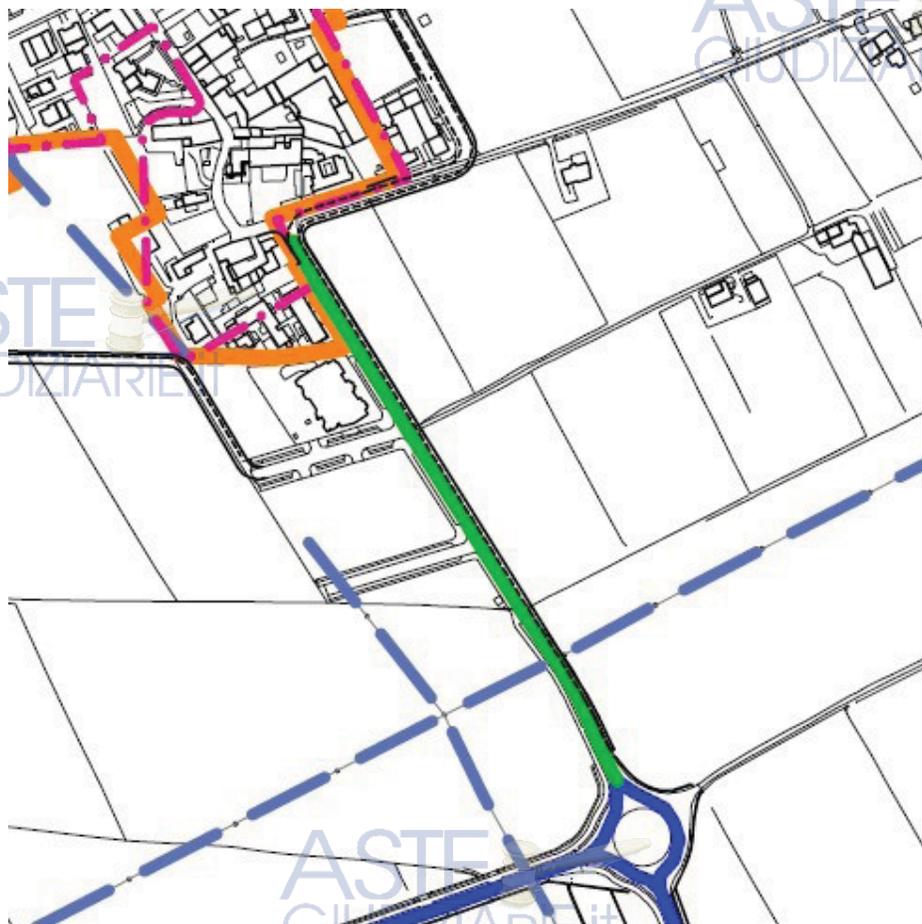
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Piazza Senatore Mario Pedini n. 1 25018 Montichiari (Bs) – <http://www.montichiari.it> - Centralino Tel. 030.96561  
Tel. 030.9656223 – Fax 030.9656351  
e-mail certificata: [ufficio.protocollo@cert.montichiari.it](mailto:ufficio.protocollo@cert.montichiari.it) (solo se il mittente utilizza posta elettronica certificata con firma digitale)  
C.F. 00645400177 e P.IVA. 00574280988

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato n.5: estratto dalla carta dei vincoli del P.G.T.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piazza Senatore Mario Pedini n. 1 25018 Montichiari (Bs) – <http://www.montichiari.it> - Centralino Tel. 030.96561  
Tel. 030.9656223 – Fax 030.9656351  
e-mail certificata: [ufficio.protocollo@cert.montichiari.it](mailto:ufficio.protocollo@cert.montichiari.it) (solo se il mittente utilizza posta elettronica certificata con firma digitale)  
C.F. 00645400177 e P.IVA. 00574280988

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

