

# 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 area edificabile urbanizzata in Mantova, a prevalente destinazione residenziale.



Data dell'incarico: 29.12.2021

Data della valutazione: 06.04.2022

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



**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 nella parte meridionale della città di Mantova, in località Te Brunetti, tra l'angolo di via Marcello Donati e via de Mori.

L'area è inserita nell' Ambito D23 "Comparti assoggettati a strumenti attuativi approvati o a titoli edilizi convenzionati", ovvero all'interno del P.A. "Te Brunetti", approvato con D.G.C. n. 176/2006 e D.G.C. n. 24/2007.

L'area si contraddistingue come "Lotto E" del succitato PL "Te Brunetti"; la stessa ha una superficie fondiaria di 1.959 m<sup>2</sup>, a cui viene assegnata una Superficie Lorda max di 2.051m<sup>2</sup>, un Rapporto di Copertura del 50% ed un Rapporto di Occupazione del 60%.

## Identificativi catastali, quota e diritto di proprietà.

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

In Mantova **CATASTO TERRENI** di cui al **Foglio 82**, mappale **424**, qualità Seminativo Arboreo, Classe 3, superficie m<sup>2</sup> 1891, Reddito Domenicale € 13,99 – Reddito Agrario € 12,70.

## Divisibilità dell'immobile: no

## Riassunto dei valori stimati

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami : € 300.000,00

**Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : € 225.000,00**

**Ribasso tra valore di mercato e valore di mercato con assunzione : ~ -25%**

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 14-15

## 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 18-19

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:  No  Si se Si vedi pagina 19-20

Assunzioni limitative:  No  Si se Si vedi pagina 23-24

Condizioni limitative:  No  Si se Si vedi pagina 23-24

Presenza carico ipotecario e debitorio dei beni  No  Si se Si vedi relazione notarile **All. 02.**



## Sommarrio



A.	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI .....	4
-	Analisi del segmento di mercato .....	4
B.	SITUAZIONE CATASTALE .....	12
C.	REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA .....	14
D.	STATO DI POSSESSO .....	16
E.	TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE .....	17
F.	ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.....	18
-	Opponibili all'acquirente .....	18
-	Non opponibili all'acquirente .....	19
G.	VALORE DEL BENE E COSTI.....	21
H.	OSSERVAZIONI FINALI.....	23
I.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA. ....	25
J.	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI. ....	26
K.	ELENCO ALLEGATI .....	27



## A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI.

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

Localizzazione<sup>2</sup>: Mantova, località Te Brunetti, area tra via Marcello Donati e via de Mori.

Inquadramento del contesto urbano.

Location map – fonte www.google.com



● Ubicazione dell'asset immobiliare oggetto di stima.

Particolare



<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.).

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



ASILE  
GIUDIZIARIE.IT

Destinazione prevalente 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>10</sup>:

- Piccola (lotto < 1.000 m<sup>2</sup>).  
 Media (lotto ricompreso tra i 1.000 m<sup>2</sup> e 5.000 m<sup>2</sup>).  
 Grande (lotto > 5.000 m<sup>2</sup>).

Caratteri della domanda e dell'offerta<sup>11</sup>:

- Lato acquirente  Privato  Società  Ente / cooperativa.  
 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.

<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.

<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 seconda 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.

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 terreno edificabile a prevalente destinazione residenziale, ubicato nella parte meridionale della città di Mantova, in località Te Brunetti, tra l'angolo di via Marcello Donati e via de Mori.

L'area è inserita nell' Ambito D23 "Comparti assoggettati a strumenti attuativi approvati o a titoli edilizi convenzionati", ovvero all'interno del P.A. "Te Brunetti", approvato con D.G.C. n. 176/2006 e D.G.C. n. 24/2007.

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 a nord, dista a circa 2 km.

La zona è di tipo semicentrale ed è caratterizzata dalla presenza di edilizia residenziale contemporanea per edifici pluripiano e da terreni prevalentemente incolti.

Nelle vicinanze si individuano importanti monumenti storici di elevato valore storico-culturale, tra cui Palazzo Te, nonché i principali servizi ed infrastrutture pubbliche quali l'ospedale, istituti scolastici, centri sportivi quali l'ippodromo, lo stadio comunale ed il campo di atletica, nonché luoghi di culto, attività terziarie e commerciali prevalentemente di vicinato.

L'area risulta in stato di completo abbandono ed è delimitata da una recinzione con rete metallica.

Nel terreno si rileva la presenza di folta vegetazione spontanea; l'onere di pulizia dello stato di fatto dei luoghi sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

In prossimità di via Donati, a confine con il mappale 24 di altra proprietà, si riscontra la presenza di un locale contatori delimitato da una recinzione in muratura con accesso pedonale; si ipotizza la presenza di servitù per potenziali sottoservizi interrati.

L'area è di fatto urbanizzata ed in prossimità dei marciapiedi si rilevano le principali utenze a servizio dell'intera lottizzazione; si precisa che lo scrivente non è a conoscenza del loro funzionamento – completamento.

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 non si rilevano condizioni per cui si prescrivono interventi manutentivi urgenti e di messa in sicurezza, ad eccezione del consolidamento della recinzione in prossimità di via Donati, con eventuale affissione di cartellonistica di pericolo, con divieto di accesso a persone non autorizzate.

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

Accesso carraio – pedonale per futura edificazione: da via De Mori (Fonte tav. n. 2/9 del PL).



<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.

<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.

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

- Nord: mappale 422 - Lotto D del PL TE Brunetti.
- Sud: via Marcello Donati.
- Est: Abitazione di cui ai mappali 23 e 24.
- Ovest: via De Mori di cui al mappale 425.

Fonte confini: estratto di mappa Catasto Terreni di cui al foglio 82.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Data sopralluoghi/ispezioni<sup>25</sup>(gg/mm/aaaa): 11.02.2022.

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 del sopralluogo.

Inquadramento del contesto



Particolare area



<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 catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene. È consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data 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".

GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Particolari sottoservizi rilevati in loco



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

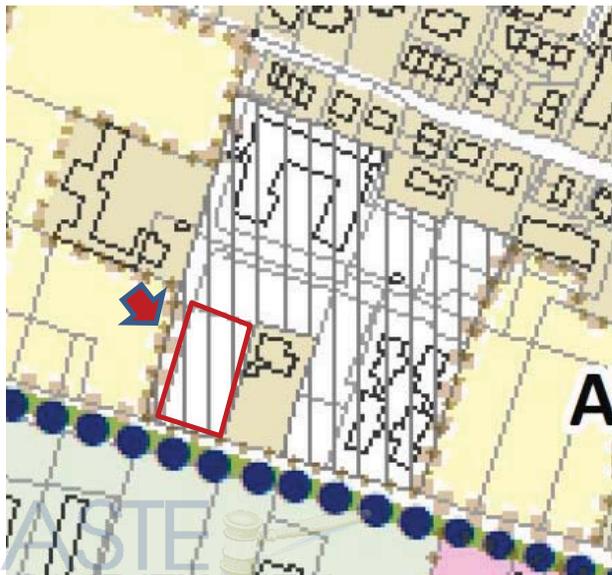


Particolare locale contatori via Marcello Donati

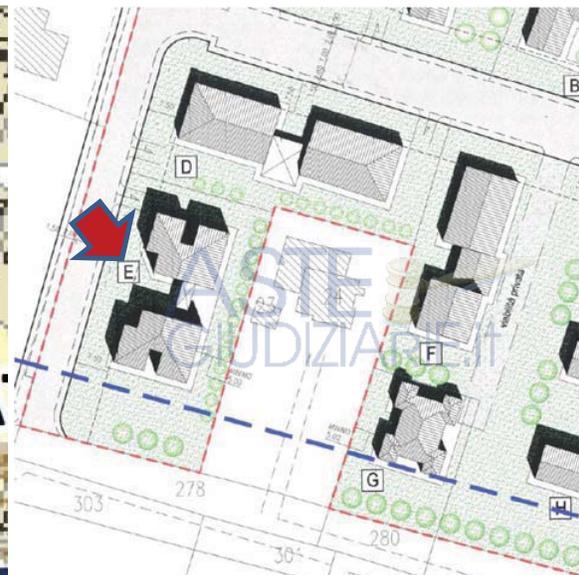


Superficie dell'area e capacità edificatoria.

L'area in esame di cui alla particella n. 424, avente una superficie catastale di circa 1891 m<sup>2</sup>, viene identificata come "Lotto E" del succitato PL "Te Brunetti".



Zonizzazione PGT



Particolare area in esame da PL

Dalla tavola n. 02 del succitato PL\* si riscontrano le seguenti informazioni:

- Indice fondiario iterata lottizzazione (iF): 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Identificazione lotto oggetto di stima: "Lotto E"
- Superficie fondiaria lotto in esame: **circa 1.959 m<sup>2</sup>.**
- Superficie Lorda max lotto in esame: **circa 2.051m<sup>2</sup>.**
- Rapporto di Copertura: 50%.
- Rapporto di Occupazione: 60%.



*\*La documentazione è stata prodotta dal Settore Programmazione e Tutela del Territorio della Città di Mantova in concomitanza con l'accesso agli atti.*

**Si ricorda che la vendita del lotto verrà effettuata a corpo e non a misura e/o cubatura.**

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle sagome e dei 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 type="checkbox"/> medio <sup>30</sup>              | <input checked="" 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 type="checkbox"/> media <sup>34</sup>              | <input checked="" 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.

Alla data del sopralluogo, nel medesimo contesto urbano, si trovano altre aree edificabili sul mercato non ancora alienate; ne deriva che la forma di mercato non è riconducibile all'oligopolio ristretto.

<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 (prospicienza) 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.

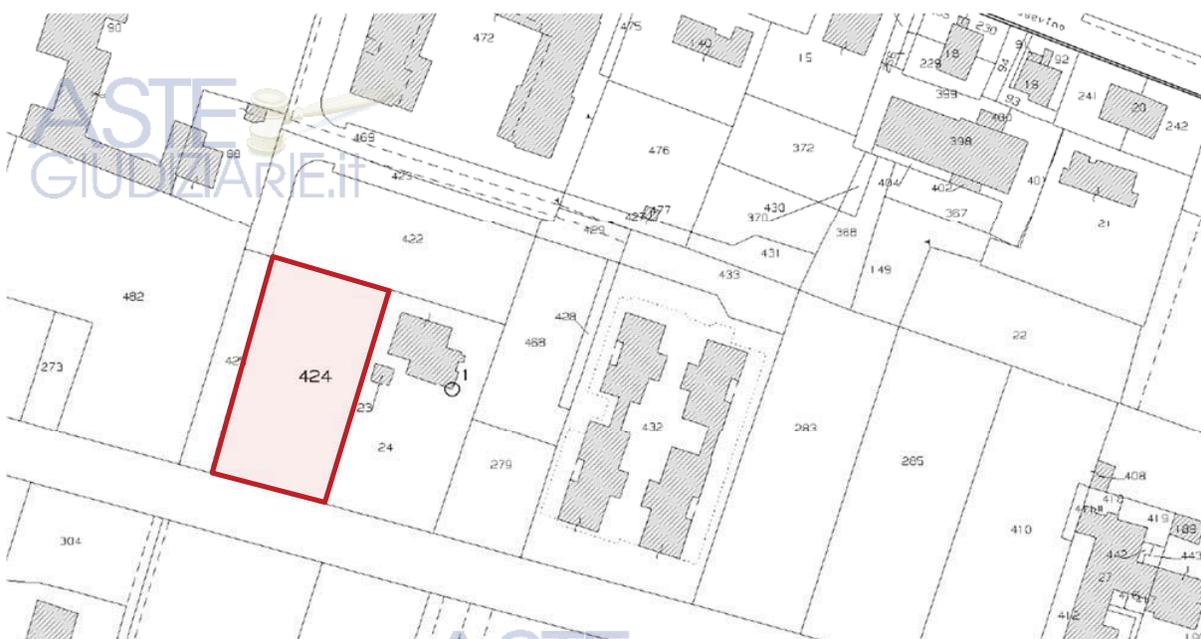
<sup>42</sup> Obsolescenza esterna (external obsolescence) perdita di valore relativa a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, insufficiente livello domanda, inquinamento e congestioni, situazione economica generale, ecc

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

**B. SITUAZIONE CATASTALE**

Dati catastali<sup>44</sup>.

Terreno individuato in Mantova, in piena proprietà, così identificato: **CATASTO TERRENI** di cui al **Foglio 82**, mappale **424**, qualità Seminativo Arboreo, Classe 3, superficie m<sup>2</sup> 1891, Reddito Domenicale € 13,99 – Reddito Agrario € 12,70.



*Precisazioni catastali.*

- il mappale n. 424 deriva dal frazionamento del mappale n. 331 del fg. 82 di C.T. di ha. 0.24.70, avvenuto con tipo del 15 dicembre 2008, Pratica n. MN0164164 (n. 164164.1/2008);
- a propria volta il mappale n. 331 deriva dal frazionamento del mappale n. 277 del fg. 82 di C.T. di ha. 0.62.32, avvenuto con tipo del 31 luglio 2001, Pratica n. 115670 (n. 115673.1/2001);
- a propria volta il mappale n. 277 deriva dal frazionamento del mappale n. 79 del fg. 82 di C.T. di ha. 0.67.70a avvenuto con tipo del 14 luglio 1998, in atti dal 28 agosto 1998, n. 13350.9/1998;

Fonte: da relazione notarile ipo-catastale.

Note: si precisa che non è stato effettuato nessun rilievo celerimetrico in loco e non è stata effettuata alcuna verifica con i frazionamenti sopra riportati.

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): 30.12.2021.

<sup>44</sup> Dati catastali: l'identificazione catastale deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio). La rappresentazione catastale del bene immobile avviene generalmente attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto Terreni), del Comune, del foglio di mappa, della particella e subalterno oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo tavolare, Comune Censuario, etc.

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 Mantova e dalla documentazione allegata ai provvedimenti autorizzativi; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<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 della città di Mantova risulta formalizzata la richiesta di parere preliminare per la realizzazione di 12 villette unifamiliari, ricomprendenti il mappale 424 di proprietà e parte del mappale 422 di altra ditta.

Suddetta pratica è stata registrata con il n. EDI/2018/00602/P.P.

Con comunicazione P.G. n. 37740/2018 del 28.06.2018 l'intervento proposto veniva dichiarato compatibile con le previsioni urbanistiche comunali, fatti salvi i pareri degli Enti di competenza e fatte salve le necessarie verifiche, quali a titolo indicativo:

- gli indici urbanistici e le previsioni contenute nel PA TE Brunetti;
- l'opportuna dimostrazione e verifica delle distanze dai confini e dalle pareti antistanti finestrate;
- la dimostrazione del rispetto della fascia stradale di 10 mt. su via Donati;
- la valutazione impatto paesaggistico.

Nella suddetta comunicazione si fanno richiami anche agli adempimenti in materia di invarianza idraulica di cui al Regolamento Regionale n. 7/2017, nonché al rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 05/12/1997 e Regolamenti comunali ai sensi dell'art. 7, c.2 e c.3 della L.R. 10.08.2001 n. 13

Note

Dall'accesso agli atti non vi è evidenza del perfezionamento del suddetto parere preventivo con rilascio di relativo permesso di costruire.

Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 16.06.2022

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 della Città di Mantova, l'area in esame ricade all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "TE Brunetti \_ Comparto di via Donati e Via A. De Mori".

Dalla Determinazione n. 1368 del 12 luglio 2013 si prende atto che in data 09 luglio 2013 la suddetta lottizzazione è stata definitivamente dichiarata collaudata. Per ulteriori dettagli si rimanda all'Al. 04.

<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.

Il terreno in esame ricade nel Comparto assoggettato a strumento attuativo PA “Te Brunetti”, approvato con D.G.C. n. 176 del 31.08.2006 e D.G.C. n. 24 del 06.02.2007, nonché nell’art. D23 delle N.T.A. del PdR del PGT come “Comparti assoggettati a strumenti attuativi approvati o a titoli edilizi convenzionati”.

Dal Titolo III – Trasformazioni del tessuto urbano consolidato, all’art. 23.1 si apprende quanto segue:

*“Sono fatte salve le previsioni contenute nei piani attuativi e/o vigenti, unitamente alle prescrizioni per le infrastrutture e per i servizi, nonché nei titoli edilizi convenzionati già rilasciati alla data di entrata in vigore del P.G.T.”*

L’area ricade nella perimetrazione indicata come “Buffer zone Unesco”; la classe di sensibilità paesaggistica viene definita alta.

Il terreno risulta anche interessato dalla “Tutela idrogeologica per altra vulnerabilità” prevista dal P.C.T. del Parco Regionale del Mincio e dal P.A.I. – “Fascia Fluviale C.”

Infine il terreno risulta interessato dalla perimetrazione delle “Aree agricole nello stato di fatto” – Banca dati del D.U.S.A.F. Regione Lombardia, per la quale è maggiorato del 5% il contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione.

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 (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).

All’atto della stima non risulta alcun costo di regolarizzazione.

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

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

### IMPORTANTE.

Considerata la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, quale area assoggettabile a potenziale trasformazione edilizia e preso atto dei possibili obblighi a carico del soggetto attuatore, lo scrivente invita i futuri potenziali interessati, ancor prima della presentazione dell’offerta, a verificare puntualmente, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, tutte le tematiche – problematiche esposte nel presente elaborato peritale.

Contestualmente, sarà buona prassi confrontarsi preventivamente anche con il Responsabile dell’Ufficio Tecnico, al fine di concordare e coordinare l’eventuale modalità di presentazione dei futuri provvedimenti autorizzativi e valutare la presenza di ulteriori vincoli non citati e/o dovuti anche all’evoluzione del quadro normativo rispetto alla data del presente rapporto di stima.

La preventiva verifica consentirà, anche attraverso maggiori indagini edilizie ed urbanistiche, quale onere a totale carico del potenziale futuro acquirente, di prendere atto dell’esistenza di ulteriori limitazioni all’edificabilità.

Si ricorda infine che la vendita del lotto verrà effettuata nello stato di fatto in cui si trova, a corpo e non a misura e/o cubatura.

<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 oblazione).

## 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:

*“L'immobile è pervenuto alla società "OMISSIS S.R.L.", con sede a Omissis, codice fiscale Omissis, in forza di atto di compravendita 18 maggio 2017 n. 37558/23520 di rep. Notaio Augusto Chizzini, debitamente registrato, trascritto a Mantova il 30 maggio 2017 ai n.ri 6129/3920, la quale successivamente trasferiva la propria sede in Omissis (BS) giusta atto in data 5 marzo 2018 n. 39366/24865 di rep. Notaio Augusto Chizzini, debitamente registrato, trascritto a Mantova il 9 marzo 2018 ai n.ri 3073/1995;*

*dante causa era la società "OMISSIS S.R.L.", con sede a Omissis, Codice fiscale Omissis, a cui la proprietà era pervenuta per atto di compravendita in data 4 ottobre 2007 n. 60178/21151, debitamente registrato, trascritto a Mantova il 12 ottobre 2007 ai n.ri 17303/9313, precisandosi che, a tale data, la detta società aveva sede a Omissis (BS); con verbale di assemblea straordinaria in data 16 maggio 2008 n. 61732/22115 di rep. Notaio Massimo Bertolucci, debitamente registrato, trascritto a Mantova con formalità 10 giugno 2008 n.ri 8274/4798, la società deliberava di trasferire la propria sede a Omissis;*

*venditore della società "OMISSIS S.R.L." era il signor Omissis, nato a Omissis (MN) il Omissis, a cui la proprietà era pervenuta per titoli oltre il ventennio; si precisa che con atto di donazione in data 28 marzo 2002 n. 12268 di rep. Notaio Pierpaolo Iacoppe, registrato a Mantova il 12 aprile 2002 al n. 1539, trascritto a Mantova in data 13 aprile 2002 ai n.ri 4658/2900, il signor Omissis aveva donato la proprietà dell'originario mappale n. 331 del fg. 82 di C.T. alla figlia Omissis, nata a Omissis (MN) il Omissis, ma che detto contratto veniva sciolto per mutuo dissenso ai sensi e per gli effetti del primo comma dell'art. 1372 C.C. con effetto retroattivo giusta atto in data 4 ottobre 2007 n. 60176/21150 di rep. Notaio Massimo Bertolucci, debitamente registrato, annotato a Mantova il 12 ottobre 2007 ai n.ri 17302/3486, intendendosi pertanto il donante ripristinato con decorrenza dalla data dell'atto di donazione nella piena proprietà e libera disponibilità nonché nel possesso dei beni donati e, quindi, continuando a rimanere titolare del diritto stesso in base ai suoi originari titoli, e cioè atto di compravendita in data 16 novembre 1961 n. 2290/1020 di rep. Notaio Giuseppe Cocconcelli, registrato a Suzzara il 17 novembre 1961 al n. 433 vol. 103 e trascritto a Mantova in data 21 novembre 1961 ai n.ri 6881/4914 e atto di compravendita in data 27 dicembre 1962 n. 2758/1281 di rep. Notaio Giuseppe Cocconcelli, registrato a Suzzara il 28 dicembre 1962 al n. 630 vol. 104 e trascritto a Mantova in data 3 gennaio 1963 ai n.ri 23/20, ferme restando le pattuizioni di cui alla convenzione urbanistica per piano di lottizzazione stipulata con il Comune di Mantova con atto in data 8 novembre 2006 n. 39967/8729 di rep. Notaio Fabio Vaini, debitamente registrato, trascritto a Mantova il 17 novembre 2006 ai n.ri 19428/10695, convenzione che non contiene limiti/vincoli all'alienabilità del bene”.*

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. 37558, racc. n. 23520 del 18.05.2017 si desume quanto di seguito riportato.

*“1) L'immobile in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con ogni accessione, pertinenza, impianto, fisso e semifisso, servitù attive e passive e urbanizzato”.*

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

## F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

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

### - Opponibili all'acquirente<sup>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:
- |  |   |                              |
|--|---|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Usufrutto   | <input type="checkbox"/> Nuda proprietà | <input type="checkbox"/> Uso |
| <input type="checkbox"/> Superficie  | <input type="checkbox"/> Enfiteusi      |                              |
| <input type="checkbox"/> Assegnazione di socio di cooperativa edilizia     |   |                              |
| <input type="checkbox"/> Fondo patrimoniale                                |   |                              |
| <input type="checkbox"/> Unità immobiliare spettante al coniuge superstite |   |                              |
| <input type="checkbox"/> Quota   |   |                              |

### Altre forme di diritti e pesi

- No
- Se sì, specificare se
- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> diritti a favore di terzi | <input type="checkbox"/> Censo      |
| <input type="checkbox"/> Diritti demaniali         | <input type="checkbox"/> Livello    |
| <input type="checkbox"/> Diritti di superficie     | <input type="checkbox"/> Uso civico |
| <input type="checkbox"/> Prelazione agraria        | <input type="checkbox"/> No         |
- 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, salvo quanto evidenziato nel CDU, in particolare:
- Classe di sensibilità paesaggistica alta;
  - Tutela idrogeologica per alta vulnerabilità, prevista dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Mincio;
  - Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico \_ Fascia fluviale C;

<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.

- perimetrazione aree agricole nello stato di fatto per la quale è prevista la maggiorazione del 5% del contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione;
- perimetrazione indicata come "Buffer zone Unesco".



- 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, reso attuativo in forza della convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Mantova, con atto in data 8 novembre 2006 n. 39967/8729 di rep. Notaio Fabio Vaini, debitamente registrato, trascritto a Mantova il 17 novembre 2006 ai n.ri 19428/10695. Per eventuali dettagli si rimanda allo schema di convezione urbanistica per piano di lottizzazione (Cfr. All. 04).

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

### - 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 Mantova il 30 maggio 2017 ai n.ri 6130/858 contro la società "OMISSIS S.R.L.", con sede a Brescia, Codice Fiscale Omissis, per la complessiva somma di Euro 825.000,00

<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'in-giunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

<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.

(ottocentoventicinquemila) a favore di "OMISSIS", con sede ad Omissis, Codice Fiscale Omissis, a garanzia di apertura di credito di Euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila virgola zero zero) in linea capitale di cui all'atto in data 18 maggio 2017 n. 37559/23521 di rep. Notaio Chizzini Augusto, gravante l'intera piena proprietà del mappale n. 424 del fg. 82 di C.T. di Mantova; detta ipoteca è stata successivamente oggetto dei seguenti annotamenti:

-di riduzione somma in data 30 luglio 2021 ai n.ri 10132/1357, in forza del quale con decorrenza 19 luglio 2021 l'apertura di credito in conto corrente è stata ridotta nell'importo accordato ed operante da Euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila virgola zero zero) ad Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero);  
-di rinegoziazione in data 21 settembre 2021 ai n.ri 11906/1587, in forza del quale l'apertura di credito è stata prorogata dal 31 dicembre 2021 al 30 giugno 2022; fermo e confermato quant'altro pattuito nell'originario contratto stipulato il 18 maggio 2017 n. 37559/23521 di rep. Notaio Chizzini Augusto.

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

\* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Mantova il 16 aprile 2021 ai n.ri 4558/611 contro la società "OMISSIS SRL", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale Omissis, a favore del signor OMISSIS, nato a 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, gravante l'intera piena proprietà dei mappali n.ri 103 sub. 6 del fg. 41 di C.F. e 424 del fg. 82 di C.T. di Mantova, unitamente ad altri immobili.

\* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Mantova il 6 agosto 2021 ai n.ri 10741/1588 contro la società "OMISSIS SRL", con sede a Gambara (BS), Codice Fiscale omissis, a favore dei signori OMISSIS, nato Omissis e OMISSIS, nata omissis, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 27 luglio 2021 n. 3000/2021 di rep., per l'importo di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), gravante l'intera piena proprietà dei mappali n.ri 103 sub. 6 del fg. 41 di C.F. e 424 del fg. 82 di C.T. di Mantova, unitamente ad altri immobili.

\* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Mantova il 27 settembre 2021 ai n.ri 12244/1829 contro la società "OMISSIS SRL", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale Omissis, a favore del signor OMISSIS, nato a Omissis, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova in data 11 settembre 2021 n. 1905 di rep., per l'importo di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) in linea capitale, gravante l'intera piena proprietà dei mappali n.ri 103 sub. 6 del fg. 41 di C.F. e 424 del fg. 82 di C.T. di Mantova, unitamente ad altri immobili.

\* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Mantova il 26 novembre 2021 ai n.ri 15257/2249 contro la società "OMISSIS S.R.L.", con sede a Omissis (BS), Codice Fiscale omissis, a favore della società "OMISSIS S.R.L.", con sede a Omissis (MN), Codice Fiscale Omissis, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 17 ottobre 2021 n. 3915/2021 di rep., per l'importo di Euro 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zero zero) a garanzia di un debito di originari Euro 76.860,50 (settantaseimilaottocentosessanta virgola cinquanta) in linea capitale, gravante l'intera piena proprietà dei mappali n.ri 103 sub. 6 del fg. 41 di C.F. e 424 del fg. 82 di C.T. di Mantova, unitamente ad altri immobili.

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

No

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>

<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.

- Capitalizzazione diretta<sup>66</sup>  
 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, poste in zona semicentrale, di media dimensione, aventi capacità edificatorie analoghe, collocate in piani di lottizzazione di recente attuazione o in sviluppo, 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'area edificabile in Mantova, identificata in mappa al Foglio **82**, particella n. **424**, si determina in Euro **300.000** (diconsi Euro trecentomila).

**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'area edificabile in Mantova, identificata in mappa al Foglio **82**, particella n. **424**, si determina in Euro **225.000** (diconsi Euro duecentoventicinquemila).

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:

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

<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.

<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 – DCFA) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.

<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 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 aggiudicatario, l'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, ecc.

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 ed in base alle limitazioni e vincoli riportati nel CDU.

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.

Si precisa 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, anche sulla base di eventuali limitazioni e vincoli all'edificabilità non riportati nello stesso CDU.

### 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.

<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.

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

**Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità.**

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

I tempi di alienazione 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.

Per vivacizzare la partecipazione all'asta e promuovere l'attività di marketing (agency), si consiglia di pubblicizzare il bene tra gli operatori immobiliari della zona e, contestualmente, predisporre, previa debita autorizzazione degli enti preposti, della cartellonistica da apporre sull'area, essendo la stessa collocata lungo una viabilità con discreto passaggio veicolare.



**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 atto provenienza.
4. Copia documentazione relativa al PL “Te Brunetti”.
5. Copia parere preliminare.
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.

TRIBUNALE 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 preliminari e/o compravendite, in libero mercato, di aree edificabili a destinazione residenziale, poste in zona semicentrale del comune di Mantova, aventi media dimensione, collocate in piani di lottizzazione di recente attuazione, prive di caratteristiche edoniche inestimabili, aventi indici volumetrici simili.

In ogni comparabile preso in esame, la domanda è rappresentata da soggetti giuridici quali costruttori edili.

Sostanzialmente le principali differenze prese in esame sono rappresentate da:

- superficie fondiaria del lotto,
- la dicotomia delle opere di urbanizzazione\*,
- la dicotomia di eventuali vincoli quali fasce di rispetto.

\* Il costo di costruzione applicato per le urbanizzazioni deriva dall'incidenza unitaria dei costi di cui al Prezziario DEI Tipologie edilizie \_ edizione 2019, "Opere esterne CAT. I id n. 11", maggiorato del +15% causa l'aumento del costo dei materiali per effetto distorsivo degli incentivi fiscali 110.

#### Fonte dei dati selezionati.

Comparabile A \_ preliminare per "lotto G PL Te Brunetti" del 19.02.2018. Prezzo € 150.000

Comparabile B \_ preliminare per lotto inserito nell'AT "Te Brunetti" del 08.03.2018. Prezzo € 321.360

Comparabile C \_ atto compravendita rep. 6232 – racc. 4372 del 13.02.2020. Prezzo € 760.760

### 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)

Terreno edificabile urbanizzato		
Destinazione prevalente ed ordinaria	residenziale	
Superficie catastale di cui al Fg 82 mappale 424	m <sup>2</sup>	1891
Proprietà _ intera	%	100
Superficie ID "Lotto E" del PL "Te Brunetti"	m <sup>2</sup>	1959
Indice fondiario medio dell'intero comparto	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1
SL _ Superficie Lorda max da PL TE Brunetti	m <sup>2</sup>	2051
RC _ Rapporto di Copertura max 50%	m <sup>2</sup>	980
RO _ Rapporto di Occupazione max 60%	m <sup>2</sup>	1175
Vincoli edilizi: fascia di rispetto stradale via Donati	m	10



Note\_ dal CDU si evince che il subject è interessato dal vincolo per la tutela idrogeologica per alta vulnerabilità di cui al PTC del Parco Regionale del Mincio e dal Piano per l'Assetto Idrogeologico. L'area ricade anche nella perimetrazione delle "aree agricole nello stato di fatto", di cui alla Banca dati DUSAF, per la quale è prevista una maggiorazione del 5% sul contributo di costruzione per interventi di nuova costruzione. Tutte le limitazioni ed i vincoli vengono presi in esame nella determinazione del prezzo a base d'asta, come potenziale riduzione rispetto al valore di mercato, ovvero quale ipotetico rischio del promotore, dovuto anche all'eventuale evoluzione del quadro normativo rispetto alla data della futura assegnazione.

## 1. Tabella dei dati

Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subjet (S)
Fonte del dato	Preliminare	Preliminare	Compravendita	-
Zonizzazione	Lotto G Te Brunetti	AT Te Brunetti	Art D19	Lotto E Te Brunetti
Località	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Distanza dal subject	< 500 m	< 500 m	< 3 km	-
Prezzo totale PRZ (€)	150000	321360	760760	incognita
Data DAT (anni)	3	3	2	0
Lotto (m <sup>2</sup> ) da catasto	787,00	2678,00	5320,00	1959,00
SL superficie lorda realizzabile (m <sup>2</sup> )	632,00	1339,00	5320,00	2051,00
Lotto urbanizzato (0 assente ; 1 presente)	1	0	1	1
Lotto libero da manufatti (0 assente; 1 presente)	0	0	1	0
Vincolo arretramento strada (0 assente; 1 presete)	1	0	0	1
RC rapporto di copertura (m <sup>2</sup> )	0,50	0,50	0,50	0,50

## Analisi del mercato

Variazione percentuale del mercato immobiliare		0,00%
Prezzo marginale Lotto (min. prezzi medi osservati)	€/m <sup>2</sup>	120,00
Incidenza costo medio urbanizzazioni*	€/m <sup>2</sup>	74 €
Incidenza demolizione opere edili**	corpo €	-25000
Vincolo arretramento stradale pari a 10 ml.	%	-5%
* VEDASI prezzario DEI tipologie edilizie edizione 2019 _ opere esterne l id 11 (con aggiornamento costi + 15%)		
** Onere demolizione manufatti modesta entità, compreso trasporto, accesso discariche ed analisi materiali risulta		

## 2. Calcolo dei prezzi marginali

Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
DAT (anni)	0,00	0,00	0,00
LOT (m <sup>2</sup> )	120,00	120,00	120,00
URB (n)	46515,20	98550,40	391552,00
VIN (n)	-7500,00	-16068,00	-38038,00

## 3. Tabella di valutazione

Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (€)	150.000,00	321.360,00	760.760,00
DAT (anni)	-	-	-
LOT (m <sup>2</sup> )	140.640,00	86.280,00	403.320,00
URB (n)	-	98.550,40	-
DEM (n)	-	-	25.000,00
VIN (n)	-	16.068,00	38.038,00
Prezzo corretto (€)	290.640,00	317.562,40	294.402,00

## 4. Valore venale del bene

Peso/attendibilità del comparabile

Comparabile A	40%
Comparabile B	30%
Comparabile C	30%
Σ	100%
Valore MCA ponderato	€ 299.845,32
Arrotondamento prudenziale	€ <b>300.000,00</b>
Valore unitario €/m <sup>2</sup>	€ 153,14

## 5. Divergenza percentuale

Verifica attendibilità del valore pubblicato. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## **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 all'obsolescenza 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 derivanti dalla pulizia - sgombero delle aree;
- rischio assunto dal futuro acquirente per l'acquisto di un'area potenzialmente edificabile, interessata dal vincolo per la tutela idrogeologica per alta vulnerabilità di cui al PTC del Parco Regionale del Minicio e dal Piano per l'Assetto Idrogeologico, nonché dalla presenza di "aree agricole nello stato di fatto", di cui alla Banca dati DUSAF. La determinazione del prezzo a base d'asta contempla anche il per l'eventuale evoluzione del quadro normativo rispetto alla data della futura assegnazione.

## **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

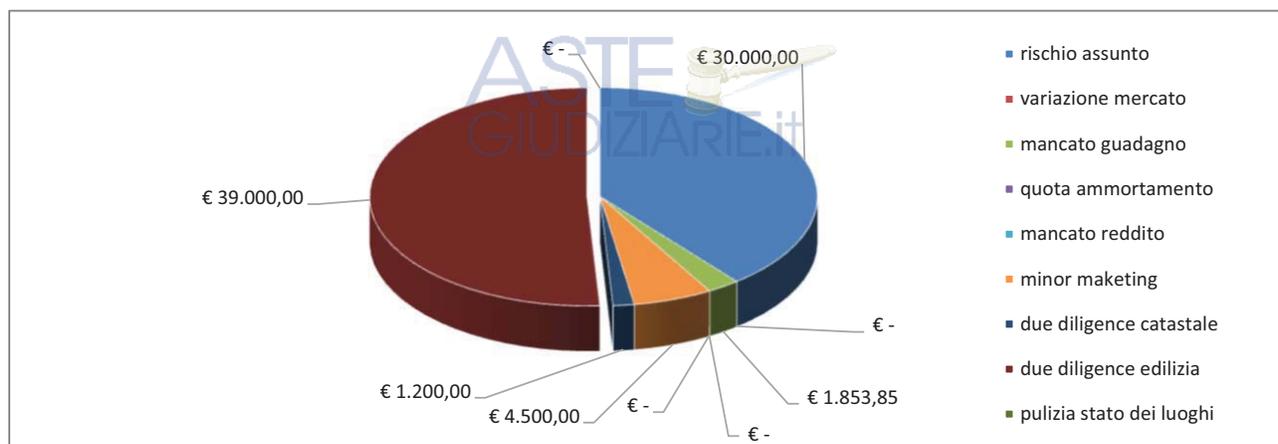
€ 300.000,00

Da MCA

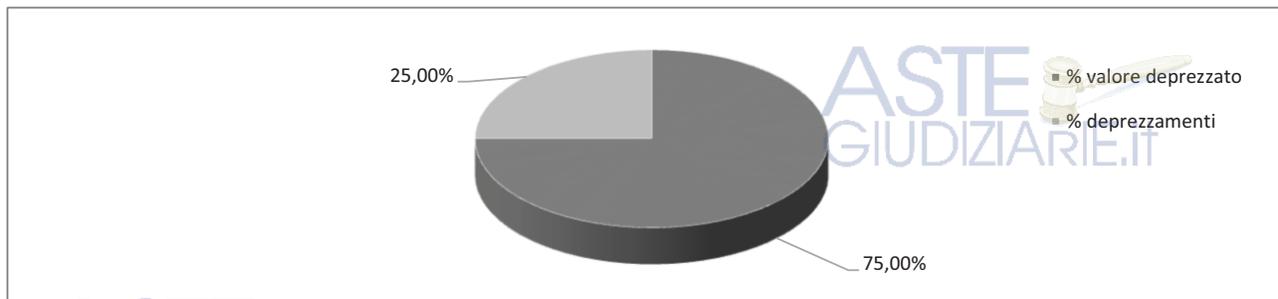
Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espropriativa

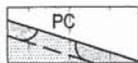
analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	Hp mesi
variazione mercato	0,0%	€ -	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	0%	€ -	37
mancati redditi assenza immediata disponibilità*	0%	€ -	24
mancato guadagno	2,5%	€ 1.853,85	3
rischi vizi occulti sottosuolo ed assenza garanzia bene venduto	10%	€ 30.000,00	12
minor attività marketing rispetto libero mercato	1,50%	€ 4.500,00	
<b>Altri deprezzamenti</b>			
due diligence catastale: rinconfinamenti/frazionamenti	corpo	€ 1.200,00	
due diligence edilizia: vincoli CDU e variazione quadro normativo	13%	€ 39.000,00	
pulizia stato dei luoghi: area libera da manufatti su soprassuolo	corpo	€ -	
	<b>Sommano</b>	<b>€ 76.553,85</b>	
valore vendita forzata		€ 223.446,15	
arrotondato eccesso (cautelativo)		<b>€ 225.000,00</b>	
ribasso %		25,00%	
Superficie commerciale lotto proprietà 1/1		1959,00	
Incidenza €/m <sup>2</sup> L. 132/2015		€ 114,85	

### ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



### ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI





PASSO CARRAIO

ASTE GIUDIZIARIE.it

LOTTO	SUPERFICIE		SL max	RC 50%	RO 60%
A	Mq. 4.491		Mq 4.785	Mq 2.245	Mq 2.695
B	Mq. 1.269		Mq 1.264	Mq 635	Mq. 761
C	Mq. 1.230		Mq 1.299	Mq 615	Mq 738
D	Mq. 1.900		Mq 2.051	Mq 950	Mq 1.140
E	Mq. 1.959		Mq 2.051	Mq 980	Mq 1.175
F	Mq. 1.362		Mq 1.265	Mq 681	Mq 817
G	Mq. 787		Mq 632	Mq 393	Mq 472
H	Mq. 4.091		Mq 3.742	Mq 2.045	Mq 2.455
TOTALE	Mq. 17.089	1,00 Mq/Mq	Mq 17.089	Mq 8.544	Mq 10.253
STRADA	Mq. 3.547				
TOTALE	Mq. 20.636				

ASTE GIUDIZIARIE.it

CONFERMAZIONE DI VENDITA  
 n. 25/07/2005  
 Provincia di Mantova  
 Ufficio Provinciale Giudiziario

ASTE GIUDIZIARIE.it

ALTA ... 144  
 IN DATA 20/8/06

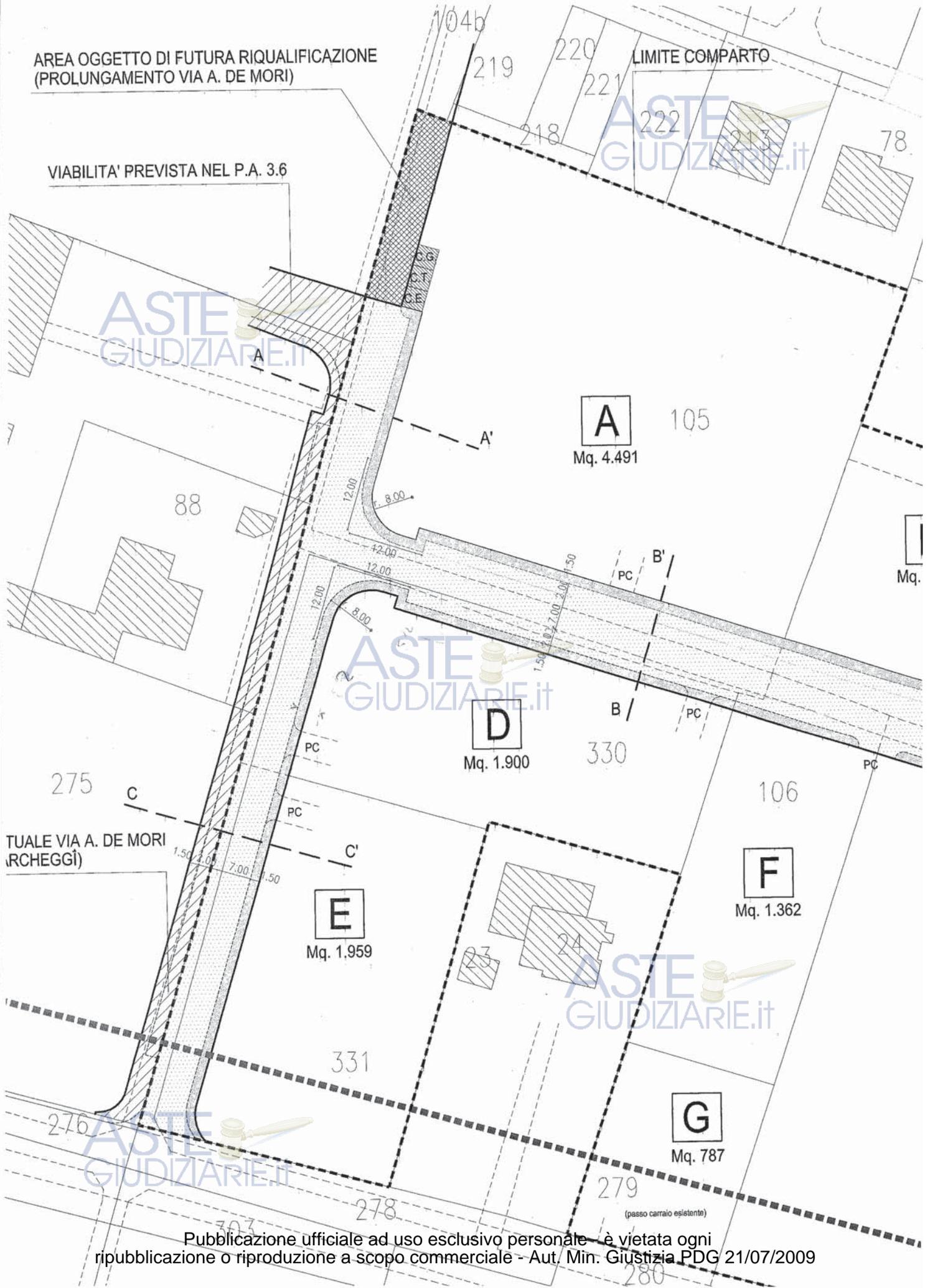
Nota Bene: SUDDIVISIONE IN LOTTI PURAMENTE INDICATIVA

PAOLO VINCENZI ARCHITETTO		studio di architettura, c.so vittorio emanuele II, 33 - 46100 mantova tel. 0376 224380, fax 0376 289067, e-mail pmvinc@tin.it	
COMUNE DI MANTOVA		PROVINCIA DI MANTOVA	
TITOLO <b>PIANO DI LOTTIZZAZIONE "TE BRUNETTI"</b>		TAVOLA <b>2 / 9</b>	
OGGETTO SCHEMA VIABILITA' E LOTTI		NS. PROT. 13/2001	
IL TECNICO		SCALA 1:500	
		DATA 13/12/2004	
		DATA Gennaio 2005	
		AGGIORN. Settembre 2005	
		AGGIORN. Aprile 2006	
		AGGIORN.	

AREA OGGETTO DI FUTURA RIQUALIFICAZIONE  
(PROLUNGAMENTO VIA A. DE MORI)

VIABILITA' PREVISTA NEL P.A. 3.6

LIMITE COMPARTO



LIMITE COMPARTO

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

**A**

Mq. 4.491

**B**

Mq. 1.269

**C**

Mq. 1.230

**D**

Mq. 1.900

**F**

Mq. 1.362

**H**

Mq. 4.091

**G**

Mq. 787

**C'**

1.959

331

278

279

(passo carraio esistente)

280

219

221

222

218

213

78

280

13

Via

14

105

140

16

353

141

355

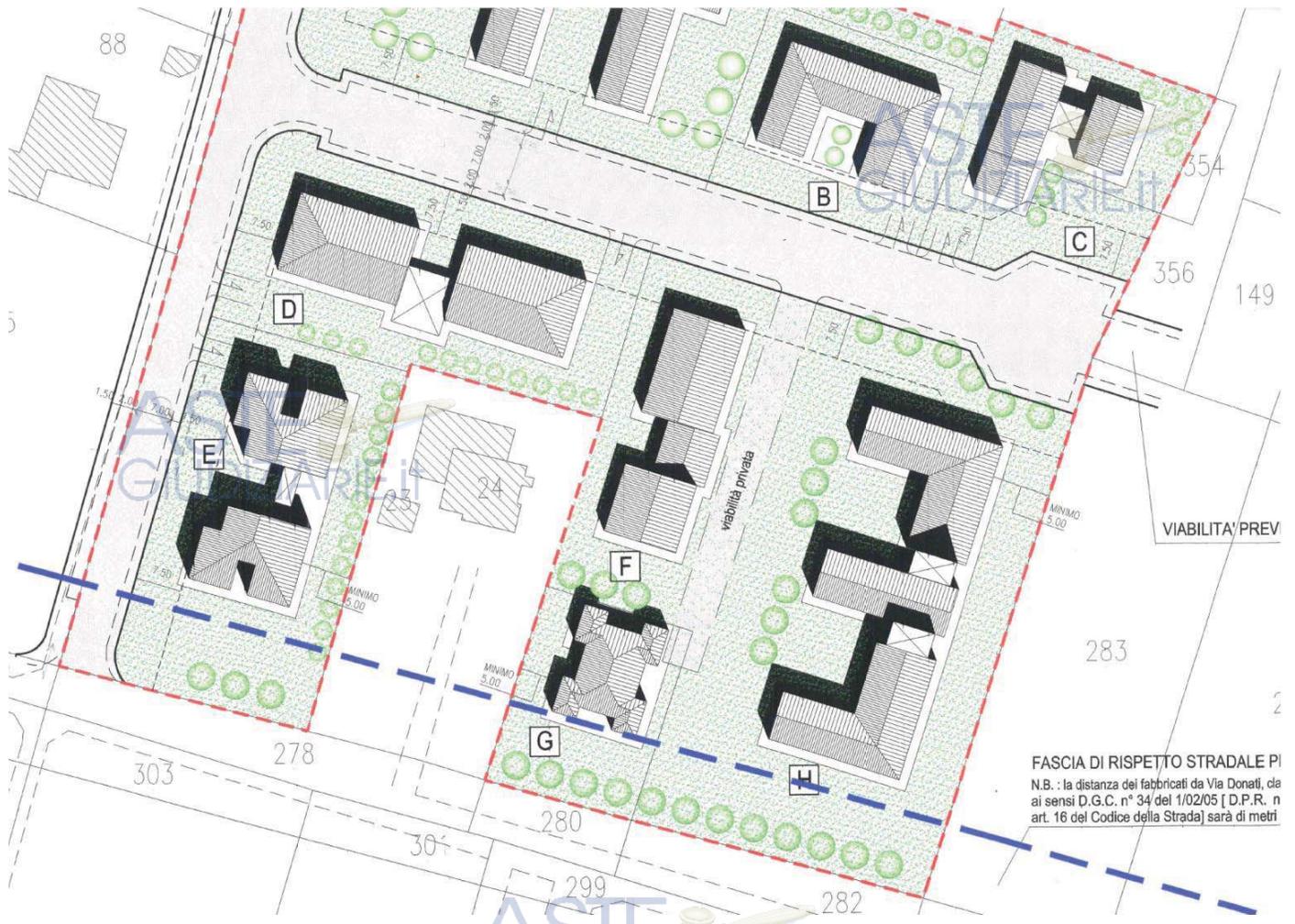
106

35

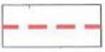
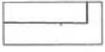
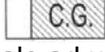
283

281





ASTE GIUDIZIARIE.it  
 LEGENDA

-  PERIMETRO DI PIANO
-  MARCIAPIEDI
-  STRADA
-  LOTTI
-  DENOMINAZIONE LOTTO
-  FABBRICATI
-  VERDE PRIVATO
-  VIABILITA' PRIVATA
-  RISPETTO STRADALE
-  CABINA ENEL
-  CENTRALE TELERISCALDAMENTO
-  CABINA TRASFORMAZIONE GAS

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

**7. ESTRATTO DI MAPPA.**



