

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPEC. IMPRESA - FALLIMENTARE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c, come modificato per effetto del D.L. 83/2015
In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS 2016), 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).

Fallimento numero **14/2020 TECA SRL**, con sede in Civate Camuno (BS), via Quattro Piccoli Martiri 3

Giudice Delegato: dott. Alessandro Pernigotto.

Curatore fallimentare: dott. Giorgio Zacco, con studio in Brescia, via Brozzoni 9, 25125 Brescia Tel. 030/223262.

Trattasi di porzione di complesso industriale in Civate Camuno, sviluppato su tre livelli, con palazzina uffici, cabina elettrica e corte esclusiva.



Esperto incaricato.

Geometra **Matteo Negri**.

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

Tel. e fax + 39. 030.7402172.

Pec: matteo.negri@geopec.it.

Qualifiche:

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

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

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

F.to Matteo Negri



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

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

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica: trattasi di porzione di complesso industriale sviluppato su tre livelli, di cui due fuori terra ed un piano interrato adibito a magazzino/deposito e centrale termica. Ogni impalcato è collegato da scale interne ed un vano montacarichi. Al piano terra si colloca la reception, due uffici, l'archivio, un deposito e la zona produzione con relativi servizi igienici per il personale. Al piano primo si individuano gli uffici generali, dei ripostigli, i laboratori, il magazzino e la zona spogliatoi/servizi igienici. Completa la proprietà il piazzale esterno adibito a carico-scarico e spazio manovra. L'immobile essendo prospiciente a due strade è dotato di doppio ingresso.

Localizzazione: immobile posto in Civate Camuno (BS), località "Prada", via Quattro Piccoli Martiri n.06 e via dell'Artigianato n. 04

Identificativi catastali

Immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 04, in particolare al mappale

3931, Via Quattro Piccoli Martiri, piano T, categoria D/1, RC Euro 108,46;

3851/3, Via Quattro Piccoli Martiri n. 3, piano 1, categoria D/7, RC Euro 4.790,00;

3851/4, Via Quattro Piccoli Martiri n. 3, piano S1-T-1, categoria D/7, RC Euro 25.297,80;

3851/5, Via Quattro Piccoli Martiri n. 3, piano T, categoria D/7, RC Euro 2.432,10.

Beni comuni:

Foglio 4, mappale **3851/6**, Via Quattro Piccoli Martiri n. 3, piano T, b.c.n.c. a subalterni 4 e 5 (corte).

Provenienza: atto di compravendita trascritto a Breno il 24.02.1997 - n.ri 1123 / 903

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

Valore di stima:

Più probabile valore in libero mercato **LOTTO UNICO: € 2.300.000/00**

Valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva) **LOTTO UNICO: € 1.680.000/00**

Incidenza del valore unitario di vendita forzata: LOTTO UNICO circa 360 €/m².

Conformità

Catastale:

Si No se No vedi pagina 26-30

Urbanistico – edilizia:

Si No se No vedi pagina 31-36

Stato di possesso

Immobile occupato alla data del sopralluogo

No Si se Si vedi pagina __

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:

No Si se Si vedi pagina 39-40

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:

No Si se Si vedi pagina 40-41

Geom. Matteo Negri

Viale Europa n.35, 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) _ Tel. + 39 0307402172 _ geom.matteonegri@gmail.com



48 Riepilogo stato ipotecario e debitorio dei beni (Fonte relazione notarile).
 49 IPOTECA VOLONTARIA n. 3293 / 573 del 21.05.2004
 50 FAVORE: BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA
 51 CONTRO: TECA S.P.A. e LOMOLINO ANGELA
 52 QUOTA 1/1 P.P.
 53 Capitale Euro 1.000.000,00
 54 Somma Iscritta Euro 1.700.000,00
 55 Scadenza: 10 anni
 56 Catasto Fabbricati - foglio 4 - mappali 3851 e 3931
 57 Grava anche in capo a beni della coobbligata.
 58
 59 IPOTECA VOLONTARIA n. 3864 / 411 del 29.03.2007
 60 FAVORE: BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A.
 61 CONTRO: TECA S.P.A. e LOMOLINO ANGELA
 62 QUOTA 1/1 P.P.
 63 Capitale Euro 2.500.000,00
 64 Somma Iscritta Euro 4.375.000,00
 65 Scadenza: 15 anni
 66 Catasto Fabbricati - foglio 4 - mappale 3851
 67 Grava anche in capo a beni della coobbligata.
 68
 69 IPOTECA VOLONTARIA
 70 n. 314 / 31 del 17.01.2014
 71 FAVORE: BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
 72 CONTRO: TECA S.R.L.
 73 QUOTA 1/1 P.P.
 74 Capitale Euro 400.000,00
 75 Somma Iscritta Euro 680.000,00
 76 Scadenza: non indicata - per apertura di credito in c/c.
 77 Catasto Fabbricati - foglio 4 - mappali 3931 - 3851/3 - 3851/4 - 3851/5.
 78

80 Assunzioni limitative: No Si se Si vedi pagina ____
 81 Condizioni limitative: No Si se Si vedi pagina 46

82
 83 Date
 84 Nomina dell'esperto: 05/02/2020.
 85 Data della stima: 05/02/2020.
 86 Data sopralluoghi: 21/02/2020
 87 Data del rapporto di valutazione: gennaio 2020 (pre-crisi Covid 19)
 88 Data consegna perizia: 13/07/2020
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96



97 **Sommario**

98

99 **A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI 5**

100 - Analisi del segmento di mercato 5

101 - Descrizione sintetica dell'intero fabbricato..... 8

102 - Descrizione sintetica del lotto oggetto di stima 10

103 **B. VERIFICA CATASTALE 27**

104 **C. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA 32**

105 **D. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE 38**

106 **E. STATO DI POSSESSO 39**

107 **F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI..... 40**

108 - Opponibili all'acquirente 40

109 - Non opponibili all'acquirente 42

110 **G. VALORE DEL BENE 44**

111 **H. OSSERVAZIONI FINALI 47**

112 **I. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 48**

113 **J. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI 49**

114 **K. ALLEGATI 50**

115 1. Analisi estimativa analitica.

116 2. Copia atti di provenienza e convenzione BIM.

117 3. Copia titoli autorizzativi.

118 4. Copia estratto tavole progetto dell'ultimo titolo abilitativo.

119 5. Estratto mappa catastale – Elaborato planimetrico di subalternazione.

120 6. Schede catastali.

121 7. Visure storiche

122 8. Relazione ipocatastale del ventennio.....

123 9. Indagini Agenzia delle Entrate.....

124 10. Attestati energetici

125

126

127

128

129

130

131

132



A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

- Analisi del segmento di mercato¹

Localizzazione² e zona: immobile in Civate Camuno (BS), località "Prada", via Quattro Piccoli Martiri n.06 e via dell'Artigianato n. 04

Centrale : Centro storico.
 Urbana : Centrale. Semicentrale. Periferica.
 Extra urbana : Agricola. Artigianale. Industriale. Residenziale.

Il lotto è ubicato in zona periferica del comune di Civate Camuno, nei pressi della vicina SS n. 42, in un tessuto urbano a prevalente destinazione industriale - artigianale.

Inquadramento urbano (Location map)³

Fonte Google Maps



Il comparto si contraddistingue per la presenza di industrie specializzate nel settore delle forges e della fucinatura.

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

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

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

Viste aeree

Fonte Google Earth



Destinazione urbanistica del lotto:

- | | | | |
|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Commerciale. | <input type="checkbox"/> Residenziale. | <input type="checkbox"/> Direzionale. | <input checked="" type="checkbox"/> Artigianale - Industriale. |
| <input type="checkbox"/> Terziario. | <input type="checkbox"/> Agricolo. | <input type="checkbox"/> Sportiva. | <input type="checkbox"/> Turistico – ricettivo. |

Geom. Matteo Negri

Viale Europa n.35, 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) _ Tel. + 39 0307402172 _ geom.matteonegri@gmail.com



224 Tipologia immobiliare⁴

225 Terreno.

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

227

228 Tipologia edilizia dei fabbricati¹⁰: Singolo. In linea. In condominio.

229

230 Dimensione¹¹ del lotto:

231 Piccola _ fabbricato artigianale a magazzino con sup. < 500 m².

232 Media _ fabbricato artigianale a magazzino con sup. da 500 m² a 2000 m².

233 Grande _ fabbricato artigianale a magazzino con sup. > 2000 m².

234

235 Caratteri della domanda e dell'offerta¹²:

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

237 Lato venditore Tribunale (vendita coattiva per procedura concorsuale).

238

239 Forma di mercato¹³

240 Concorrenza monopolistica¹⁴. Concorrenza monopolistica ristretta¹⁵. Oligopolio¹⁶.

241 Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico

242 venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

243

244 Filtering¹⁷:

245 Assente. Down. Up.

246

⁴Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

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

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

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

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

⁹Rudere: 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.

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

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

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

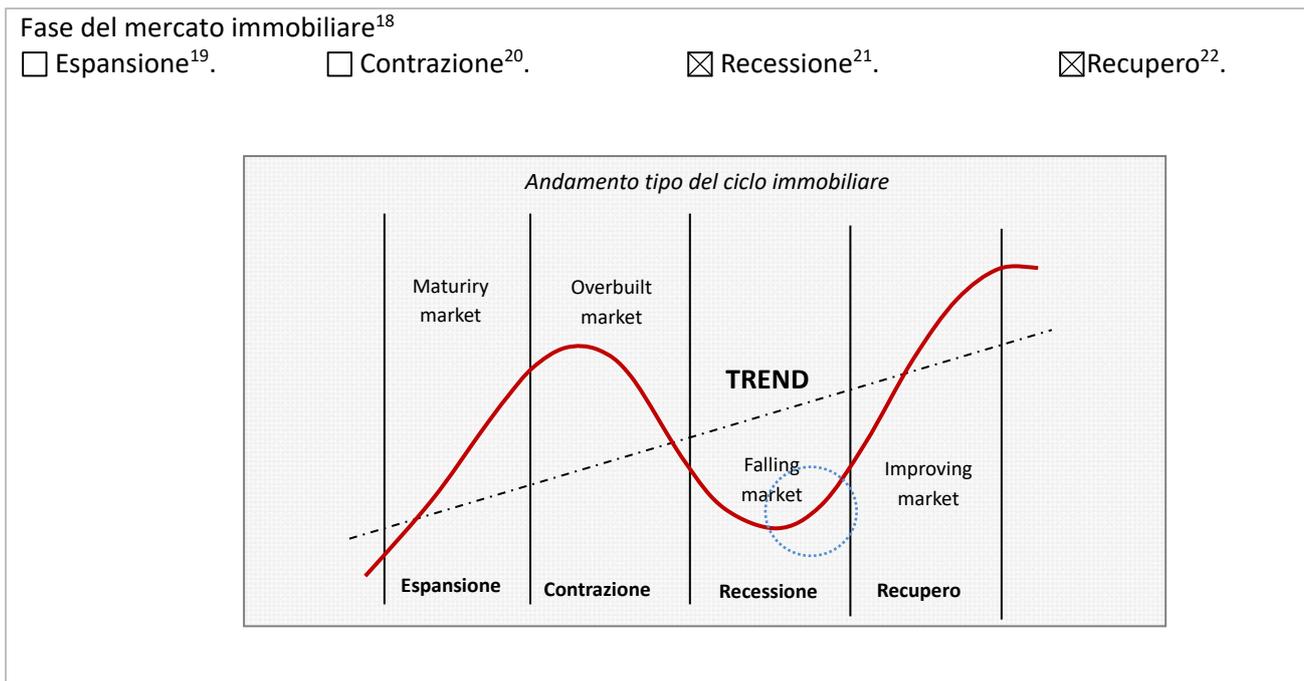
¹³Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

¹⁴Concorrenza 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.

¹⁵Concorrenza 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.

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

¹⁷Filtering: 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.



247

248

- Descrizione sintetica dell'intero fabbricato

249

Caratteristiche generali²³

250

Trattasi di ampio edificio industriale realizzato nei primi anni '90, in passato destinato integralmente alla costruzione, al collaudo ed all'immagazzinamento di trasformatori toroidali in rame.

251

L'edificio è privo di carroponete e si sviluppa su tre livelli: piano interrato adibito a magazzino/deposito e centrale termica, piano terra e primo destinato ad uffici e reparto produttivo.

252

Dal collaudo statico si evince che l'intera struttura portante (compresa anche quella attualmente non di proprietà) ha una superficie complessiva di 3.304 m², con una luce massima delle travi di ml. 6,95 e dei solai di ml. 7,35.

253

Le fondazioni sono in plinti isolati di cemento armato e continue in c.a. per quelle perimetrali.

254

Le strutture in elevazione sono costituite da pilastri in cemento armato di differenti dimensioni.

255

I telai presentano travi orizzontali ribassate o realizzate rispetto allo spessore del solaio.

256

I muri perimetrali del piano interrato sono stati gettati in calcestruzzo, leggermente armato, e quelli fuori terra sono rivestiti sulla parte esterna con paramenti in mattoni a vista.

257

Gli orizzontamenti sono del tipo a lastra prefabbricata, di diverso spessore e con carichi differenziati in funzione al livello di piano.

258

Il vano ascensore ed i vani scala sono in cemento armato.

259

Nell'area esterna, in prossimità dell'accesso pedonale su via Quattro Piccoli Martiri, è posizionata la cabina elettrica di trasformazione di cui al mappale 3931.

260

L'immobile, essendo prospiciente a due strade comunali è dotato di doppio ingresso.

261

262

263

264

265

266

267

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

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

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

²¹ Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

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

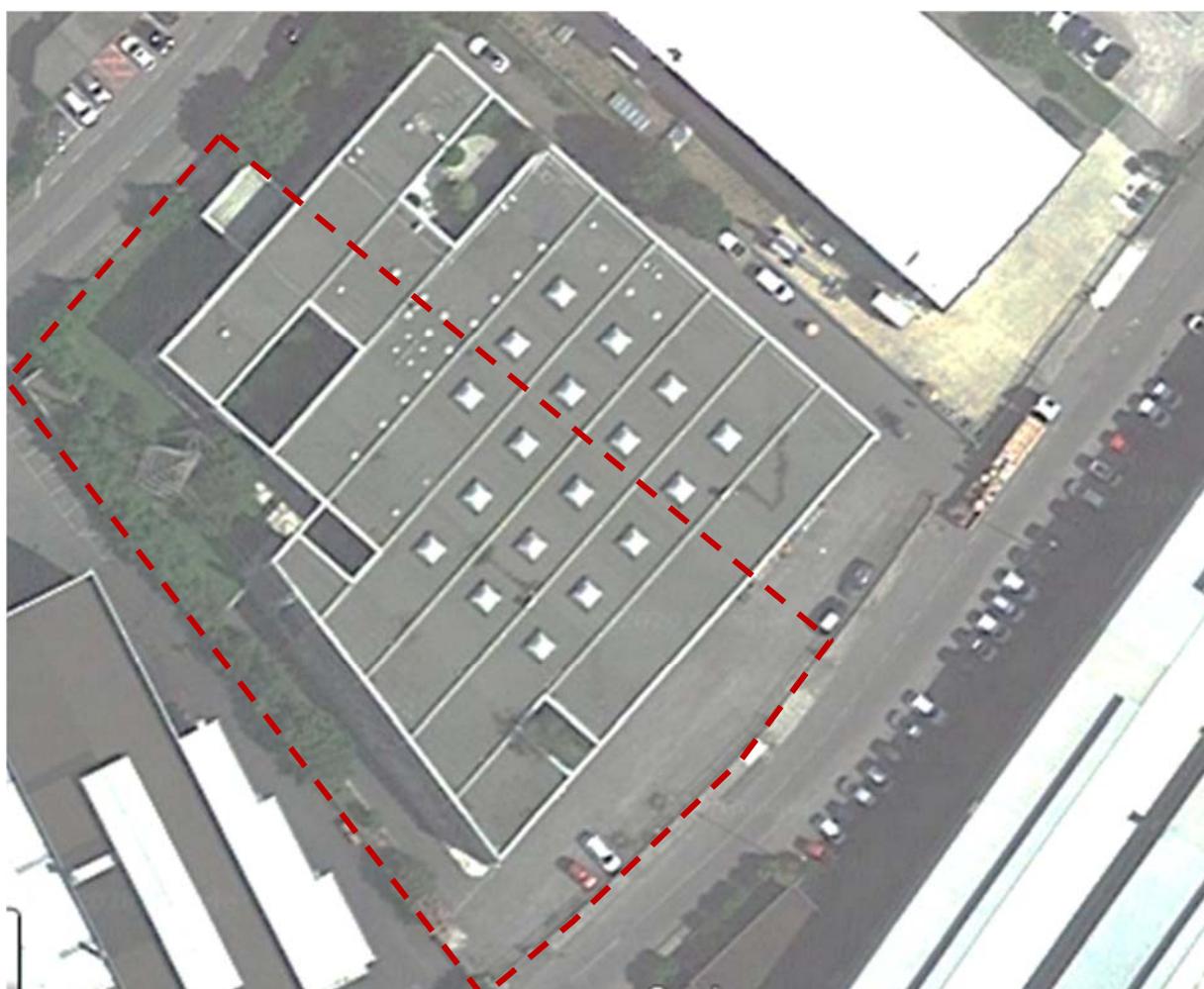
²³Caratteristiche generali del fabbricato: raccoglie le informazioni di carattere generale del fabbricato ove è collocata l'unità immobiliare oggetto di valutazione o se trattasi di valutazione dell'intero fabbricato delle caratteristiche generali dello stesso. A titolo indicativo, per gli edifici, riportare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

268 Dalla relazione tecnica allegata al progetto di cui alla C.E. n. 39/1990 si desume che il lotto ha una superficie
 269 fondiaria complessiva di 6.030 m² (catastale) e 5.941,22 m² (reali), una superficie coperta (comprese le corti
 270 interne) di 3.304 m² ed un volume globale di progetto, compreso di cavedi, pari a 25.276 m³.

271 Dal certificato di agibilità relativo alla C.E. n. 39/1990, si apprende che l'intero edificio (prima del
 272 frazionamento/vendita) è composto da:

273	Piano interrato		m ² 1.360,07
274	Piano terra	locale destinato a magazzino	m ² 1.838,49
275		locale destinato a servizi/spogliatoi	m ² 123,24
276		locali tecnici	m ² 71,37
277		locali destinati ad ufficio	m ² 308,34
278		locali destinati a produzione, collaudo, etc	m ² 914,31
279	Piano primo	locale destinato a magazzino	m ² 1.838,49
280		locali destinati a laboratorio	m ² 473,60
281		locali destinati a ufficio	m ² 601,85

282
 283
 284 Aerofotogrammetria per inquadramento porzione di capannone oggetto di stima (Fonte Google maps)



314 --- Perimetrazione al piano terra, di massima, della porzione di proprietà riconducibile alla soc. fallita.

318 - **Descrizione sintetica del lotto²⁴ oggetto di stima**319 Descrizione sintetica dell'unità immobiliare²⁵.320 Trattasi di porzione di opificio industriale costituita al piano terra da un'ampia reception, due uffici, un
321 archivio, un deposito e la zona collaudo - produzione ed assemblamento, nonché i servizi igienici per il
322 personale.323 Al piano primo si individuano cinque uffici, l'atrio/scala, un archivio, tre ripostigli, la zona spogliatoi/servizi
324 igienici per i dipendenti ed il reparto magazzino e laboratorio.325 Nel piano interrato si colloca la zona magazzino e deposito, nonché la centrale termica, il vano tecnico per il
326 montacarichi e locale compressori.327 Completa la proprietà la cabina elettrica, un portico di ingresso, l'area esterna adibita a carico-scarico,
328 spazio manovra e verde drenante.329 L'intera area è dotata di sistema antifurto con telecamere, impianto di illuminazione esterno e rete
330 antincendio.331 L'areazione ed illuminazione è garantita dai portali di accesso, dalle finestre di facciata e dai lucernari
332 presenti in copertura.333 Al piano terra sono posizionate due piccole pese ed ogni impalcato è collegato verticalmente da una
334 piattaforma elevatrice.335 Tutti gli ambienti, ad eccezione dell'interrato, risultano riscaldati con ventilconvettori a parete per la zona
336 uffici, con aerotermini ad acqua per la zona produzione ed infine con radiatori in alluminio per la zona bagni e
337 spogliatoi.338 L'impianto elettrico per la zona uffici è di tipo sottotraccia, mentre per le restanti porzioni è di tipo a
339 canaline esterne (blindsbarra).340 Le finiture costruttive della palazzina uffici sono medio-alto livello, mentre per la parte produttiva di tipo
341 ordinario.

342 I pavimenti della zona uffici sono in marmo, parquet e ceramica, mentre per i laboratori in cemento liscio.

343 I serramenti perimetrali della zona uffici sono in alluminio a vetrocamera.

344 Si precisa che l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta in completo stato di abbandono.

345 Per una migliore definizione dei contenuti sopra esposti, vedasi l'elaborato fotografico e le planimetrie di
346 seguito allegate.

347

348 Estratto elaborato fotografico stato di fatto²⁶:

349 Viste da via Quattro Piccoli Martiri



²⁴Descrizione sintetica dell'unità immobiliare (lotto): descrivere la consistenza reale dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero la composizione della stessa attraverso la descrizione ed il numero dei vani principali, di tutte le superfici accessorie esclusive, nonché le pertinenze esclusive.

²⁵Unità immobiliare: l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale (D.M. delle Finanze 2 gennaio 1998 n.28 art. 2 comma1).

²⁶Elaborato 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.

362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411

Viste da via dell'Artigianato



Piazzali ed aree esterne



Cabina elettrica di trasformazione



412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461

Zona uffici (piano terra e piano primo)



462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509

Zona produttiva (piano terra e piano primo)



510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559

Zona piano interrato



**Particolari impianti
Centrale termica piano interrato**



Montacarichi e vano tecnico



560 Terminali di emissione dell'impianto di riscaldamento (zona produttiva e zona uffici)

561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609



577 Impianto elettrico



610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659

Rete antincendio e locale compressori



Impianto videosorveglianza



Impianto azoto liquido



660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709

Particolari finiture

Infissi zona uffici



Zona servizi igienici e scala interna uffici



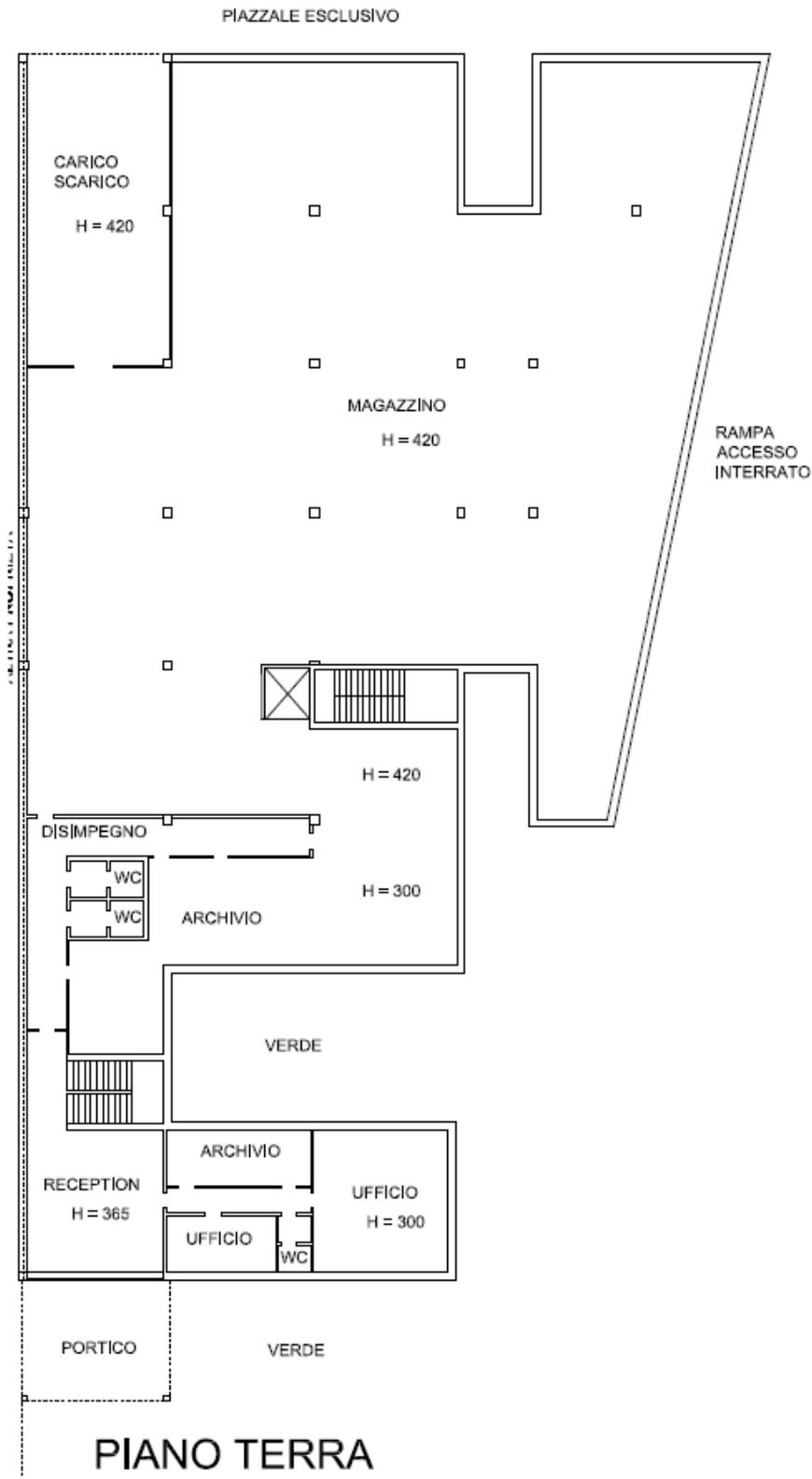
Si precisa che tutti i beni "mobili" presenti all'interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, materiale stoccato, impianti specifici dedicati all'attività, quali macchinari, attrezzature, etc., NON sono ricompresi nel presente rapporto di valutazione, poiché gli stessi non sono da intendersi di pertinenza e d'ausilio alla struttura.

Tali beni verranno valutati da altro tecnico incaricato dalla procedura ed alienati separatamente.

L'onere dell'eventuale rimozione del materiale di risulta stoccato, di pulizia e di sgombero dei locali, sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

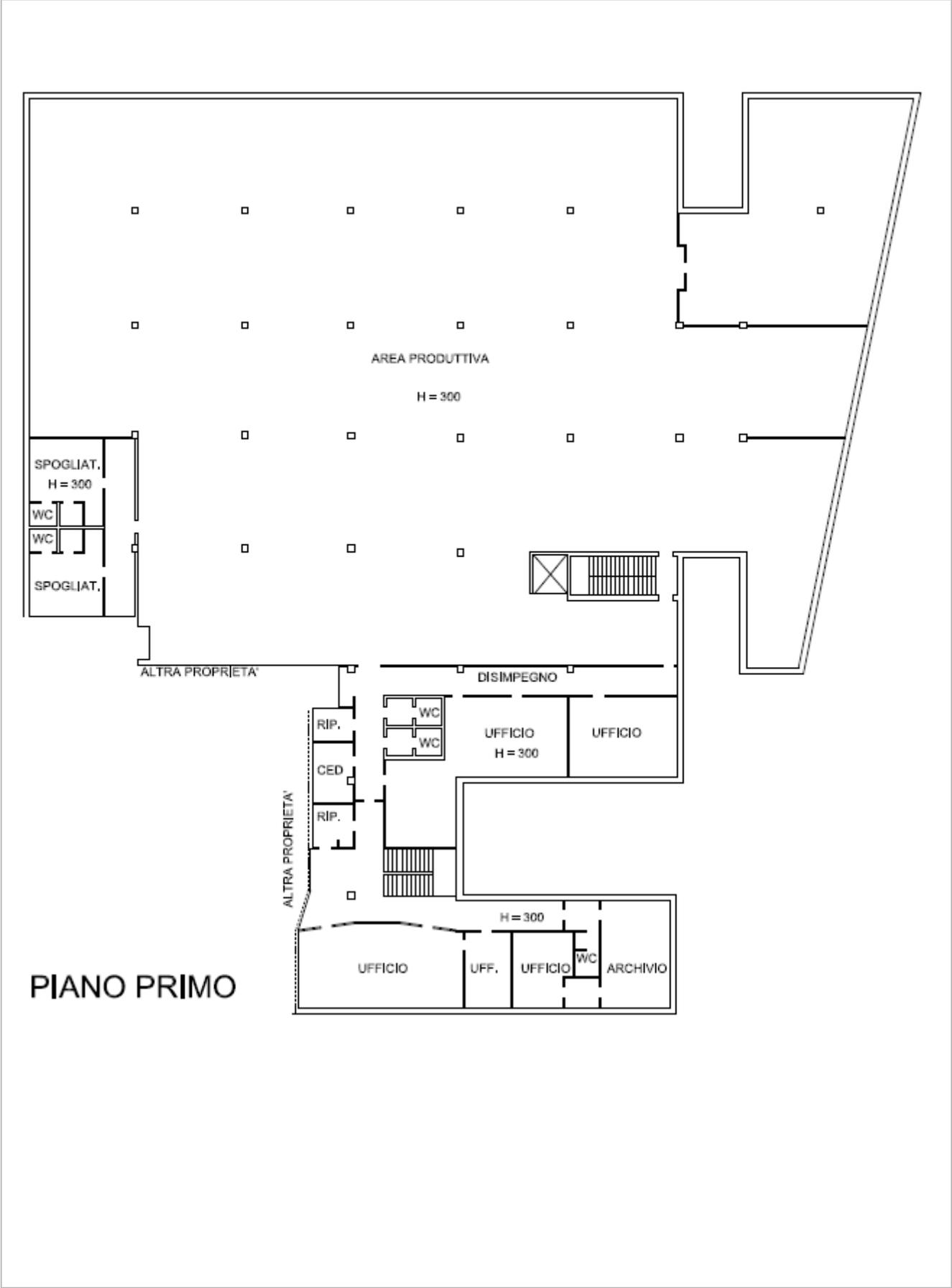
710 Planimetria²⁷: elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina

711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757



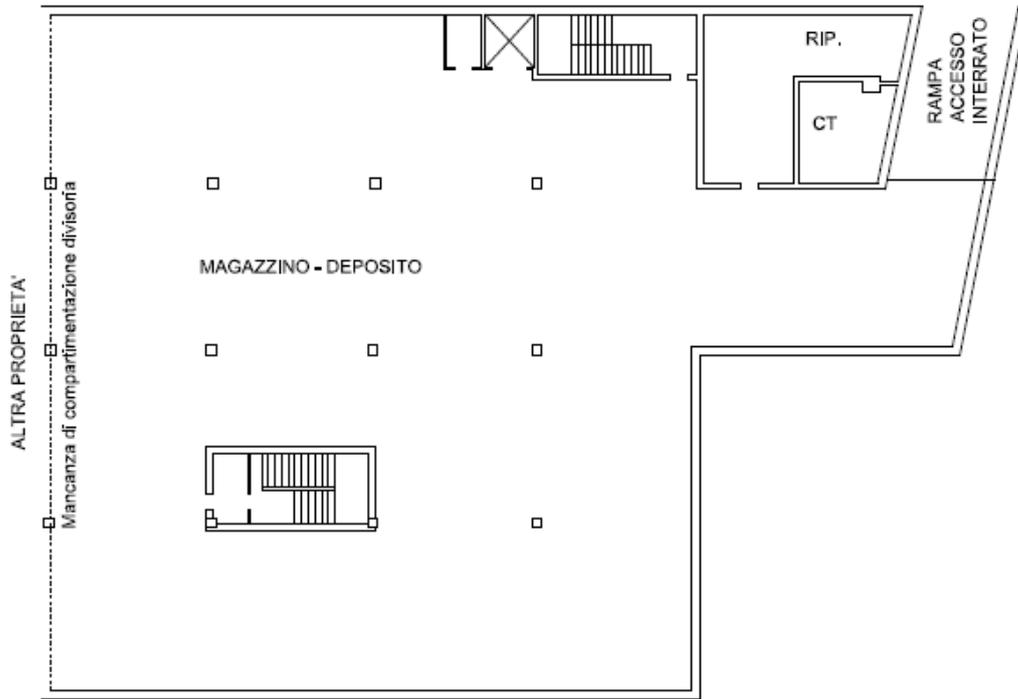
²⁷Planimetria: l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di una o più planimetrie dello stato reale dei luoghi. La planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita)

758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807



808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857

PIANO INTERRATO



Rilievo di massima effettuato dal perito estimatore

Problematiche e criticità del bene

Alla data del sopralluogo si rilevano le criticità di seguito esposte.

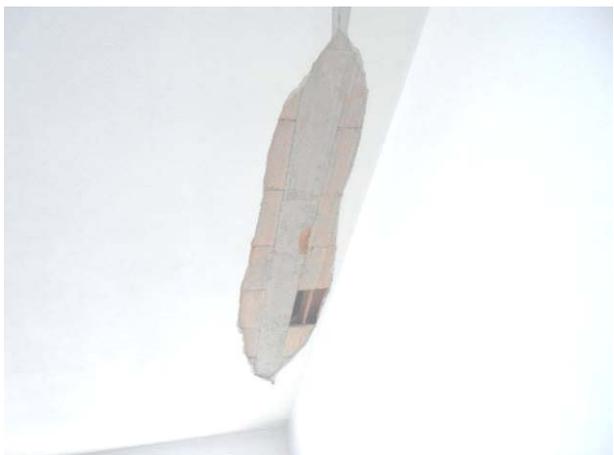
* Problematiche di **infiltrazioni** provenienti dalla copertura, in particolare in prossimità dei lucernari ed al piano interrato nella zona compressori.



858 * Problematiche di **umidità di risalita** al piano terra zona ingresso/reception (lato ingresso).
859



872
873
874 * **Fessurazioni e lesioni ai tamponamenti** divisori interni (tavolati) e distaccamenti degli intonaci zona uffici.
875



908 * **Assenza di muro divisorio** e di compartimentazione al piano interrato tra le distinte proprietà.



Note

Per quanto attiene i divisori esistenti al PT e P1 verso le unità immobiliari confinanti, si precisa che lo scrivente non è a conoscenza del tipo di stratigrafie utilizzate.

Eventuali approfondimenti, se necessari, utili anche per la verifica alla rispondenza dei requisiti acustici passivi ed energetici, saranno a carico dell'aggiudicatario.

923

924 * **Condizioni di abbandono del bene.**



938

939 Si precisa che il valore di stima terrà conto delle problematiche sopraesposte.

940 I deprezzamenti saranno determinati in forma sintetica (expertise) e saranno da intendersi indicativi, sommari e non probatori.

941

942 Per una stima più approfondita e dettagliata si necessita di un'accurata attività di verifica, di analisi (con approfondimenti tematici), ovvero specifiche attività non richieste dal quesito.

943

944

945 Indicare se il bene in esame, alla data del sopralluogo, necessita di interventi manutentivi significativi ed urgenti²⁸: ad eccezione delle criticità sopra esposte che gravano esclusivamente sulle finiture interne, il fabbricato non necessita di interventi manutentivi urgenti ed onerosi di messa in sicurezza.

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

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

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

Accesso all'immobile²⁹.

Rispetto alla pubblica via

Ingresso pedonale da via Quattro Piccoli Martiri dal civico n.06

Ingresso carraio da via dell'Artigianato n. 04

Rispetto al mappale (se terreno)

Rilievo delle consistenze del lotto:

Interno ed esterno

Solo interno, con l'ausilio di proprio collaboratore.

Solo esterno.

Diretto in loco.

Desunto graficamente (indicare la fonte _____).

Criterio di misurazione³⁰ (Tecnoborsa):

Superficie Esterna Lorda (SEL)³¹.

Superficie Interna Lorda (SIL)³².

Superficie Interna Netta (SIN)³³.

Data sopralluoghi/ispezioni³⁴ (gg/mm/aaaa).

Tipo di attività in loco: sopralluogo per rilievi consistenze superficiali ed ispezioni relative al solo stato conservativo, di tipo visivo e non strumentale.

Presenti alle attività: collaboratore di fiducia e custode nominato dal curatore per la messa in sicurezza

Data 20/02/2020.

Calcolo delle superfici di proprietà esclusiva (di massima).

LOTTO UNICO

Piano Terra

Uffici 418 m²

Laboratorio 1270 m²

Portico/tettoia 47 m²

Corte esterna 1780 m²

Piano Primo

Uffici 464 m²

Laboratorio/spogliatoi 2096 m²

Piano Interrato

Magazzino/deposito 985 m²

Locali tecnici 75 m²

Cabina elettrica a corpo

²⁹Accesso 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.

³⁰Criterio di misurazione: la scelta del criterio di misurazione o rilevazione deve essere effettuata dal valutatore coerentemente con le specificità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico. Il criterio di calcolo delle superfici deve essere coerente con quello utilizzato per i dati comparativi.

³¹Superficie Esterna Lorda (SEL): per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.2).

³²Superficie Interna Lorda (SIL): per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

³³Superficie Interna Netta (SIN): per Superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

³⁴Sopralluoghi 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.

996
997
998
999
1000
1001
1002
1003
1004
1005
1006
1007
1008
1009
1010
1011
1012
1013
1014
1015
1016
1017
1018
1019
1020
1021
1022
1023
1024
1025
1026
1027
1028
1029
1030
1031
1032
1033
1034
1035
1036
1037

NB: si puntualizza che l'alienazione coattiva del bene sarà effettuata a corpo e non a misura.
Presenza di capacità edificatorie residue particolarmente significative, tali da consentire ampliamenti e/o sopralzi: **nessuna**.

ASSUNZIONI

Dal calcolo della superficie si precisa che i vani scala interni esclusivi ed il montacarichi sono stati considerati in proiezione orizzontale una sola volta, poiché gli stessi non costituiscono di fatto una superficie commerciale, ma un elemento architettonico, ovvero dei connettori verticali di collegamento di ogni singolo interpiano.

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

Parti comuni

Dalla relazione notarile Notaio Avv. Roberta de Paoli Ambrosi del 13/02/2020 e dall'elaborato planimetrico di subalternazione, prot. nr. BS0058550 del 31/03/2017, si desume che il mappale 35551/6 è definito come "corte comune" ai sub. 4 e 5.

Caratteristiche quantitative e qualitative³⁵

<input checked="" type="checkbox"/> Impianti in dotazione			
Servizi igienici	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Solare termico per ACS	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Idrico - sanitario	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Videocitofono	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Climatizzazione (parziale)	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Allarme	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Rete antincendio	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Montacarichi	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	
Carroponte	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Mensole carroponte (predisposizione)	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile ³⁶	<input type="checkbox"/> Minimo ³⁷	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ^{38*}	<input type="checkbox"/> Massimo ³⁹
<input checked="" type="checkbox"/> Inquinamento (SOLO giudizio visivo) ⁴⁰			
Ambientale	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Elettromagnetico**	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	

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

³⁶ Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3)

³⁷ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

³⁸ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

³⁹ Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

⁴⁰ Grado di inquinamento: in termini generici il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio visivo ed informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.

1038 Note

1039 * Ad eccezione delle problematiche di infiltrazione rilevate e delle fessurazioni sui tamponamenti interni
1040 zona uffici1041 ** Da sopralluogo si evince la presenza di elettrodotto aereo a confine in lato sud-ovest.
1042
10431044 Attestato di prestazione energetica (APE)⁴¹1045 Dalle ricerche effettuate presso il catasto energetico della Regione Lombardia (Cened), si desume quanto di
1046 seguito riportato.1047 Unità di cui al mappale **3931** _ immobile privo di attestazione energetica (cabina elettrica)1048 Unità di cui al mappale **3851/3** _ Da Attestato di Certificazione Energetica del 10/02/2011, immobile in
1049 Classe D, EP h 36,14 KWh/m³anno1050 Unità di cui al mappale **3851/4** _ Da Attestato di Prestazione Energetica del 27/03/2019, immobile in Classe
1051 D, EP h 269,80 KWh/m²anno1052 Unità di cui al mappale **3851/5** _ Da Attestato di Prestazione Energetica del 12/03/2020, immobile in Classe
1053 D, EP h 316,68 KWh/m²anno
10541055 Confini allo stato attuale dei luoghi⁴²:1056 Rispetto all'estratto di mappa ed all'elaborato planimetrico di subalternazione, prot. nr. BS0058550 del
1057 31/03/2017

1058 Riferito al piano terra

1059 Nord: mappale 3851/07 e mappale 3851/08 _ unità immobiliari altra proprietà.1060 Est: via dell'Artigianato.1061 Sud: mappale 2468 _ altra proprietà.1062 Ovest: via Quattro Piccoli Martiri.

1063 Indicare se l'identificazione dei confini catastali è variata, tra la data del fallimento rispetto allo stato attuale.

1064 No.1065 Sì. Se sì, riportare anche i confini catastali alla data del fallimento.
1066
10671068
1069 Indicare la presenza di eventuali proprietà immobiliari cedute prima della sentenza di fallimento: dalla
1070 relazione notarile Notaio Avv. Roberta de Paoli Ambrosi del 13/02/2020 si desume che non vengono rilevate
1071 formalità di vendite nel quinquennio.1072 L'ultima alienazione risale al 22.04.2009, ove con atto Notaio Broli di cui al Rep. 78353 e Racc. 28359, la soc.
1073 TECA Spa vendeva ad altro soggetto, la porzione di immobile di cui all'ex mappale 3851/02.
1074
1075
1076
1077
1078
1079
1080
1081

⁴¹Attestato di prestazione energetica o certificazione (APE / ACE): l'esperto dovrà verificare se l'immobile sia dotato o meno di attestato di prestazione energetica, attraverso indagini comunali, catasto energetico, atti di proprietà, contratti di affitto, etc. Nel caso in cui la certificazione sia esistente, allegare copia conforme; nel caso la certificazione non esistesse, il tecnico incaricato dovrà predisporre regolare attestato energetico.

⁴²Confini: in tema di vendita immobiliare è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto, sia esso un appartamento, una porzione di fabbricato, un fondo. A questo proposito gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene. E' consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data del fallimento e se variati anche rispetto allo stato attuale.

1082 ASSUNZIONI
1083 Alla data di stima non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazioni e schemi degli impianti, così come
1084 dell'attuale efficienza degli stessi.
1085 Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici
1086 passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito al rispetto degli obblighi
1087 di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente e
1088 dettagliatamente dal quesito ed in ogni caso verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi anche
1089 invasivi.
1090 Si precisa che non sono state effettuate specifiche indagini e ricerche puntuali relative alle infiltrazioni
1091 provenienti dalla copertura e soprattutto alle fessurazioni rilevate in fase di sopralluogo, con particolare
1092 riferimento alle lesioni riscontrabili sulle compartimentazioni interne nella zona uffici (PT e P1).
1093 Si puntualizza infine che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o
1094 meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o
1095 nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non
1096 richieste dal quesito.
1097 Per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli
1098 effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.
1099 Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.
1100 La determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato
1101 per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in se contiene anche il rischio
1102 per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.
1103
1104

1105
1106
1107
1108
1109
1110
1111
1112
1113
1114
1115
1116
1117
1118
1119
1120
1121
1122
1123
1124
1125
1126
1127
1128
1129
1130

B. VERIFICA CATASTALE

Dati catastali⁴³

LOTTO UNICO

Immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 04, in particolare al mappale

3931, Via Quattro Piccoli Martiri, piano T, categoria D/1, RC Euro 108,46;

3851/3, Via Quattro Piccoli Martiri n. 3, piano 1, categoria D/7, RC Euro 4.790,00;

3851/4, Via Quattro Piccoli Martiri n. 3, piano S1-T-1, categoria D/7, RC Euro 25.297,80;

3851/5, Via Quattro Piccoli Martiri n. 3, piano T, categoria D/7, RC Euro 2.432,10.

Beni comuni:

Foglio 4, mappale **3851/6**, Via Quattro Piccoli Martiri n. 3, piano T, b.c.n.c. a subalterni 4 e 5 (corte).

Lotto attualmente intestato a:

TECA SRL

Con sede in Civate Camuno (BS).

Codice Fiscale 02808900175

Partita IVA 00691310981

Quota 1/1 proprietà.

Variazioni storiche⁴⁴.

L'unità immobiliare di cui al mappale **3931** (cabina elettrica) è stata costituita in data 28/01/1997, in atti dal 28/01/1997 (n.e 00257.1/1997).

L'immobile di cui al mappale **3851** (intero opificio), veniva costituito in data 27/01/1997, in atti dal 27/01/1997 (n.D00289.1/1997).

Lo stesso veniva successivamente ampliato in data 23/01/2006, con protocollo n. BS0018685, in atti dal 23/01/2006, ampliamento (n. 4184.1/2006) e successivamente frazionato con divisione del 18/02/2009 protocollo n. BS0061548 in atti dal 18/02/2009 divisione (n. 5319.1/2009) e variato nel classamento in data 02/02/2010, protocollo n. BS 034746 in atti dal 02/02/2010 variazione di classamento (n. 3243.1/2010)

Le attuali unità immobiliari di cui al mappale **3851/3-4-5** derivano dalla divisione del 09/02/2011, protocollo n. BS0040604, in atti dal 09/02/2011, divisione (n. 3855.1/2011).

Le stesse unità risultano variate nel classamento in data 17/02/2012 con protocollo n. BS0041864 e n. BS0041865, in atti dal 17/02/2012, variazioni di classamento (n. 5266.1/2012 e n. 5267.1/2012).

Indicare la documentazione visionata.

Estratto di mappa.

Tipo mappale.

Visura storica catasto terreni.

Visure storiche catasto fabbricati.

Schede catastale.

Fonte documentazione visionata:

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

- Ufficio Tecnico Comune di Civate Camuno.

⁴³ 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.

⁴⁴Variazioni storiche: individuare la cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale.

1176
1177
1178
1179
1180
1181
1182
1183
1184
1185
1186
1187
1188
1189
1190
1191
1192
1193
1194
1195
1196
1197
1198
1199
1200
1201
1202
1203
1204
1205
1206
1207
1208
1209
1210

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa): 07/02/2020

Giudizio di regolarità catastale⁴⁵:

- Situazione catastale conforme: si attesta la regolare rappresentazione grafica della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi.
- Situazione catastale NON conforme: si rilevano delle modeste difformità tra stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale, il tutto come meglio evidenziato nella bozza planimetrica di seguito allegata.

Eventuali gravi difformità o non conformità catastali⁴⁶ _ **Non attinente.**

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

- difformità tra il titolo e la nota⁴⁷.
- titolo e nota conformi tra loro, ma ad essi non corrisponde il bene⁴⁸.
- soppressione del mappale oggetto di fallimento per fusione o accorpamento⁴⁹.
- fusione del mappale oggetto di fallimento con altro non colpito.
- fabbricato edificato parzialmente su terreno non oggetto di fallimento.
- fabbricati in corso di ristrutturazione⁵⁰.
- fallimento parziale di un immobile strutturalmente e funzionalmente unico⁵¹.

Nel caso di fabbricati rurali⁵² insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: **Non attinente.**

Due diligence catastale⁵³.

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

L'ammontare del costo di variazione delle schede catastali si quantifica con un importo sommario di € **2.500/00** (diconsi euro duemilacinquecento/00), compreso di rilievo in loco e restituzione grafica.

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

La sistemazione della pratica catastale è di fatto condizionata e subordinata al ripristino dello stato di fatto e/o all'ottenimento di titolo abilitativo in sanatoria

Note

⁴⁵Giudizio di regolarità catastale: individuare eventuali difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, ad esempio: fabbricato interamente non accatastato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, etc. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di fallimento, l'esperto stimatore deve effettuare una sovrapposizione delle foto satellitari (ortofoto), reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

⁴⁶Eventuali difformità catastali: verificare se i dati indicati nella trascrizione della sentenza di fallimento sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del fallimento medesimo.

⁴⁷Difformità tra il titolo e la nota: esempio nel caso in cui il titolo individui il bene oggetto di fallimento e la nota di trascrizione della sentenza riporti i dati catastali anche parzialmente errati.

⁴⁸Titolo e nota conformi tra loro, ma ad essi non corrisponde il bene: esempio quando la trascrizione della sentenza di fallimento è formalmente valida, ma non produce effetti poiché l'immobile indicato non esiste.

⁴⁹Soppressione del mappale soggetto a fallimento per fusione o accorpamento: esempio quando un'ipoteca di remota iscrizione e la trascrizione della sentenza di fallimento indicano i dati catastali originali senza verificare eventuali successive variazioni, oppure quando il bene un tempo era censito al Catasto dei terreni e successivamente trasferito a quello dei fabbricati.

⁵⁰Fabbricati in corso di ristrutturazione: esempio quando il fallimento colpisce un immobile nel quale sono in corso lavori di ristrutturazione non ancora ultimati e pertanto con dati catastali non ancora aggiornati; la conseguenza è che non esisterà corrispondenza tra la descrizione contenuta nell'atto e lo stato di fatto.

⁵¹Fallimento parziale di un immobile strutturalmente e funzionalmente unico: esempio quando il fallimento colpisce una porzione di immobile che, seppur in possesso di un suo identificativo, è funzionalmente e giuridicamente legata ad altri subalterni come un'unità indivisibile.

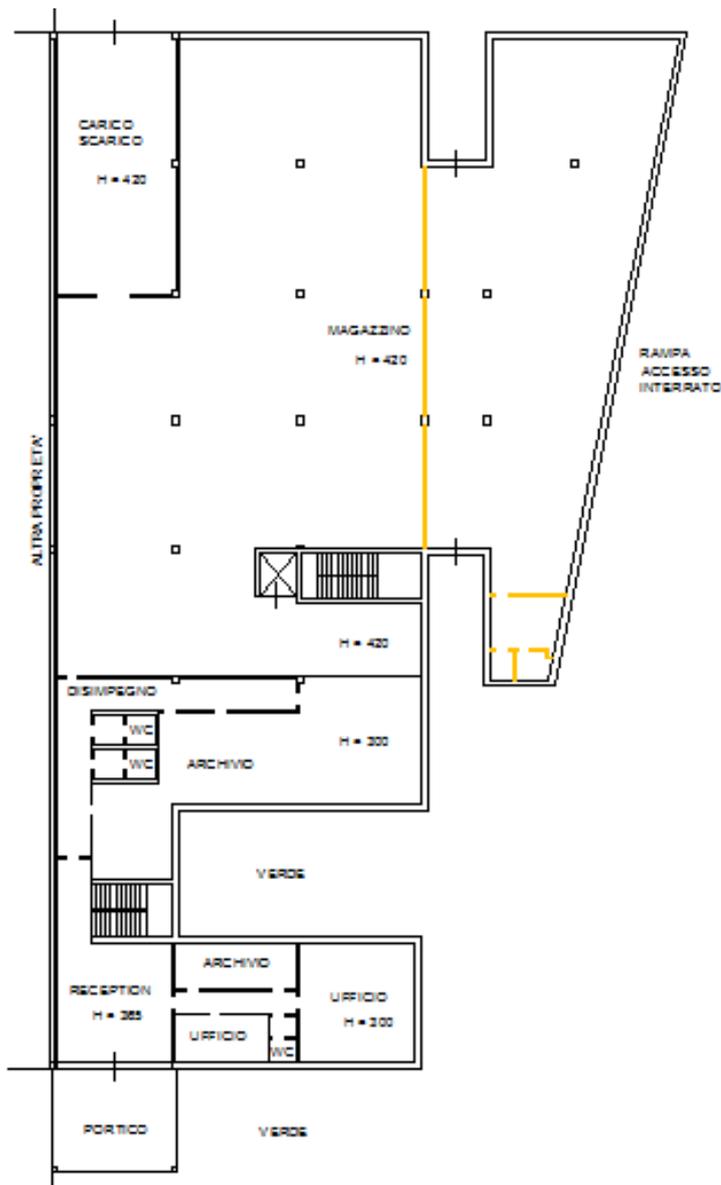
⁵²Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati.

⁵³Due diligence catastale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Nel caso di accertata irregolarità catastale specificare i costi necessari a sostenersi, da parte del futuro aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

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

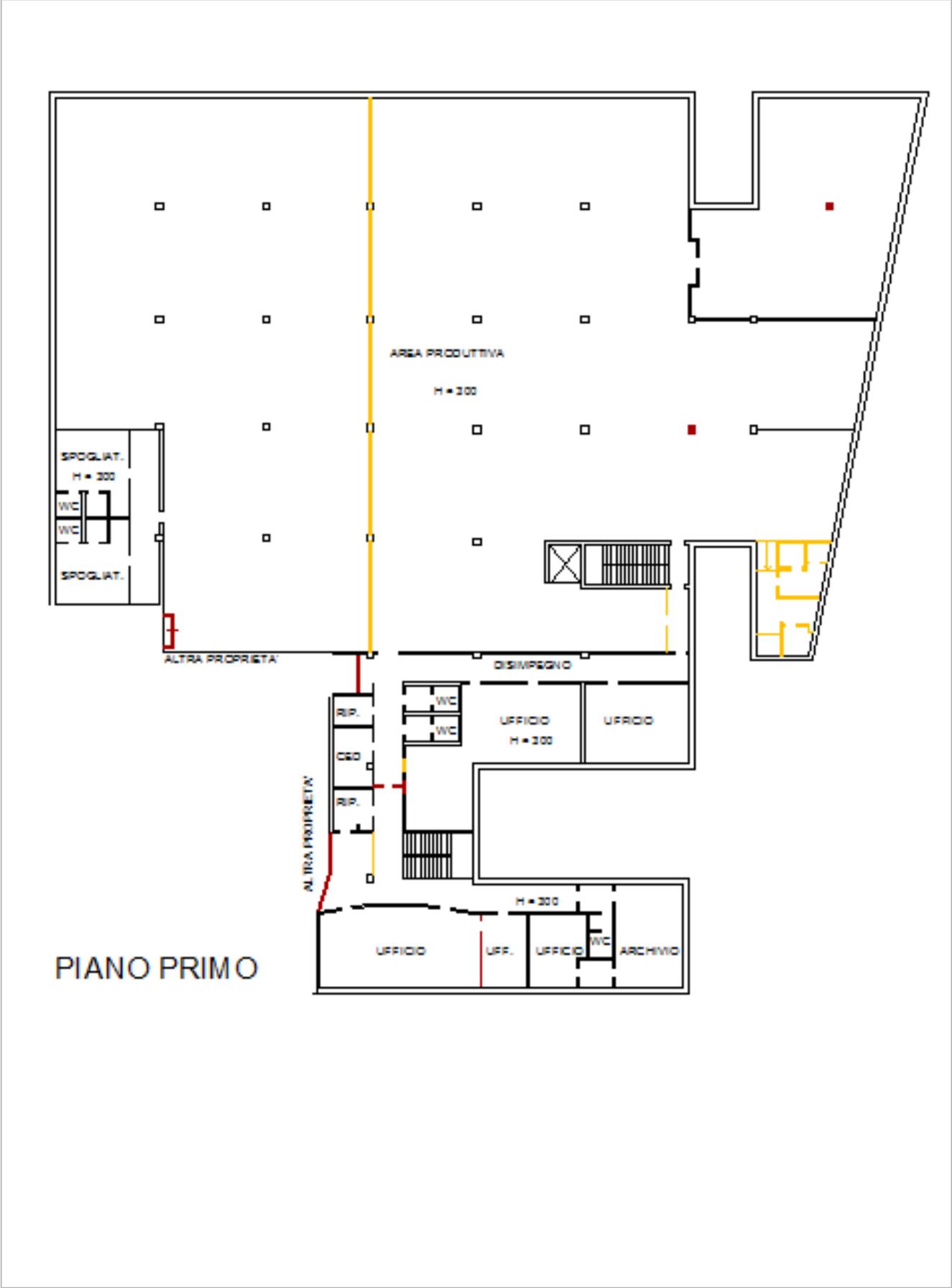
Eventuale planimetria di raffronto delle difformità rilevate⁵⁴: per una migliore definizione delle difformità catastali rilevate, si riporta uno schema grafico di massima, indicativo e non probatorio, in scala adattata alla pagina.

PIANO TERRA



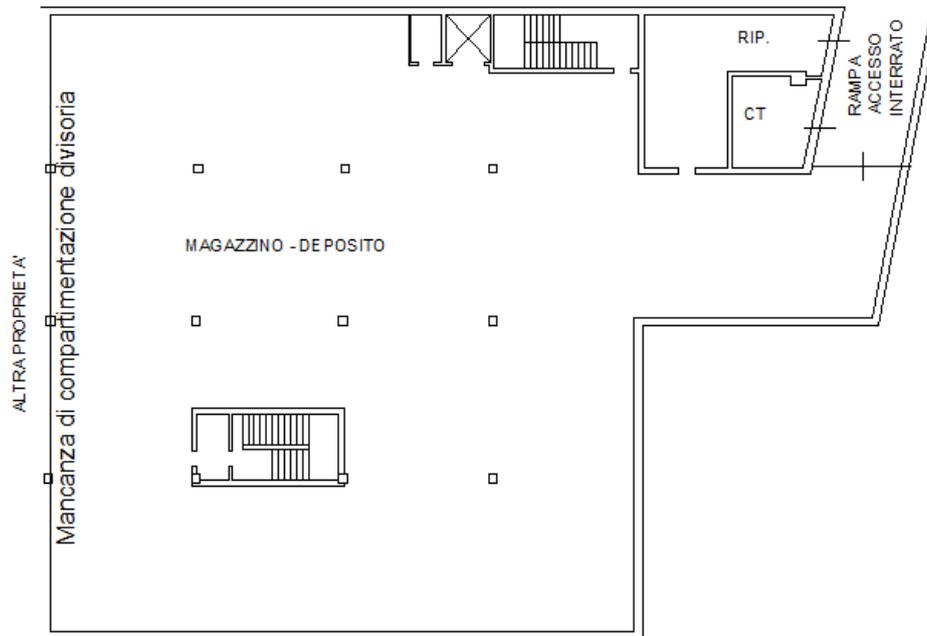
⁵⁴Planimetria: nel caso di rilevata difformità allegare una o più planimetrie comparative dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, rispetto alla planimetria catastale desumibile presso l’Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio)

1258
1259
1260
1261
1262
1263
1264
1265
1266
1267
1268
1269
1270
1271
1272
1273
1274
1275
1276
1277
1278
1279
1280
1281
1282
1283
1284
1285
1286
1287
1288
1289
1290
1291
1292
1293
1294
1295
1296
1297
1298
1299
1300
1301
1302
1303
1304
1305
1306
1307



1308
1309
1310
1311
1312
1313
1314
1315
1316
1317
1318
1319
1320
1321
1322
1323
1324
1325
1326
1327
1328
1329
1330
1331
1332
1333
1334
1335
1336
1337
1338
1339
1340
1341
1342
1343
1344
1345
1346
1347
1348
1349
1350
1351
1352
1353
1354
1355

PIANO INTERRATO



Legenda

- Nuova costruzione
- Demolizione

Nota

Ad eccezione della cabina elettrica, le singole unità immobiliari, qualora venissero alienate con lo stato di fatto rilevato e qualora non vi fossero comprovate esigenze aziendali, possono essere "accorpate" in un'unica unità immobiliare.

C. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Anno di costruzione o di ristrutturazione totale.

- Fabbricato successivo rispetto al 01/09/1967.
 Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967⁵⁵.

Provvedimenti autorizzativi esaminati:

Concessione edilizia con contributo RC n. 39/90, di cui al prot. 872/89, rilasciata in data 19/06/1990 per la costruzione di nuovo edificio

Indicare la documentazione visionata.

- Richiesta di concessione edilizia con contributo
- Concessione edilizia RC 39/90
- Comunicazione di d'avvenuto rilascio della concessione edilizia
- Progetto per la costruzione di una struttura industriale
- Denuncia CA presentata in data 21/06/1990 prot. 58422
- Dichiarazione L 13/1989 _ disposizioni per favorire l'eliminazione barriere architettoniche
- Parere preventivo VV.FF
- Autorizzazione esecuzione scavi per nuovo fabbricato uso industriale

Concessione edilizia con contributo RC n. 23/92, di cui al prot. 4274, rilasciata in data 21/01/2007 per costruzione pensilina annessa al fabbricato industriale

Indicare la documentazione visionata.

- Richiesta di concessione edilizia con contributo
- Concessione edilizia RC 23/92
- Comunicazione di d'avvenuto rilascio della concessione edilizia
- Parere Unità Socio Sanitaria Locale
- Progetto di variante alla CE RC 39/90

PE 248-2009 di cui alla DIA 2879 del 15/07/2009 _ Richiesta presentata dalla proprietà confinante, riguardante opere a confine per frazionamento

Indicare la documentazione visionata.

- DIA
- Titolo provenienza
- Progetto per sistemazione opere interne ed esterne dell'immobile (mappale 3851/02)
- Fine lavori del 29.09.2009

Dichiarazione inizio - fine lavori

- Inizio lavori del 22.05.1990
 Immobile dichiarato non ultimato
 Immobile dichiarato ultimato in data 31.01.1992 con prot. n. 514 del 10.02.1992

⁵⁵Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale dichiara l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.

1400 Eventuali pratiche di sanatoria
 1401 **Permesso di costruire in sanatoria con contributo RC n.11/Condono, di cui al prot. 702/07**, rilasciata in
 1402 data **27/02/1992** per variante Ila CE n.39/90 e nuova cabina elettrica
 1403 Indicare la documentazione visionata.
 1404 Permesso di costruire in sanatoria
 1405 Oblazione
 1406 Denuncia variazione catastale (TM e Scheda)
 1407 Documentazione fotografica
 1408 Relazione descrittiva
 1409 Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
 1410

1411
 1412 Certificati abitabilità / agibilità
 1413 **Certificato di agibilità CE n.39 del 19/06/1990 del 22/03/2011**
 1414 Indicare la documentazione visionata.
 1415 Certificato di agibilità
 1416 Dichiarazione congiunta di conformità
 1417 Collaudo statico
 1418 Dichiarazione conformità impianto termico sanitario
 1419 Dichiarazione conformità impianto elettrico
 1420 Dichiarazione di fine lavori
 1421 Pratica catastale (TM e scheda)
 1422

1423
 1424 Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Civate Camuno _ Provincia di Brescia
 1425

1426 Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa): 20/02/2020
 1427

1428 Destinazione d'uso dell'immobile⁵⁶
 1429 Alla data di stima, dal PGT vigente, l'immobile ricade in zona D1 "Ambiti industriali esistenti" _ Vedasi art. 19
 1430 delle NTA del PdR.
 1431 Alla data della valutazione la destinazione d'uso esistente È NON È compatibile con quella prevista
 1432 nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.
 1433

1434
 1435 Nel caso di terreni, si verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU (Certificato
 1436 Destinazione Urbanistica), rilasciato ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001: **Non attinente.**
 1437

1438
 1439 Verifica regolarità urbanistico - edilizia⁵⁷:
 1440 si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali (piante) rispetto allo stato di
 1441 fatto dei luoghi.
 1442 **NON** si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali⁵⁸: si rilevano delle modeste
 1443 difformità tra stato di fatto dei luoghi e quanto autorizzato, il tutto come meglio evidenziato nella bozza
 1444 planimetrica di seguito allegata.

⁵⁶Destinazione 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.

⁵⁷Verifica regolarità urbanistico - edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

1445
1446 Considerata la tipologia delle difformità riscontrate e la natura del compendio immobiliare oggetto di
1447 alienazione, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare,
1448 tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale.
1449 In ogni caso è fondamentale confrontarsi con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Civate
1450 Camuno per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni e/o ripristini dello stato di fatto dei
1451 luoghi.
1452

1453
1454 Nel caso di rilevanti irregolarità, specificare la tipologia degli abusi rilevati: **Non attinente.**

- 1455 Sanabili.
1456 Non sanabili.
1457 Demolibili.
1458 Non sanabili e non demolibili (art. 34 DPR 380/2001).
1459

1460
1461 Nel caso di fabbricati rurali⁵⁹ insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di
1462 ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: **Non attinente.**

1463
1464 Due Diligence urbanistica - edilizia⁶⁰.

1465 Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il
1466 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015).

1467
1468 Per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate si quantifica un importo sommario ed indicativo di
1469 **€ 5.000/00** (diconsi euro cinquemila/00). Tale voce di spesa comprende in sintesi l'oblazione, il rilievo in
1470 loco con la restituzione grafica e la presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

1471
1472 Note:

1473 La verifica urbanistica ed edilizia dei lotti oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario
1474 ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende un accurato rilievo plano-
1475 altimetrico in loco, il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di
1476 costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati alle pratiche
1477 edilizie.

1478 La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del
1479 Comune di Civate Camuno; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è
1480 strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.
1481 Il valutatore non assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione
1482 errata o incompleta o non aggiornata.
1483

1484 Eventuale planimetria di raffronto delle difformità rilevate⁶¹

1485 Per una migliore definizione delle difformità edilizie rilevate tra quanto indicato nei progetti architettonici e
1486 lo stato dei fatti dei luoghi, si riporta uno schema grafico di massima, indicativo e non probatorio, in scala
1487 adattata alla pagina.

⁵⁸Immagine non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di gravi opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

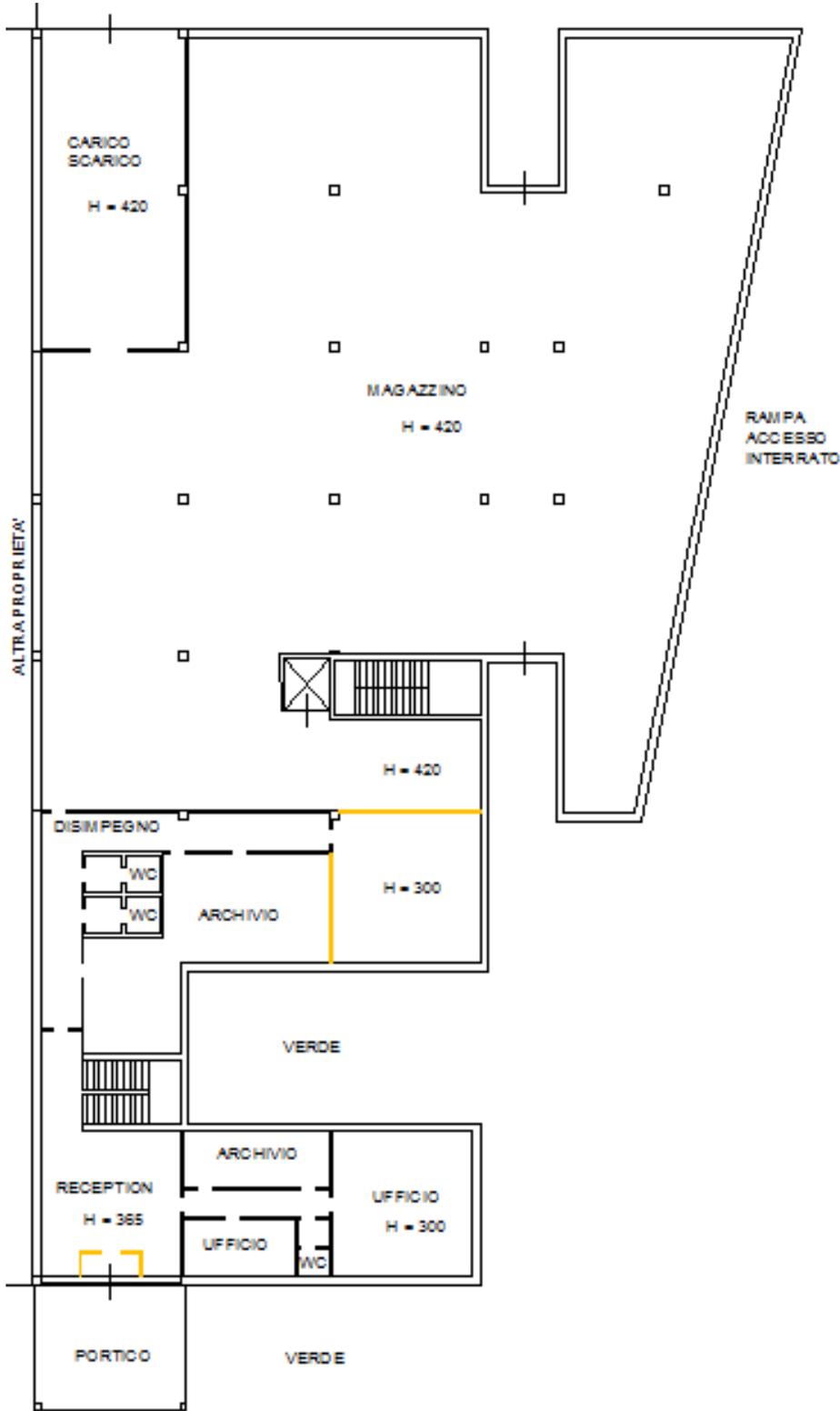
⁵⁹Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali, in assenza ai requisiti di ruralità, si verifichi le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.

⁶⁰Due 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).

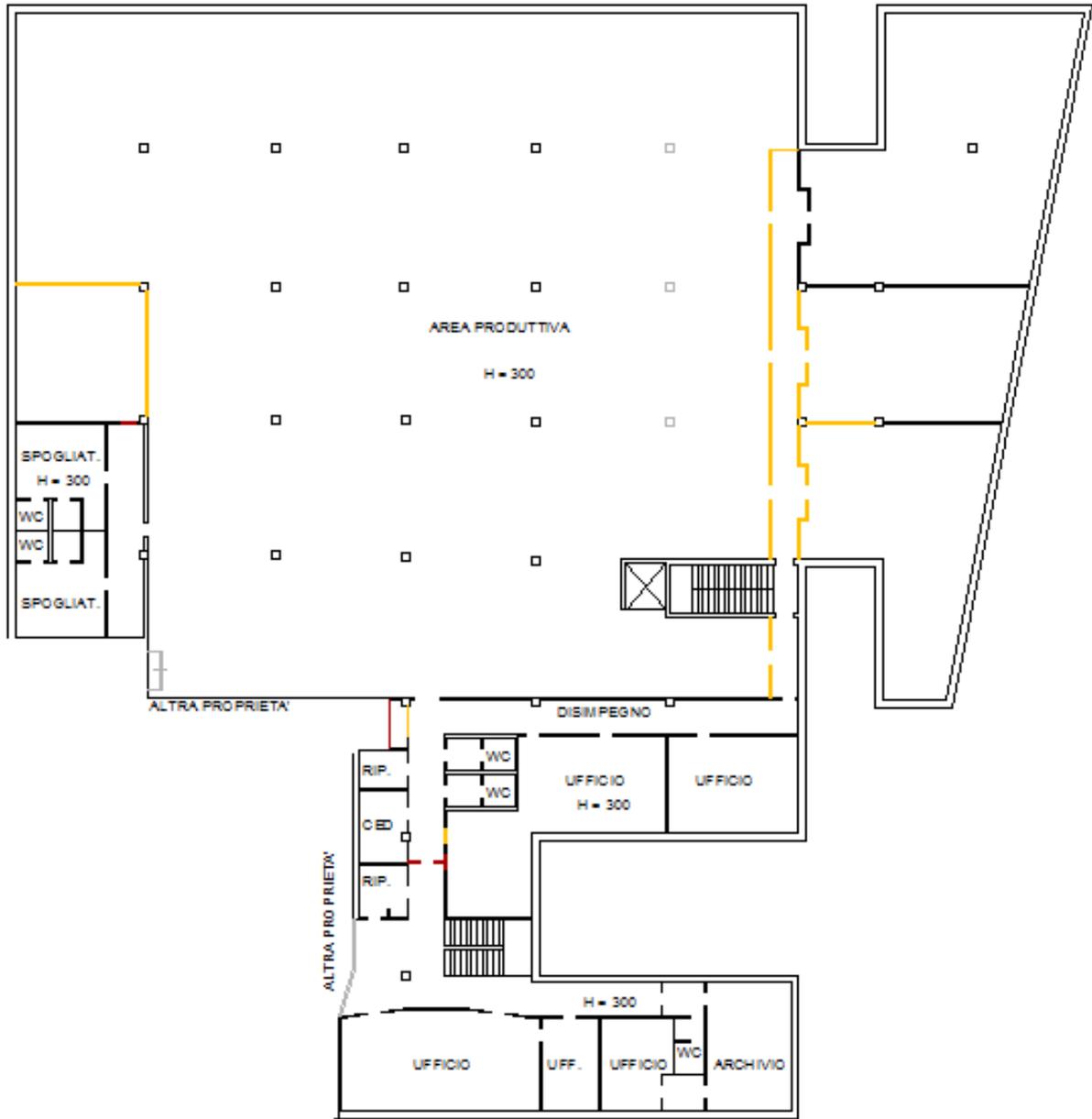
⁶¹Planimetria: nel caso di rilevata difformità allegare una o più planimetrie comparative dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, rispetto alla planimetria riportata nell'ultimo provvedimento autorizzativo.

1488
1489
1490
1491
1492
1493
1494
1495
1496
1497
1498
1499
1500
1501
1502
1503
1504
1505
1506
1507
1508
1509
1510
1511
1512
1513
1514
1515
1516
1517
1518
1519
1520
1521
1522
1523
1524
1525
1526
1527
1528
1529
1530
1531
1532
1533
1534
1535
1536
1537

PIANO TERRA

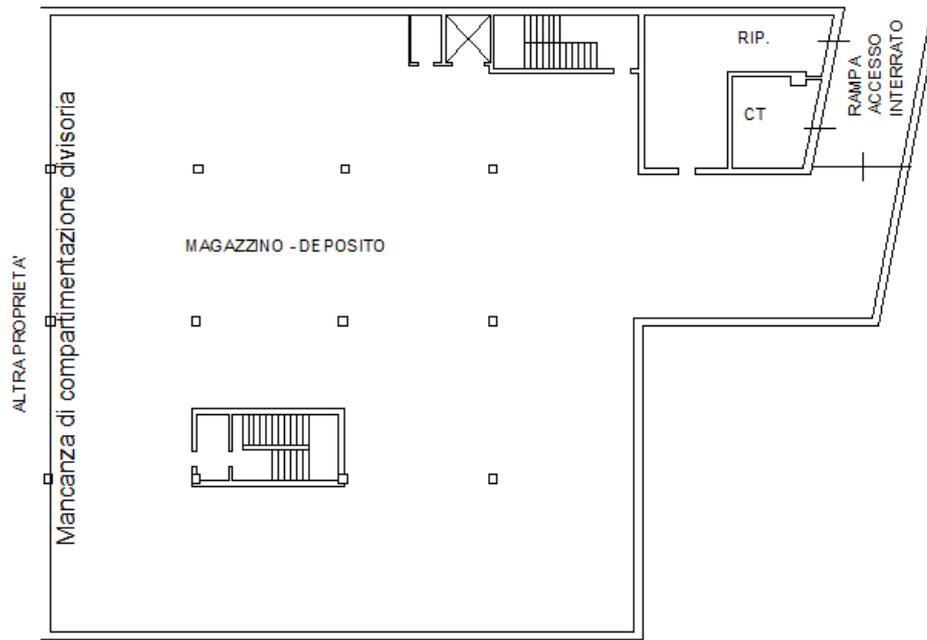


PIANO PRIMO



1587
1588
1589
1590
1591
1592
1593
1594
1595
1596
1597
1598
1599
1600
1601
1602
1603
1604
1605
1606
1607
1608
1609
1610
1611
1612
1613
1614
1615
1616
1617
1618
1619
1620
1621
1622
1623
1624
1625
1626
1627
1628
1629
1630
1631
1632
1633
1634

PIANO INTERRATO



Legenda

- Nuova costruzione
- Demolizione

D. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENEInquadramento della titolarità⁶²

Provenienza

-tipologia atto scrittura privata per compravendite di aree industriali
 -notaio Dr. Francesco Passari
 -data dell'atto 24/09/1989
 -repertorio/raccolta 61924/11105;
 -estremi trascrizione Breno in data 20/10/1989 ai nn. 4456/3738.

Parti:

Venditrice Consorzio Bacino Imbrifero Montano (B.I.M.) di Valle Camonica
 Acquirente Soc. TECA SRL

Diritto di proprietà

Specificare se l'immobile pignorato riguarda:

- l'intera, piena ed esclusiva proprietà;
 altri diritti reali di proprietà (vedasi capitolo successivo).

Nell'atto di cui sopra si apprende quanto segue:

"... i terreni sono compravenduti ed accettati con tutti i loro annessi e connessi adiacenze e pertinenze fissi ed infissi accessioni e dotazioni, a corpo e nello stato di fatto in cui si trovano, garantiti dalle parti alienanti, liberi da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e contro ogni evizione come per legge."

I terreni vengono compravenduti con le espresse approvazione della "convenzione tipo" allegata alla delibera del BIM n. 70/7, cui si rimanda lettura integrale (Cfr. All. 02).

Titoli di provenienza nel ventennio⁶³

Nessuno, la provenienza risale a data antecedente rispetto al ventennio

Nota: per ulteriori approfondimenti vedasi relazione notarile Notaio Avv. Roberta de Paoli Ambrosi del 13/02/2020 (Cfr. All. 08)

⁶²Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.

⁶³Titoli di provenienza nel ventennio: l'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, fra la trascrizione della sentenza e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione stessa.

E. STATO DI POSSESSO

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

- libero: l'unità immobiliare all'atto del sopralluogo risulta libera da persone;
 occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione;
 occupato da soggetti terzi in assenza di titolo⁶⁴;
 occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura⁶⁵.

Nota _ alla data del sopralluogo, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata, all'interno dell'opificio è depositato e stoccato del mobilio, diverse scaffalature, complementi d'arredo, attrezzature da ufficio, materiali e macchinari da lavoro, etc.

La presente valutazione di stima NON considera tutti quei beni definiti per loro natura "mobili" e facilmente "amovibili" e non di pertinenza e d'ausilio del fabbricato.

Tali beni saranno infatti alienati separatamente, a seguito di un accurato inventario eseguito da altro professionista.

Data verifica stato di possesso

In data 18/02/2020: indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia _ sez. Chiari.

Dalle informazioni assunte dalla stessa Agenzia delle Entrate si desume che le unità immobiliari in esame non risultano oggetto di alcun contratto di locazione e/o comodato, né preliminari di compravendita registrati. Un solo contratto di locazione di immobili strumentali è stato registrato a Breno in data 30.11.2006 al n. 801 serie 3T; lo stesso risulta risolto in data 12.02.2008. (Cfr. All. 09).

Se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi con titolo, indicare quanto segue: **Non attinente.**

- a che titolo⁶⁶ è occupato il bene _____
 tipo di contratto _____
 estremi registrazione _____
 canone €/anno _____
 congruità del canone di locazione⁶⁷: sì no, se no perché _____
 rata _____
 durata in anni _____
 scadenza contratto _____

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

- antecedente (*ex ante*) alla sentenza di fallimento;
 successiva (*ex post*) alla sentenza di fallimento.

Non attinente.

Casi particolari: **nessuno.**

⁶⁴Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto relazionerà immediatamente il Curatore o diversamente al Giudice. In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Il canone di mercato per definizione è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007).

⁶⁵Occupato 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

⁶⁶Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; etc.

⁶⁷Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

- Opponibili all'acquirente⁶⁸

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 reali⁶⁹

Il fallimento colpisce indistintamente diritti reali (su cosa propria, su cosa altrui e di godimento)

- No Se sì, specificare se: usufrutto;
 nuda proprietà;
 quota;
 superficie;
 enfiteusi;
 uso;
 abitazione;
 assegnazione;
 fondo patrimoniale.

Altri forme di diritti e pesi

- No Se sì, specificare se diritti a favore di terzi;
 diritti demaniali;
 diritti di superficie;
 prelazione (per future alienazioni)*;
 censo;
 livello;
 uso civico.

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

*Note relative alla prelazione di cui sopra

Dall'art. 7 "convenzione tipo", di cui alla delibera n. 70/7, del 31.03.1989, prot. n 555, del Consorzio Bacino Imbrifero Montano della Valle Camonica, allegata all'atto di compravendita Notaio F. Passari del 25.09.1989, si apprende quanto segue:

"Qualora la ditta acquirente venisse, in qualsiasi tempo, a determinazione di alienare, tutto o in parte l'immobile in godimento, a parità di condizioni è riconosciuto al Consorzio di Valle Camonica per sé, persone, enti o società che si riserva di indicare nel termine di quattro mesi di cui infra, il diritto di prelazione da esercitarsi con le seguenti modalità:

a) la ditta dovrà comunicare al consorzio BIM di Valle Camonica l'offerta ricevuta con relativi prezzi e condizioni ed il nominativo del proponente l'acquisto a mezzo di lettera raccomandata A.R;

b) il diritto di prelazione dovrà essere assicurato entro tre mesi dal ricevimento della proposta di acquisto"

⁶⁸Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione della sentenza di fallimento ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggiudicatario. Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, etc.

⁶⁹Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali gravanti sul bene oggetto di alienazione (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/3; ecc.). L'esperto deve infine precisare se il diritto reale indicato nella trascrizione delle sentenza corrisponda a quello riportato nell'atto di provenienza.

1766
1767
1768
1769
1770
1771
1772
1773
1774
1775
1776
1777
1778
1779
1780
1781
1782
1783
1784
1785
1786
1787
1788
1789
1790
1791
1792
1793
1794
1795
1796
1797
1798
1799
1800
1801
1802
1803
1804
1805
1806
1807
1808
1809
1810
1811
1812
1813

Servitù

No Se sì, specificare se attive
 passive: da sopralluogo si evince la presenza di elettrodotto
aereo a confine in lato sud-ovest.

Nota di carattere generale

Essendo il lotto in esame una porzione di edificio, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

Gravi vincoli edilizi ed urbanistici

No Se sì, specificare se storico - artistico – architettonici
 paesaggistici
 archeologici
 urbanistici
 amministrativi
 incidenti sulla attitudine edificatoria
 vincoli di pertinenzialità

Domande giudiziarie

No Se sì, specificare

Sequestri penali ed amministrativi:

No Se sì, specificare

Convenzioni urbanistiche in corso di validità:

No Se sì, specificare

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche:

No Se sì, specificare

Altro

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Civate Camuno, si rileva una scrittura privata (non trascritta), circa la possibilità da parte della proprietà a confine di cui al mappale 2469, di realizzare in futuro un "locale accessorio", in addossamento alla cabina elettrica di cui al mappale 3931, di pari dimensioni.

Nota: per ulteriori approfondimenti vedasi relazione notarile Notaio Avv. Roberta de Paoli Ambrosi del 13/02/2020 (Cfr. All. 08)

1814 - **Non opponibili all'acquirente**⁷⁰

1815

1816 Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale,
1817 gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:1818 non si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non
1819 opponibili all'acquirente;1820 si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno
1821 non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

1822

1823

1824 Iscrizioni sugli immobili

1825 Riepilogo stato ipotecario e debitorio dei beni (Fonte relazione notarile).

1826

1827 **Iscrizione n. 3293 / 573 del 21.05.2004**

1828 Ipoteca volontaria

1829 Favore: Banca Popolare di Sondrio - società cooperativa a responsabilità limitata

1830 Contro: Teca S.p.A. e Lomolino Angela

1831 Quota 1/1 P.P.

1832 Capitale Euro 1.000.000,00

1833 Somma Iscritta Euro 1.700.000,00

1834 Scadenza: 10 anni

1835 Catasto Fabbricati - foglio 4 - mappali 3851 e 3931

1836 Grava anche in capo a beni della coobbligata.

1837

1838 **Iscrizione n. 3864 / 411 del 29.03.2007**

1839 Ipoteca volontaria

1840 Favore: Banca Intesa Mediocredito s.p.a.

1841 Contro: Teca S.p.A. e Lomolino Angela

1842 Quota 1/1 P.P.

1843 Capitale Euro 2.500.000,00

1844 Somma Iscritta Euro 4.375.000,00

1845 Scadenza: 15 anni

1846 Catasto Fabbricati - foglio 4 - mappale 3851

1847 Grava anche in capo a beni della coobbligata.

1848

1849 **Iscrizione n. 314 / 31 del 17.01.2014**

1850 Ipoteca volontaria

1851 Favore: Banca Popolare Di Sondrio - Società' Cooperativa Per Azioni

1852 Contro: Teca s.r.l.

1853 Quota 1/1 P.P.

1854 Capitale Euro 400.000,00

1855 Somma Iscritta Euro 680.000,00

1856 Scadenza: non indicata - per apertura di credito in c/c.

1857 Catasto Fabbricati - foglio 4 - mappali 3931 - 3851/3 - 3851/4 - 3851/5.

1858

⁷⁰Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie, altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), le difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), etc.

1859
1860
1861
1862
1863
1864
1865
1866
1867
1868
1869
1870
1871
1872
1873
1874
1875
1876
1877
1878
1879
1880
1881
1882
1883
1884
1885
1886
1887
1888
1889
1890
1891
1892
1893
1894
1895
1896
1897
1898
1899
1900
1901
1902
1903
1904
1905
1906
1907

Trascrizioni sugli immobili.

Trascrizione 847/657 del 18/02/2020.

Tribunale di Brescia – Rep. Cronologico 14/2020 del 16/01/2020.

Sentenza dichiarativa di fallimento.

A favore: Massa dei Creditori del fallimento TECA S.r.l.

A carico: TECA S.r.l.

Grava i mappali 3931 - 3851/03 - 3851/04 e 3851/05 del foglio 04 del Catasto di Civate Camuno.

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").

Nota: per ulteriori approfondimenti vedasi relazione notarile Notaio Avv. Roberta de Paoli Ambrosi del 13/02/2020 (Cfr. All. 08)

Geom. Matteo Negri

Viale Europa n.35, 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) _ Tel. + 39 0307402172 _ geom.matteonegri@gmail.com



G. VALORE DEL BENE

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita forzata o coattiva, inteso come **valore che costituirà il prezzo a base d'asta.**

Trattandosi della determinazione del valore in una procedura concorsuale, il valore di mercato sarà determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76), tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione NON possono essere soddisfatte.

E' fatto notorio che nell'ipotesi di vendita giudiziale non possono essere soddisfatte le seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, e cioè:

1) l'importo stimato dovrebbe essere condizionato alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener di conto

- della difficoltà di accedere alla richiesta di finanziamento,

- non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente influenzando la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore),

- è sicuramente ridotta dell'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso.

2) il venditore è sostituito dallo Stato (ambito giudiziale) oppure dal creditore (ambito stragiudiziale) per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso sia consenziente alle normali condizioni di mercato.

Infatti l'autorità giudiziaria può decidere il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (...Sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...) oppure il creditore deve fare riferimento al valore determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dal D.Lgs n. 72 del 21 aprile 2016 (articolo 120 quinquiesdecies) e dal D.Lgs n. 385 del 1 settembre 2013 (articolo 48 bis) per determinare l'eventuale differenza tra il valore dell'immobile e l'ammontare del debito inadempito.

3) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito della procedura fallimentare in una data antecedente a quella dell'asta per la vendita.

4) incertezza temporale sul possesso dell'immobile da parte del debitore conduttore o se l'immobile non è più utilizzato, dal deterioramento fisico del bene con il trascorrere del tempo.

5) la pubblicità immobiliare degli immobili in vendita forzata non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato in quanto, in ambito giudiziario, la documentazione degli immobili oggetto di incanto non sono visibili nella fase attiva (cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta). Nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è disponibile alcuna forma di pubblicità nelle forme attuate nel mercato immobiliare.

6) 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 e, quindi, tempi i quali non sono definibili.

Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui avviene la vendita.

Determinazione analitica del valore di mercato⁷¹ ai sensi della norma UNI 11612/2015

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione⁷².

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

⁷¹Il 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".

⁷²Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

- 1953 Metodo del confronto⁷³
- 1954 Market Comparison Approach (MCA)⁷⁴
- 1955 MCA + Sistema di Stima⁷⁵
- 1956 Sistema di ripartizione⁷⁶
- 1957 Metodo finanziario⁷⁷
- 1958 Capitalizzazione diretta⁷⁸
- 1959 Capitalizzazione finanziaria⁷⁹
- 1960 Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁰
- 1961 Metodo dei costi
- 1962 Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato⁸¹

1964

1965 **Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA⁸² è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassume solo i valori derivanti dal processo valutativo.**

1966

1967

1968 **Analisi estimativa del più probabile valore di mercato**

1969 Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato in mappa al Foglio 04, del Catasto di Civate Camuno, di cui ai mappali 3931 - 3851/03 - 3851/04 e 3851/05, viene quantificato in €

1970 **2.300.000/00** (diconsi euro duemilionitrecentomila).

1971

1972

1973 **Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva (prezzo base d'asta)⁸³**

1974 Il più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) del compendio immobiliare identificato in mappa al Foglio 04, del Catasto di Civate Camuno, di cui ai mappali 3931 - 3851/03 - 3851/04 e 3851/05, viene quantificato in € **1.680.000/00** (diconsi euro unimilionesecientottantamila).

1977 **Note estimative**

1978 Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m²], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l. 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015:

1979 L'incidenza del valore per metro quadrato, del compendio immobiliare in esame, riferito al valore di mercato in condizioni di vendita coattiva viene quantificato in **€/m²360 circa**.

1980

1981

1982

1983

⁷³Metodo 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.

⁷⁴Il 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.

⁷⁵Sistema 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.).

⁷⁶Sistema 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.

⁷⁷Metodo 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.

⁷⁸Capitalizzazione diretta: la capitalizzazione diretta (directcapitalization) converte in modo diretto e istantaneo il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente.

⁷⁹Il metodo della capitalizzazione finanziaria: la capitalizzazione finanziaria (yieldcapitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.

⁸⁰Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis - DCF) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.

⁸¹Metodo dei costi: il metodo dei costi (costapproach) determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

⁸²Al 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.

⁸³Sulla 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 di 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.

1984 **Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota:** non attinente.

1985

1986 Verifica del migliore e più conveniente uso⁸⁴ (HBU_ Highest and Best Use).

1987 L'attuale valore dell'immobile (MVEU_ Market value of the existing use) rappresenta il massimo valore tra il
1988 valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:

1989 Si.

1990 No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa).

1991

1992 Indicare se è possibile alienare i beni in uno o più lotti⁸⁵: trattandosi di una porzione di edificio industriale
1993 "cielo-terra", di fatto indipendente, con annessa area esclusiva, l'immobile in esame verrà alienato come
1994 unico lotto, anche se suddiviso catastalmente in più subalterni.

1995 Il frazionamento del ben in più lotti non agevolerebbe ed avvantaggerebbe in termini economici la
1996 procedura.

1997

1998

1999

2000

2001

2002

2003

2004

2005

2006

2007

2008

2009

2010

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

⁸⁴Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse dal uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

⁸⁵Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.



H. OSSERVAZIONI FINALI

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

Assunzioni⁸⁶: nessuna.

Condizioni limitative⁸⁷: si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità della società fallita, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultima, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

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

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

Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile:

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

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

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

Assunzioni speciali

Clausole di esclusione di responsabilità che evidenziano la natura incerta delle valutazioni svolte durante la pandemia del COVID 19 (Fonte _ Circolare TEGoVA del 23.03.2020).

Poiché la stima in esame ricade nella fase di pandemia del Covid 19 _ Coronavirus, il perito è stato impossibilitato nel svolgere un'attività puntuale di rilevazione ed analisi del mercato immobiliare.

Si segnala infatti che transazioni e/o nuove locazioni di immobili simili, in tale periodo, sono risultate di fatto inesistenti.

Tale assenza di domanda non soddisfa il postulato estimativo riportato nella definizione di valore di mercato, così come enunciato negli standard valutativi.

Per suddetti motivi, come indica il TEGoVA con la circolare del 23.03.2020, la valutazione è riferita al periodo "pre-crisi", quando il valore di stima della proprietà è stato determinato e supportato sulla base di prove di mercato disponibili.

Considerato il periodo di incertezza della durata della pandemia e delle ripercussioni che questa potrà assumere ed incidere sull'andamento del mercato immobiliare nel prossimo periodo, il valutatore non si sente obbligato, attualmente, ad apportare deprezzamenti non giustificati.

La committenza si potrà riservare in futuro, previo integrazione d'incarico e del quesito, di richiedere allo stesso professionista eventuali rettifiche dei valori, purché avvalorati e confortati da elementi tangibili.

⁸⁶Assunzioni: 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.

⁸⁷Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

I. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto geom. **Matteo Negri**, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia in data 05/02/2020, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267, in applicazione agli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) di valutazione, al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, con la presente

DICHIARA

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

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

F.to
L'esperto incaricato
Geom. Matteo Negri



Qualifiche dell'esperto incaricato:

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.

Date

Della valutazione⁸⁸ :05/02/2020 (data conferimento incarico: ex ante fase pandemica da Covid).

Del rapporto valutazione⁸⁹ :13/07/2020

⁸⁸Data della valutazione: riportare la data in cui si applica la stima del valore

⁸⁹Data del rapporto di valutazione: riportare la data del rapporto

Geom. Matteo Negri

Viale Europa n.35, 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) _ Tel. + 39 0307402172 _ geom.matteonegri@gmail.com



J. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

2118
2119
2120
2121
2122
2123
2124
2125
2126
2127
2128
2129
2130
2131
2132
2133
2134
2135
2136
2137
2138
2139
2140
2141
2142
2143
2144
2145
2146
2147
2148
2149
2150
2151
2152
2153
2154
2155
2156
2157
2158
2159
2160
2161
2162
2163
2164
2165
2166

- IVSC : International Valuation Standards. IVSC, 2007.
- EVS: European Valuation Standards. TEGoVA, 2012.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Standard professionali di valutazione _ RICS 2012
- Norma UNI 11558 requisiti di conoscenza, abilità e competenza del Valutatore immobiliare.
- Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone.
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL.
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche.



K. ALLEGATIDocumentazione⁹⁰

1. Analisi estimativa analitica.
2. Copia atti di provenienza e convenzione BIM.
3. Copia titoli autorizzativi.
4. Copia estratto tavole progetto dell'ultimo titolo abilitativo.
5. Estratto mappa catastale – Elaborato planimetrico di subalternazione.
6. Schede catastali.
7. Visure storiche.
8. Relazione ipo-catastale del ventennio Notaio R. de Paoli Ambrosi.
9. Indagini Agenzia delle Entrate.
10. Attestati energetici.

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