



TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE SPEC. IMPRESA

Fallimento nr. 35/2022

LOTTO – Nr. 2

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Giudice Delegato: **Dott. Stefano Franchioni**

Anagrafica

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Claudia Fracassi
Via Pusterla, 5
25128 - Brescia

Fallimento di:



Esperto incaricato
Geometra Gozzoli Stefano
Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia al n.6145
Via Armando Diaz, 9 – 25121 Brescia
Tel 030 930 56 03
PEC: stefano.gozzoli@geopec.it

F.to Digitalmante





Premessa

Nomina dell'esperto 26.05.2022

Data di consegna del rapporto di valutazione 29.03.2024¹

La redazione del presente rapporto di valutazione ha comportato diverse laboriosità, oltre all'accesso ai luoghi, durante le fasi di dovuta diligenza peritale si è reso necessario eseguire una modifica catastale, fondamentale per la futura e regolare alienazione del cespite.

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica:	Il lotto è composto da un immobile di edificazione originaria antecedente al 1940, composto da tre piani, di cui e uno seminterrato, con le relative parti esterne di carattere comune ed esclusivo, meglio descritte in perizia. Fanno parte del compendio nr. 1 unità commerciale, nr. 1 unità residenziale.
Ubicazione:	Via Roma, nr. 7/A – Magnacavallo (Mn) ²
Identificativi catastali:	<i>Unità commerciale piano terra (rialzato):</i> sez.NCT foglio 13, particella 114, sub.no 1; <i>Unità residenziale piano terra (rialzato), piano primo, secondo(soffitta), seminterrato (cantine):</i> NCT foglio 13, particella 114-115, sub.no 2;
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	Piena ed esclusiva
Divisibilità dell'immobile:	l'immobile risulta divisibile, ma per opportunità di mercato si è considerato un unico lotto.
Più probabile valore in libero mercato:	124.000,00 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore a base d'asta):	99.000,00 €
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili".	Le unità immobiliari sono site nella zona centrale al piccolo paese di Magnacavallo (Bs), limitrofo alla piazza, al comune, ad alle poche attività commerciali presenti. Non si riscontrano nelle immediate vicinze arterie di comunicazione principali, ma solo la strada provinciale SP36 e la SS12. Risulta di scarsacommerciabilità in funzione della suadimensione e dello stato dei luoghi.

¹ Durante le fasi peritali, si è reso necessario espletare una pratica catastale per allineare il catasto terreni con il catasto fabbricati; in buona sostanza era presente un mappale ancora intestato al *de cuius*, [REDACTED], e non rappresentato correttamente come nella planimetria catastale, che, di fatto, era accorpato al fabbricato.

² Non si è potuto definire se il numero civico sia corretto.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia/urbanistica	vedi pagina	11
Conformità catastale	vedi pagina	13
Conformità titolarità	vedi pagina	14

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	vedi pagina	15
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	vedi pagina	15

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi varie note e precisazioni riportate in perizia
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi varie note e precisazioni riportate in perizia



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni a tutto il 29.02.2024

Il sottoscritto geom. Stefano Gozzoli, in qualità di esperto nominato per la stima, mediante ausiliario visurista incaricato dal curatore fallimentare, ha effettuato ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare, ufficio di Mantova, dove risulta che il compendio immobiliare oggetto della presente stima (lotto nr.2) è pervenuto al fallito come segue:

Attualmente in ditta a:

████████████████████

Nato a Brescia (BS) il 20.11.1969

Codice Fiscale ████████████████████

Quota 1/1 proprietà

Anteriormente al ventennio i mappali 272/1 e 272/2-329 del foglio 14 N.C.E.U. di Magnacavallo erano di proprietà di:

████████████████████

Nato a Magnacavallo (MN) il 23.07.1932

Quota 1/2 proprietà

Quota 1/2 nuda proprietà

████████████████████

Nata a Volta Mantovana (MN) il 01.01.1902

Quota 1/2 usufrutto

ad essi pervenuti in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 1762/1080 del 01.03.1966**

Certificato di denunciata **successione** in morte di ████████████████████, che era nato a Mantova il 20.05.1884, deceduto in data 30.08.1965; denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Revere e registrata al n. 8 Vol. 356 anno 1966, devoluta per legge a favore del figlio e del coniuge.

N.B. il coniuge ████████████████████ è in seguito deceduto in data 31.12.1990.

*** Certificato di denunciata **successione** in morte di ████████████████████, che era nato a Magnacavallo il 23.07.1932, deceduto in data 29.10.1997; denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Brescia in data 09.02.1998 e registrata al n. 17 Vol. 2450, **NON TRASCRIPTA**, devoluta per legge a favore del figlio e del coniuge:

████████████████████

Nato a Brescia il 20.11.1969

Quota 1/2

████████████████████

Nata a Poggio Rusco (MN) il 26.03.1937

Quota 1/2

Nella denuncia sono compresi i mappali 114/1 e 114/2-115 del foglio 13 del Catasto Fabbricati di Magnacavallo, spettanti al de cuius per l'intero.

N.B. dati desunti dalla voltura catastale in atti dal 21.12.2000.

***** Trasc. 5208/3038 del 26.04.2011**

Certificato di denunciata **successione** in morte di ████████████████████, che era nata a Poggio Rusco il 26.03.1937, deceduta in data 24.09.2010; denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Brescia 1 in data 14.12.2010 ed ivi registrata al n. 1937 Vol. 9990, devoluta per legge a favore del figlio ████████████████████, nato a Brescia il 20.11.1969

Nella denuncia sono compresi i mappali 114/1 e 114/2-115 del foglio 13 del Catasto Fabbricati di Magnacavallo, spettanti alla de cuius per quota 1/2 proprietà.

***NOTE**

- Si invita il lettore a visionare la relazione ventennale redatta da visurista, ivi allegata. Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione e della relazione notarile ivi allegata e redatta da terzo.



Indice

1.	Inquadramento dell'immobile.....	6
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
3.	Audit documentale e Due Diligente.....	11
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	11
3.2	Rispondenza catastale	13
3.3	Verifica della titolarità	14
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	15
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	15
6.	Analisi estimative	17
7.	Determinazione del valore	18
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	19
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	20
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	21



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

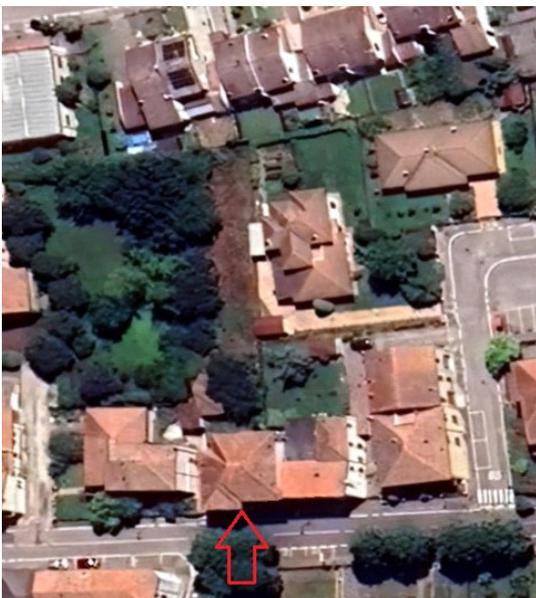
Localizzazione

PROVINCIA	Mantova
COMUNE	Magnacavallo
FRAZIONE	//
VIA	via Roma
CIVICO	nr.7/A

Estratto Mappa Catastale.



Estratto Satellitare





Destinazione urbanistica dell'immobile:	Residenziale
Tipologia immobiliare:	Il compendio è costituito da nr. 1 unità commerciale (un negozio al piano terra rialzato), nr. 1 unità residenziali (villetta di discrete dimensioni con fabbricato accessorio esterno e terreno pertinenziale)
Tipologia edilizia del fabbricato:	Edificio realizzato principalmente in laterizio portante (mattoni pieni) con probabili elementi in cemento armato (solai in laterocemento), con finiture interne ed esterne non di particolare pregio e vetuste, copertura realizzata con orditura lignea, assito in tavole di cotto e manto di copertura in tegole sempre di cotto.
Caratteristiche generali dell'immobile:	Trattasi di edificio vetusto, di probabile realizzazione intorno all'anno 1925, di evidente carattere signorile all'epoca, lo dimostrano le finiture prospettiche ed i mattoni a vista che si presentano realizzati con una particolare cura rispetto alle abitazioni limitrofe.
Dimensioni:	Compendio immobiliare di buone dimensioni.
Fase del mercato immobiliare:	Nel periodo di riferimento (Gennaio 2024), nel Comune di Magnacavallo, si riscontra una notevole diminuzione del valore €/mq per gli immobili residenziali, rispetto all'anno 2022; sulla stessa linea seguono i valori delle unità a destinazione commerciale. Si può comunque affermare che la zona possiede una scarsa commerciabilità nel settore immobiliare.
Altro	Per opportunità di mercato, si è deciso di creare un unico lotto, oggetto del presente rapporto di valutazione.



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione generale del compendio oggetto di stima

Il compendio immobiliare oggetto di stima è situato nel comune di Magnacavallo (Mn), in zona centrale e immediatamente limitrofa alle poche attività commerciali presenti nella zona.

L'edificio è costituito dal corpo di fabbrica principale confinante con la via pubblica e da un fabbricato accessorio posto sul retro all'interno della corte ed una notevole area a verde con confini delimitati.

Il corpo principale è eretto in adiacenza a sud ad un alto immobile di altra proprietà.

L'accesso avviene a ovest, dalla via pubblica, mediante un cancello carraio a doppio battente si entra nella corte retrostante il fabbricato principale, mentre per entrare all'interno dello stesso si percorre una scala in muratura con rivestimento in pietra naturale che dal piano stradale porta all'interno del piano terra rialzato.

Un pianerottolo coperto, permette l'accesso da due porte, una conduce direttamente all'unità commerciale (subalterno 2) composta da due vani (44,95m²), l'altra porta conduce ad un corridoio (22,28 m²) di pertinenza dell'unità residenziale (subalterno 1), che permetta la separazione dall'unità commerciale conduce ad un bagno (8,70 m²), due stanze (20,34 m²e 23,00 m²) e al vano scale interno, che permette l'accesso al piano seminterrato dotato di vari vani (106,86 m²) ad altezza ridotta di circa 1,95 mt privi di caratteristiche di agibilità.

Durante il sopralluogo i locali seminterrati non sono stati completamente ispezionabili, in quanto privi di illuminazione, ragnatele e sporcizia; si è però constatata la presenza di una cisterna metallica, probabilmente un tempo contenente il gasolio per il generatore a servizio del riscaldamento.

Il vano scale interno permette di raggiungere il piano primo del fabbricato, presumibilmente un tempo adibito a zona notte/camere; dove il solito corridoio conduce ad un bagno (8,70 m²), ed a quattro camere (tutte intorno ai 22,00 m²); all'estremità del corridoio si può accedere sul prospetto ovest ad un poggiolo esterno sovrastante la zona di ingresso.

L'ultimo piano, sottotetto, sarebbe accessibile sempre utilizzando il vano scale interno all'abitazione, non è stato purtroppo possibile accedervi in quanto gremito di guano e piccioni; non presenterebbe comunque i requisiti di abitabilità, pur possedendo notevole spazio.

Il fabbricato accessorio posto sul retro del fabbricato principale, presenta al piano terra un locale sgombero (17,10 m²), un pollaio (5,90 m²), con adiacente tettoia/portico (17,84 m²); mentre al piano primo è collocata una legnaia di bassa altezza utile (26,70 m²); anche in questo caso non è stato completamente ispezionabile per la folta vegetazione che lo circondava.

L'edificio residenziale, possiede come pertinenza una discreta area esterna, con confini delimitati, che si sviluppa sul lato est.

Si presume che la struttura portante dell'edificio sia costituita da mattoni pieni in cotto con qualche elemento in cemento armato, nello specifico le solette parrebbero realizzate in laterocemento, mentre il tetto risulta avere orditura primaria e secondaria in legno e tavelle in cotto.

Le facciate sono finite con laterizio c.d. "faccia a vista" di pregevole fattura nei prospetti visibili dalla strada pubblica, mentre nella parte retrostante con intonacatura al civile, le gronde in tavelle di cotto e legno, copertura con tegole tipo marsigliesi³ e lattoneria metallica.

³Non è stato possibile esaminare in dettaglio la composizione degli strati della copertura e le sue condizioni.



Le finiture esterne e la relativa impiantistica risultano estremamente vetuste ed in cattive condizioni, da tempo evidentemente non manutenzionate; non è stato possibile verificare il relativo funzionamento e contestuale conformità ai sensi di Legge dell'impiantistica, ma si può ragionevolmente presupporre che sia completamente da rifare.

Non si è constatata la presenza del generatore di calore, di cui non si conosce l'effettivo funzionamento e lo stato di manutenzione.

Livello di piano	Piano Seminterrato, Primo Rialzato, Primo e Sottotetto.
Ascensore:	Assente
Nr. servizi igienici	Nr. 2 dotati di lavabo, water e bidet - Vetustà del bagno > 10 anni.
Riscaldamento	Presente – termosifoni metallici. Non reperito il generatore di calore, la tipologia e lo stato. Non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia. Non reperita dichiarazione di conformità impianto. Si presume uno stato di pessime condizioni.
Condizionamento	Assente.
Impianto elettrico	Presente, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia. Non reperita dichiarazione di conformità impianto. Si presume uno stato di pessime condizioni.
Impianto idraulico	Presente, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia. Non reperita dichiarazione di conformità impianto. Si presume uno stato di pessime condizioni.
Manutenzione del Fabbricato	Manutenzione pessima.
Classe energetica	Non si è reperito attestato di prestazione energetica, si ritiene che la stessa possa essere bassa.
Esposizione prevalente dell'immobile	L'unità immobiliare risulta esposta su strada pubblica con retrostante corte e giardino si ritiene quindi possedere una buona esposizione.
Luminosità dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia una luminosità minima.
Panoramicità immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia una panoramicità minima.
Funzionalità dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare, per la destinazione d'uso a cui sia adibito, abbia una sufficiente funzionalità.
Finiture dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia delle finiture di qualità minima.

***NOTA**

Durante le indagini peritali, si sono riscontrate **difformità di carattere urbanistico e catastale**, si invita quindi il lettore a prendere visione della sezione dedicata del presente rapporto di valutazione.

Le misure summenzionate sono relative alle superfici utili dedotte parzialmente dalle planimetrie catastali, quindi suscettibili a margine di errore.

Confini edificio	nord: altre proprietà est: altra proprietà sud: altra proprietà ovest: strada pubblica
-------------------------	---

Consistenza

Rilievo	Non si è effettuato rilievo, si sono ispezionati i luoghi internamente ed esternamente, ove è stato possibile accedere, ad esclusione del fabbricato accessorio posto sul retro, l'interrato ed il sottotetto.
Data sopralluogo	09/08/2022.
Dati desunti graficamente da:	Planimetrie catastali in atti.
Criterio di misurazione ai fini della stima	Il Calcolo delle superfici viene svolto secondo l'Allegato C del DPR 138/90.



Calcolo superfici di proprietà

Il Calcolo delle superfici viene svolto, basandosi, ai soli fini estimativi, su quanto disposto dall'allegato C del DPR 138/90

Tipologia immobiliare: Unità residenziale – foglio 13 – particella 114 subalterno 2
particella 115

Superficie principale: m² 249,90

Superficie secondarie:

Destinazione	Superficie	Ind. mercantile		
Vani acc. direttamente comunicanti	303,72 mq.	0,50		m ² 151,86
Vani acc. Indirettamente comunicanti	59,16 mq.	0,25		m ² 14,79
Tettoia e simili ind.te comunicanti	24,70 mq.	0,15		m ² 3,70
Portico	0,00 mq.	0,25	m ²	0,00
Loggia	0,00 mq.	0,25	m ²	0,00
Area scoperta di pertinenza	642,00 mq	0,10		m ² 64,20
	0,00 mq	0,02		m ² 0,00

Superficie commerciale unità a destinazione residenziale **m² 484,45**

Tipologia immobiliare: Unità Commerciale, foglio 13 – particella 114 – subalterno 1

Superficie principale: m² 51,27

Superficie secondarie, residenziale:

Destinazione	Superficie	Ind. mercantile		
Direttamente comunicanti	0,00 mq.	0,50		m ² 0,00
Indirettamente comunicanti	0,00 mq.	0,25		m ² 0,00
Balconi, terrazze e simili	0,00 mq (totali)			
	0,00 mq.	0,30		m ² 0,00
	0,00 mq	0,10		m ² 0,00
Portico	0,00mq.	0,30		m ² 0,00
Loggia	0,00 mq	0,30		m ² 0,00
Area scoperta di pertinenza	0,00 mq (totali)			
	0,00 mq.	0,10		m ² 0,00
	0,00 mq	0,02		m ² 0,00

Superficie commerciale unità a destinazione commerciale **m² 51,27**

***NOTA**

Le misure summenzionate sono dedotte parzialmente dalle planimetrie catastali, quindi suscettibili a margine di errore. Le superfici derivate da difformità urbanistiche e con destinazioni diverse, non sono state contemplate nel calcolo delle superfici.

Secondo il principio stabilito nella presente valutazione, le parti comuni a più unità immobiliari non vanno a formare la superficie commerciale. Ciò non toglie, però, che tali entità siano economicamente rilevanti e possano concorrere alla formazione del prezzo di mercato dell'immobile, sono state quindi prese in considerazione nella scelta del valore unitario.



3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Dalla poca documentazione in possesso del valutatore, dalla tipologia architettonica, ritiene che l'originaria edificazione risalga intorno gli anni 20'.

Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato di persona presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Magnacavallo, non veniva rinvenuta alcun titolo abilitativo edilizio, pertanto ne ricevevo conferma a mezzo PEC il giorno 05.09.2022 dal responsabile dell'ufficio tecnico (cfr. allegato 5).

Con questo ne deriva, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR 380/2001 e s.m.i. che lo stato legittimo degli immobili è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (vedi planimetrie catastali cfr. allegato 4).

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 in data 16/04/2018, pubblicato sul B.U.R.L. in data 13/06/2018 Serie Avvisi e Concorsi n. 24

L'immobile ricade parte in nella zona: *AREC 1 ambiti residenziali consolidati caratterizzati da conservazione dei pesi insediativi* e parte in zona *AREC 2 ambiti residenziali consolidati caratterizzati da media intensità*

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | Non risultante dalla documentazione visionata |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | Non risultante dalla documentazione visionata |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | Non risultano vincoli urbanistici dalla documentazione visionata. |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | Non risultano vincoli urbanistici dalla documentazione visionata. |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | Non risultano vincoli urbanistici dalla documentazione visionata. |

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione che non vi è documentazione agli atti del Comune di Magnacavallo, ed in base a quanto visionato in loco, nonché richiamato l'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR 380/2001 e s.m.i. con la presente

DICHIARA

che lo stato di fatto in cui si trova il compendio immobiliare **non è conforme** allo stato legittimo.

Nello specifico, si rilevano diverse distribuzioni degli spazi interni e alcune difformità prospettiche



Determinazione spese e sanzioni per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

Le irregolarità individuate potrebbero essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, che recita *“1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*.

Dall'esame delle planimetrie catastali di primo impianto, costituenti nel caso in essere lo stato legittimo degli immobili oggetto della presente relazione e visionando successivamente le norme tecniche attuative del vigente PGT, l'eventuale rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, non comporterebbe particolari ostacoli.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 36 del DPR 380/2001, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero in gratuità a norma di Legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16 (€ 516,00).

Si vede quindi necessario da parte dell'aggiudicatario eseguire idoneo ed accurato rilievo di tutto l'immobile prima di redigere la pratica, in modo da definire con precisione anche l'esatto importo dell'oblazione.

Si ritiene comunque che nel caso non dovessero rinvenirsi possibilità di applicazione dell'art. 36 del DPR 380/2001, le difformità potrebbero essere fiscalizzate ai sensi dell'art. 34, comma 2 del D.P.R. 380/2001, che recita *“quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità del permesso di costruire, se ad uso residenziale”*.

Rendendo ovviamente più gravosa la sanzione.

Per dare adito alle regolarizzazioni sopra riportate, sarà necessario redigere e depositare idonea richiesta di Permesso di costruire in sanatoria, da parte di tecnico abilitato, il tutto ai sensi di Legge.

Il professionista incaricato dovrà oltre che a produrre tutte le pratiche utili; non da ultimo per il caso in esame potrebbe essere necessario allegare alla richiesta di PDC una verifica di conformità statica/valutazione sulla sicurezza delle opere realizzate in difformità.

Per tali competenze professionali si stima un importo pari ad € 7.000,00 mentre la sanzione minima ipotizzata (da accertare solo dopo accurato rilievo dell'immobile e sviluppo della pratica) ai soli fini della stima, viene indicata come € 516,00

Ne consegue che per la regolarizzazione delle difformità riscontrate l'acquirente debba sostenere una spesa non inferiore ad euro 7.516,00 (settemilacinquecentosedici,00).

Note

- La due diligenze edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica del bene, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.
- Considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, la natura del compendio immobiliare oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico abilitato di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, per concordare e coordinare le eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato dei luoghi, monetizzazioni, sanzioni, etc.



3.2 Rispondenza catastale

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
13	114 115	2	A/7	3	11,5 vani	712,71 €
13	114	1	C/1	3	28 mq	231,37 €

Elenco documentazione visionata e allegata:

- Visure storiche per immobile alla data del 30/05/2022;
- Planimetrie catastali alla data del 30/05/2022.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Curatore Fallimentare, per la valutazione del compendio immobiliare di cui alla procedura in epigrafe, in funzione della documentazione visionata presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio Ufficio Provinciale di Mantova ed in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

che le planimetrie catastali relative alle unità immobiliari interessanti il presente rapporto di valutazione, **non risultano pienamente conformi**; le stesse dovranno essere aggiornate dopo la regolarizzazione urbanistica meglio indicata nei paragrafi precedenti, secondo la normativa vigente, redigendo anche l’elaborato planimetrico.

Determinazione spese e sanzioni per la regolarizzazione urbanistica dell’immobile

Per dare adito alla regolarizzazione catastale, è necessaria idonea pratica catastale da parte di tecnico abilitato.

Per tale competenza professionale si stima un importo pari ad € 2.000,00 compreso tasse di registrazione e accessori di Legge.

La regolarizzazione catastale è di fatto condizionata e subordinata alla fase di regolarizzazione e quindi alla legittimazione urbanistico edilizia.



3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

I beni oggetto di stima sono pervenuti al Sig. [REDACTED] così come segue:

Anteriormente al ventennio i mappali 272/1 e 272/2-329 del foglio 14 N.C.E.U. di Magnacavallo erano di proprietà di:

[REDACTED]
Nato a Magnacavallo (MN) il 23.07.1932

Quota 1/2 proprietà

Quota 1/2 nuda proprietà

[REDACTED]
Nata a Volta Mantovana (MN) il 01.01.1902

Quota 1/2 usufrutto

ad essi pervenuti in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 1762/1080 del 01.03.1966**

Certificato di denunciata **successione** in morte di [REDACTED], che era nato a Mantova il 20.05.1884, deceduto in data 30.08.1965; denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Revere e registrata al n. 8 Vol. 356 anno 1966, devoluta per legge a favore del figlio e del coniuge.

N.B. il coniuge [REDACTED] è in seguito deceduto in data 31.12.1990.

*** Certificato di denunciata **successione** in morte di [REDACTED], che era nato a Magnacavallo il 23.07.1932, deceduto in data 29.10.1997; denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Brescia in data 09.02.1998 e registrata al n. 17 Vol. 2450, **NON TRASCRIPTA**, devoluta per legge a favore del figlio e del coniuge:

[REDACTED]
Nato a Brescia il 20.11.1969

Quota 1/2

[REDACTED]
Nata a Poggio Rusco (MN) il 26.03.1937

Quota 1/2

Nella denuncia sono compresi i mappali 114/1 e 114/2-115 del foglio 13 del Catasto Fabbricati di Magnacavallo, spettanti al de cuius per l'intero.

N.B. dati desunti dalla voltura catastale in atti dal 21.12.2000.

***** Trasc. 5208/3038 del 26.04.2011**

Certificato di denunciata **successione** in morte di [REDACTED], che era nata a Poggio Rusco il 26.03.1937, deceduta in data 24.09.2010; denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Brescia 1 in data 14.12.2010 ed ivi registrata al n. 1937 Vol. 9990, devoluta per legge a favore del figlio [REDACTED], nato a Brescia il 20.11.1969

Nella denuncia sono compresi i mappali 114/1 e 114/2-115 del foglio 13 del Catasto Fabbricati di Magnacavallo, spettanti alla de cuius per quota 1/2 proprietà.

*NOTE

- Si invita il lettore a visionare la relazione ventennale redatta da visurista, ivi allegata. Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione e della relazione notarile ivi allegata e redatta da terzo.
-



Circa le servitù, non si riscontrano servitù evidenti e trascritte, non si possono tuttavia escludere eventuali servitù tra i vari fabbricati, anche reciproche, che possono essere derivate da necessità costruttive quali di vedute, sia dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili, ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile in oggetto risulta, alla data del sopralluogo, essere **libero**

Il Curatore Fallimentare, Dr.ssa Claudia Fracassi ha provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso, mediante formale richiesta all'Agenzia delle Entrate, la quale rispondeva a mezzo pec, Rif. Prot. 169526 del 07/06/2022 (cfr allegato 7), comunicando l'assenza di contratti di locazione.

4. Formalità, vincoli, oneri opponibili all'acquirente.

***** Trasc. 10830/7775 del 10.08.2022**

Atto notaio Giovanni Colombani in data 15.07.2022 Rep. 2840/2153

a favore e contro: [REDACTED], nato a Brescia il 20.11.1969

Grava i mappali 114/1 e 114/2 del foglio 13 del Catasto Fabbricati di Magnacavallo.

I beni sono apportati nell'Ente [REDACTED] come da atto estero depositato in data 15 luglio 2022 presso il notaio in Cremona Giovanni Colombani, Rep. n.ri 2.840/2.153, registrato a Cremona in data 15 luglio 2022 al n. 9120, serie 1T, contenente il documento denominato "Affidavit di Trust/Nat Trust in legge naturale, Prot. Int. Gvrnt002/2018" dell'Ente "Trust/Nat Rapuzzi Giuseppe", con sede in comune di Berlingo, codice fiscale: 98202580175, autenticato nella sottoscrizione in data 22 marzo 2022 dal notaio in Lugano (Confederazione Elvetica) [REDACTED], n. 3.537, munito di apostille secondo la convenzione de l'Aja del 5 ottobre 1961 effettuata in Bellinzona (Confederazione Elvetica) in data 23 marzo 2022, n. 43112(convenzione dell'Aja 1961 esecutiva in Italia con legge n. 1253/1966).

***Nota**

- **Trust/Nat trascritto successivamente alla sentenza di fallimento e pertanto non opponibile alla procedura in epigrafe.**

Le unità immobiliari sono poste all'interno di un edificio con parti comuni, ma alla data di redazione del presente rapporto di stima, non risulta costituito condominio e non vi è la presenza di un amministratore.

Tra gli oneri a carico dell'acquirente si invia prendere visione delle difformità edilizie, di cui a pagina 11, 12 e 13 del seguente rapporto di stima.

***Nota**

- Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima e da quanto summenzionato, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione.
- Durante le ispezioni e sopralluoghi non è stato possibile verificare la presenza di cisterne, linee, tubazioni, o altra struttura o servizio interrato.
- Durante le ispezioni non è stato possibile ispezionare la copertura e la relativa esatta composizione.



5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati al signor [REDACTED] liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

***** Trasc. 11135/7602 del 19.11.2015**

Tribunale di Brescia Rep. 10238/2015 del 25.09.2015

Decreto di ammissione concordato preventivo

a favore: Massa Creditori [REDACTED]

a carico: [REDACTED], nato a Brescia il 20.11.1969

Grava i mappali 114/1, 114/2-115 del foglio 13 del Catasto Fabbricati di Magnacavallo, nonché il mappale 116 di Ha 0.04.40 del foglio 13 C.T. del Comune medesimo (del quale non si rileva la provenienza).

***** Trasc. 7502/5385 del 13.06.2022**

Tribunale di Brescia Rep. 1571/2022 del 24.03.2022

Sentenza dichiarativa di fallimento

a favore: Massa Creditori fallimento [REDACTED]

a carico: [REDACTED], nato a Brescia il 20.11.1969

Grava i mappali 114/1, 114/2-115 del foglio 13 del Catasto Fabbricati di Magnacavallo.

***NOTA**

- Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione e della relazione notarile ivi allegata e redatta da terzo.



6. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure fallimentari.

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

Basi del valore

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.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Assunzioni limitative

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta parzialmente dalla planimetria catastale e dagli elaborati reperiti in comune;
- Non è stato eseguito un rilievo puntuale degli interni, esterni e distanza dai confini;

Condizioni limitative

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 dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla Legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

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



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

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima, attualmente rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Dal momento che trattandosi di unità commerciale posta al piano terra e di nr. 2 abitazioni in appartamento al piano primo e secondo, con autorimesse e accessori al piano interrato, in zona a destinazione prettamente residenziale con porzioni commerciali al piano terra, non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dall'attuale destinazione.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato del compendio immobiliare, è stato applicato il seguente criterio di valutazione

x Metodo del confronto

X Asking price, nr. 3 comparazioni in zona, per immobili che possiedono caratteristiche il più simili possibile a quelli oggetto di valutazione.

MCA con nr. _____ comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE.

Finanziario No

Dei costi No

7. Determinazione del valore

Per la determinazione del valore unitario, si è eseguita ricerca per tipologie edilizie correlabili e zona a quelle oggetto di stima, dedotte dalle attuali offerte di mercato, mediante la metodologia nota in gergo come Asking Price.

Sono state selezionate e analizzate proposte di acquisto per unità immobiliari come segue:

	Zona	Superficie commerciale	Condizione	Prezzo Proposto
1	Magnacavallo (Mn)	180,00 mq	Utilizzabile, condizioni buone	€ 300.000,00
2	Borgo Mantovano (Mn)	280,00 mq	Utilizzabile, condizioni buone	€ 320.000,00
3	Poggio Rusco (Mn)	270,00 mq	Utilizzabile, condizioni sufficienti	€ 300.000,00

Valore ordinario immobili di cui al lotto 2:

$$V = \frac{\sum \text{prezzi proposti}}{\sum \text{Superfici commerciali}} = \frac{920.000,00 \text{ €}}{730,00 \text{ mq}} = \text{€}/\text{mq } 1.260,27 \approx \text{arrotondato ad €}/\text{mq } 1.250,00$$

Determinazione del valore degli immobili di cui al lotto 2.

La piccola unità commerciale di cui al subalterno 1, viene considerata con le medesime modalità dell'unità residenziale, tenuto conto delle caratteristiche del compendio.

Superficie commerciale.....	535,72 mq
Valore €/mq.....	1.250,00 €/mq
Valore complessivo.....	€ 669.650,00



Adeguamenti e correzioni alla stima:

	Deprezzamento dovuto alle pessime condizioni in cui versa il compendio immobiliare, che necessita di una radicale ristrutturazione, dove si renderebbe necessaria una spesa non inferiore ad €/mq 1000,00 × 535,72 mq = € 535.720,00; tenuto che le unità immobiliari proposte in acquisto risulterebbero comunque utilizzabili con i minimi requisiti di agibilità.	€ 535.720,00
	Deprezzamento per regolarizzazione urbanistica	€ 7.516,00
	Deprezzamento per regolarizzazione catastale	€ 2.000,00
A	€ 669.650,00 - € 535.720,00 – € 7516,00 - € 2.000,00 = 124.414,00 ≈ 124.000,00	€ 124.000,00
	Con riferimento alla vendita forzata, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il 20%. Ciò premesso si ritiene di applicare un ulteriore deprezzamento pari al 20% di € 124.000,00	€ 26.786,00
B	€ 124.000,00 - € 24.800,00 = 99.200,00 ≈ 99.000,00	€ 99.000,00

8. Riepilogo dei valori di stima

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO 2

IN CONDIZIONI DI VENDITA NORMALE

€ 124.000,00 (centoventiquattromila,00)

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 2

IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

€ 99.000,00 (novantanovemila,00)

Precisazioni

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali scale, vestiboli, anditi, cortili comuni, facciate ed ascensori, giardini, parchi, ecc...

Nei valori di stima non sono ricompresi in alcun modo i beni mobili presenti sui luoghi al momento del sopralluogo.



9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Fallimento: Geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 6145, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 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.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

F.to Digitalmante



Data rapporto valutazione: 29 marzo 2024



10 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Relazione notarile ventennale, visurista incaricato dal Fallimento, Geometra Francesco Colombi;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali storiche alla data del 30/05/2022;
4. Planimetrie catastali alla data del 30/05/2022;
5. Risposta del Comune di Magnacavallo circa il non rinvenimento di titoli abilitativi edilizi;
6. Annunci immobiliari rinvenuti, per applicazione del metodo di stima c.d. Asking Price;
7. Risposta dell'agenzia delle entrate, circa la presenza di contratti di locazione;