

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 46/2018

Giudice delegato: **DOTT. SIMONETTA BRUNO**

Anagrafica

CREDITORI PROCEDENTI:

- OMISSIS -
SEDE PRINCIPALE: - OMISSIS -, VIA - OMISSIS -
C.F. E P.IVA: - OMISSIS -

Rappresentato dagli Avvocati:

Avv. - OMISSIS -
C.F. - OMISSIS -
P.E.C.: - OMISSIS -

ESECUTATO:

- OMISSIS -
SEDE: - OMISSIS -
C.F. - OMISSIS -

Esperto incaricato

ING. LORENZO GUERINI

Indirizzo Via Brusati, 11 – Travagliato (BS)
CF GRNLNZ78L21B157G
P.IVA 02836240982
Tel 3382742701
Fax 030/5232044
Mail lorenzoguerrini@gmail.com
PEC lorenzo.guerini@ingpec.eu

Iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia
al n. A 4716



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	27/06/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	14/09/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	26/12/2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	25/01/2019

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica Il complesso immobiliare, oggetto della presente stima, corrisponde ad un fabbricato industriale, sito a sud del comune di Rudiano.

Esso è disposto su due livelli fuori terra ed uno interrato, in particolare:

- Piano interrato: adibito principalmente a deposito/magazzino. L'accesso a tale piano avviene mediante una rampa esterna, posta sul lato nord, della larghezza di 5 m;
- Piano terra: adibito principalmente alla produzione sono presenti anche 2 uffici, 5 bagni e un magazzino;
- Piano primo: adibito principalmente alla produzione sono presenti anche 5 uffici, 3 bagni e una zona dedicata a deposito e magazzino.
- All'esterno vi è un ampio cortile esclusivo di circa 2.780 mq.

L'accesso pedonale e carraio avvengono da via dei Caduti ai civici 23/25.

Oltre al capannone in questione si deve fare riferimento anche a un locale tecnico posto sul lato nord-ovest dell'edificio, adibito a ripostiglio e locale pompe antincendio.

Durante il sopralluogo si sono evidenziate alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto approvato in particolare:

- Al piano interrato è stato ricavato al di sotto della terrazza esterna (posta sul lato nord dell'immobile) un magazzino della superficie di circa 40 mq. All'interno di questo magazzino è stata ricavata una bocca di lupo ed un serramento della dimensione di 395x200 cm sulla parete controterra posta sul lato nord-est;
- Al piano terra è stata recuperata la superficie del portico posto sul lato sud-est, per poter ricavare un magazzino della superficie di circa 125 mq;
- Al piano primo sono stati chiusi due serramenti posti sul lato sud, della dimensione di 150x180 cm l'una;
- Nel cortile interno sul lato Est dell'immobile è stata realizzata una tettoia metallica della profondità di circa 4,5 m. Affianco a questa tettoia è stata posizionata una piccola casetta metallica per il ricovero di attrezzi da giardino.

In data 1 ottobre 2017 è stato redatto un contratto di affitto, in cui il piano terra dell'immobile è stato affittato ad una società. Dall'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, si è potuto riscontrare la presenza di un regolare contratto di locazione ad uso commerciale della durata di 6 anni a partire dal 1 gennaio 2018 fino al 31 dicembre 2023. Il cambio di destinazione d'uso della porzione di immobile è stato regolarmente approvato dall'ufficio tecnico del comune di Rudiano.

E' necessario evidenziare che: dalla Nota di iscrizione a ruolo e Nota di accompagnamento firmata ed autenticata dal Presidente del Tribunale di Brescia, in data - OMISSIS -, si precisa che i beni di proprietà della società - OMISSIS -, oggetto di pignoramento sono 3. Ovvero:

- 1) Fabbricato di tipo industriale (categoria D7), piano S1TE01, contraddistinta al NCEU del detto Comune come segue: **foglio 9, part. 108, sub. 19;**
- 2) Fabbricato di tipo industriale (categoria D7), piano TE, contraddistinta al NCEU del detto Comune come segue: **foglio 9, part. 108, sub. 20;**
- 3) Fabbricato, in via Caduti n. 23 contraddistinta al NCEU del detto Comune come segue: **foglio 9, part. 228, sub. 10.**

In data - OMISSIS - l'avvocato - OMISSIS - (rappresentante e difensore della - OMISSIS - - Creditore procedente) precisa che: "A seguito di divisione presentata all'UTE di Brescia il - OMISSIS -, protocollo - OMISSIS -, due degli immobili oggetto del pignoramento della - OMISSIS -, e precisamente quelli identificati al foglio 9, part. 108, sub. 20 e al foglio 9, part. 228, sub. 10, sono stati 'graffati' e 'soppressi'; e tale <operazione> ha 'generato' gli immobili: (i) foglio 9, part. 108 sub. 21 e (ii) foglio 9, part. 228, sub. 13.

Senonché, l'immobile da ultimo citato sub. (ii), è stato alienato dalla debitrice esecutata - OMISSIS -, in liquidazione, ai signori - OMISSIS - e - OMISSIS -, per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, con atto di compravendita - OMISSIS -, n. - OMISSIS - di Rep. e n. - OMISSIS - di Racc., a rogito Notaio - OMISSIS - di - OMISSIS -. E ciò è avvenuto in epoca successiva al deposito dell'istanza con la quale la - OMISSIS - ha chiesto la vendita dei "... beni immobili di proprietà all'esecutata, indicati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato ...".

Conseguentemente (non essendo possibile 'procedere' in altro modo), il predetto pignoramento è stato trascritto in data - OMISSIS -, n. - OMISSIS - e n. - OMISSIS - R. Part. , presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia, precisando nella relativa 'nota', alla 'sezione D', che "... l'immobile riportato al quadro B con fg. 9 mapp. 108/20 graff. 228/10 D/7 risulta soppresso, ha originato il mapp. 108/21 D7/ (intestato alla soc. - OMISSIS -) ed il mapp. 228/13 D/7 (risulta venduto con tr. - OMISSIS - del - OMISSIS - ...".

Alla luce di questi elementi, è ora interesse della - OMISSIS - che si proceda alla vendita dei soli beni pignorati attualmente di proprietà della - OMISSIS -, e precisamente quelli indicati al Catasto del Comune di Rudiano (Brescia) come segue: foglio 9, part. 108, sub. 19 e foglio 9, part. 108, sub. 21".

Tenuto conto di questa osservazione nella presente relazione si andranno a considerare solamente i fabbricati identificati come:

- **Foglio 9, part. 108, sub. 19;**
- **Foglio 9, part. 108, sub. 21.**

Ubicazione Via dei Caduti n. 23/25 – Rudiano (BS)

Identificativi catastali

- **FABBRICATO INDUSTRIALE:** Foglio 9 – particella 108 – sub. 19
Piano: S1-T-1 – cat. D/7 – R.C. Euro 11.205,98
- **LOCALE TECNICO:** Foglio 9 – particella 108 – sub. 21
Piano: T – cat. D/7 – R.C. Euro 438,00

Quota di proprietà - OMISSIS - per 1/1

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato **1.082.000 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **865.600 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Il fabbricato di tipo industriale ha una scarsa appetibilità all'interno del mercato immobiliare, esso infatti anche se si trova in buono stato di conservazione si trova nelle vicinanze del centro abitato, limitane così il tipo di attività. Un ulteriore aspetto da tenere in considerazione è l'accessibilità, infatti per poter accedere all'immobile è necessario transitare attraverso un parcheggio di pubblica utilità. Questa considerazione può essere vantaggiosa se l'immobile viene utilizzato come attività commerciale.

E' necessario sottolineare la presenza di alcune difformità, sanabili, tra lo stato di fatto e lo stato di progetto. Sarà necessario eseguire alcuni lavori per ristabilire la conformità edilizia e catastale dell'immobile.

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No
- Conformità catastale Si No
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina 31
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina 31

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, che riguardano l'immobile in esame. A tutto il giorno 06/03/2018, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 della società - OMISSIS - sopra generalizzata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) Per mappale 108 subalterno 1:

- Alla società - OMISSIS - sopra generalizzata per atto di fusione di società per incorporazione del - OMISSIS -, ricevuto dal Dott. - OMISSIS -, notaio in - OMISSIS -, numero - OMISSIS - di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Brescia in data - OMISSIS - ai numeri - OMISSIS -, dalla - OMISSIS - di - OMISSIS - con sede - OMISSIS - c.f. - OMISSIS -;
- NON RISULTA TRASCritto NESSUN ATTO A FAVORE - OMISSIS - DI - OMISSIS - E CONTRO - OMISSIS - CON SEDE IN - OMISSIS -;
- Alla società - OMISSIS - con sede in - OMISSIS -, dalla - OMISSIS - di - OMISSIS - con sede in - OMISSIS - C.F. - OMISSIS -, per atto di trasformazione a rogito del notaio - OMISSIS - del - OMISSIS - rep. - OMISSIS - e trascritto a Brescia il - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS -;
- Alla - OMISSIS - di - OMISSIS - con sede in - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - con atto di compravendita del - OMISSIS -, autenticato dal Dott. - OMISSIS -, Notaio in - OMISSIS -, numero - OMISSIS - di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Brescia - OMISSIS - ai numeri - OMISSIS -.

b) Per mappale 228 subalterno 6:

** - OMISSIS - sopra generalizzata per atto di donazione del - OMISSIS -, ricevuto dal Dott. - OMISSIS -, notaio in - OMISSIS - numero - OMISSIS - di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Brescia in data - OMISSIS - ai numeri - OMISSIS -, da - OMISSIS - nato a - OMISSIS - c.f. - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - c.f. - OMISSIS -;

** i signori - OMISSIS - e - OMISSIS - sopra generalizzati divennero proprietari per atto di compravendita del - OMISSIS -, autenticato dal Dott. - OMISSIS -, Notaio in - OMISSIS -, numero - OMISSIS - di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Brescia - OMISSIS - ai numeri - OMISSIS -.

Si precisa che:

- Il mappale 228/13 (ex mappale 108 sub 20 graffato col mappale 228/10 a seguito di divisione presentata all'UTE di Brescia il 23/1/2018 protocollo - OMISSIS -) risulta di proprietà dei signori - OMISSIS - nato a - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - per la quota di 1/2 ciascuno per atto di compravendita dalla - OMISSIS - sopra generalizzata, ricevuto dal notaio - OMISSIS - di - OMISSIS - repertorio numero - OMISSIS - e trascritto a Brescia il - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS -;
- Il mappale 108/21, il quale deriva dall'ex mappale 108 sub 20 graffato col mappale 228/10 a seguito di divisione presentata all'UTE di Brescia il 23/1/2018 data protocollo BS 0013016, risulta di proprietà della società - OMISSIS - sopra generalizzata;

c) Per i mappali 108 subalterni 2, 3 e 4

- Alla società - OMISSIS - sopra generalizzata per verbale d'assemblea a rogito del notaio - OMISSIS - di Orzinuovi del - OMISSIS - repertorio - OMISSIS - e registrato a Brescia il - OMISSIS - al numero - OMISSIS -, non trascritto dalla - OMISSIS - con sede in - OMISSIS - C.F. - OMISSIS -;
- Alla - OMISSIS - con sede in - OMISSIS - C.F. - OMISSIS -, dalla - OMISSIS - di - OMISSIS - con sede in - OMISSIS - C.F. - OMISSIS -, per atto di trasformazione a rogito del notaio - OMISSIS - di del - OMISSIS - rep. - OMISSIS - e trascritto a Brescia il - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS -;
- Alla - OMISSIS - di - OMISSIS - con sede in - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - con atto di compravendita del - OMISSIS - autenticato dal Dott. - OMISSIS -, Notaio in - OMISSIS -, numero - OMISSIS - di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Brescia - OMISSIS - ai numeri - OMISSIS -.

EVENTUALI OSSERVAZIONI

Si rileva che:

- Il mappale 108/19 deriva da divisione e fusione presentata all'UTE di Brescia il 21/10/2013 protocollo n. BS0239408 dei mappali 108/17, 108/18 e 228/9 graffiati;
- I mappali 108 sub 17, 108 sub 18 graffiato col mappale 228/9 derivano dall'ex mappale 108/10 graffiato col mappale 228/8 il quale è stato soppresso con divisione del 21/5/2013 protocollo BS0110548;
- Il mappale 108/10 graffiato col mappale 228/8 deriva dalla soppressione dei mappali 108 subb 1, 2, 3 e 4 e del mappale 228/6 a seguito di denuncia di variazione per fusione, divisione e diversa distribuzione degli spazi interni presentata all'UTE di Brescia il 12/4/2010 protocollo BS0114601;
- Il mappale 108/21 deriva da divisione del mappale 108/20 graffiato con 228/10 presentata all' UTE di Brescia il 23/1/2018 protocollo - OMISSIS -;
- Il mappale 108/20 graffiato col mappale 228/10 deriva da divisione e fusione presentata all' UTE di Brescia il 21/10/2013 protocollo n. BS0239408 dei mappali 108/17, 108/18 e 228/9 graffiati;
- I mappali 108 sub 17, 108 sub 18 graffiato col mappale 228/9 derivano dall'ex mappale 108/10 graffiato col mappale 228/8 il quale è stato soppresso con divisione del 21/5/2013 protocollo BS0110548;
- Il mappale 108/10 graffiato col mappale 228/8 deriva dalla presentata soppressione dei mappali 108 subb 1, 2, 3 e 4 e del mappale 228/6 a seguito di denuncia di variazione per fusione, divisione e diversa distribuzione degli spazi interni presentata all' UTE di Brescia il 12/4/2010 protocollo BS0114601.

E' necessario evidenziare che: dalla Nota di iscrizione a ruolo e Nota di accompagnamento firmata ed autenticata dal Presidente del Tribunale di Brescia, in data - OMISSIS -, si precisa che i beni di proprietà della società - OMISSIS -, oggetto di pignoramento sono 3. Ovvero:

- 1) Fabbricato di tipo industriale (categoria D7), piano SITE01, contraddistinta al NCEU del detto Comune come segue: **foglio 9, part. 108, sub. 19;**
- 2) Fabbricato di tipo industriale (categoria D7), piano TE, contraddistinta al NCEU del detto Comune come segue: **foglio 9, part. 108, sub. 20;**
- 3) Fabbricato, in via Caduti n. 23 contraddistinta al NCEU del detto Comune come segue: **foglio 9, part. 228, sub. 10.**

In data 20 giugno 2018 l'avvocato - OMISSIS - (rappresentante e difensore della - OMISSIS -.- Creditore procedente) precisa che: "A seguito di divisione presentata all'UTE di Brescia il 23 gennaio 2018, protocollo - OMISSIS -, due degli immobili oggetto del pignoramento della - OMISSIS -, e precisamente quelli identificati al foglio 9, part. 108, sub. 20 e al foglio 9, part. 228, sub. 10, sono stati 'graffati' e 'soppressi'; e tale <operazione> ha 'generato' gli immobili: (i) foglio 9, part. 108 sub. 21 e (ii) foglio 9, part. 228, sub. 13.

Sennonché, l'immobile da ultimo citato sub. (ii), è stato alienato dalla debitrice esecutata - OMISSIS -, in liquidazione, ai signori - OMISSIS -e - OMISSIS -, per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, con atto di compravendita - OMISSIS -, n. - OMISSIS - di Rep. e n. - OMISSIS - di Racc., a rogito Notaio - OMISSIS -di - OMISSIS -. E ciò è avvenuto in epoca successiva al deposito dell'istanza con la quale la - OMISSIS - ha chiesto la vendita dei "... beni immobili di proprietà all'esecutata, indicati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato ...".

Conseguentemente (non essendo possibile 'procedere' in altro modo), il predetto pignoramento è stato trascritto in data - OMISSIS -, n. - OMISSIS - R.G. e n. - OMISSIS - R. Part. , presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia, precisando nella relativa 'nota', alla 'sezione D', che "... l'immobile riportato al quadro B con fg. 9 mapp. 108/20 graff. 228/10 D/7 risulta soppresso, ha originato il mapp. 108/21 D7/ (intestato alla - OMISSIS -) ed il mapp. 228/13 D/7 (risulta venduto con tr. - OMISSIS -del - OMISSIS -...".

Alla luce di questi elementi, è ora interesse della - OMISSIS -che si proceda alla vendita dei soli beni pignorati attualmente di proprietà della - OMISSIS - in liquidazione, e precisamente quelli indicati al Catasto del Comune di Rudiano (Brescia) come segue: foglio 9, part. 108, sub. 19 e foglio 9, part. 108, sub. 21".

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	9
2.	Inquadramento dell'immobile.....	10
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	14
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	22
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	22
4.1	Rispondenza catastale.....	31
4.2	Verifica della titolarità.....	33
1.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	35
2.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	36
	Analisi estimativa.....	38
1.	Riepilogo dei valori di stima.....	41
1.	Dichiarazione di rispondenza.....	42
2.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	43
3.	Bibliografia.....	44

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Di seguito si riportano le principali fasi dell'accertamento peritale:

- In data 17/09/2018 è stata eseguita tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate la visura della planimetria catastale dell'immobile;
- In data 18/09/2018 è stato richiesto all'Archivio Notarile di Brescia copia del contratto di compravendita dell'immobile;
- In data 18/09/2018 è stato richiesto l'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico e all'Ufficio Urbanistica del Comune di Rudiano;
- In data 24/09/2018 è stata ottenuta la copia dell'atto di compravendita dell'unità immobiliare oggetto della presente presso l'Archivio Notarile di Brescia
- In data 16/10/2018 sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rudiano le documentazioni richieste;
- In data 07/11/2018 è stata richiesta presso l'Agenzia Delle Entrate l'esistenza di formalità, vincoli o oneri sull'immobile;
- In data 15/11/2018 l'Agenzia Delle Entrate ha comunicato la presenza di un contratto di locazione ad uso commerciale, regolarmente registrato;
- In data 05/11/2018 è stato effettuato il sopralluogo ed il rilievo del sottoscritto perito presso l'immobile oggetto di valutazione;
- In data 10/12/2018 è stata eseguita tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate la visura catastale dell'immobile;
- In data 18/12/2018 è stato effettuato un incontro con il responsabile dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Rudiano al fine di valutare la sanabilità o meno di alcune difformità edilizio-urbanistiche.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

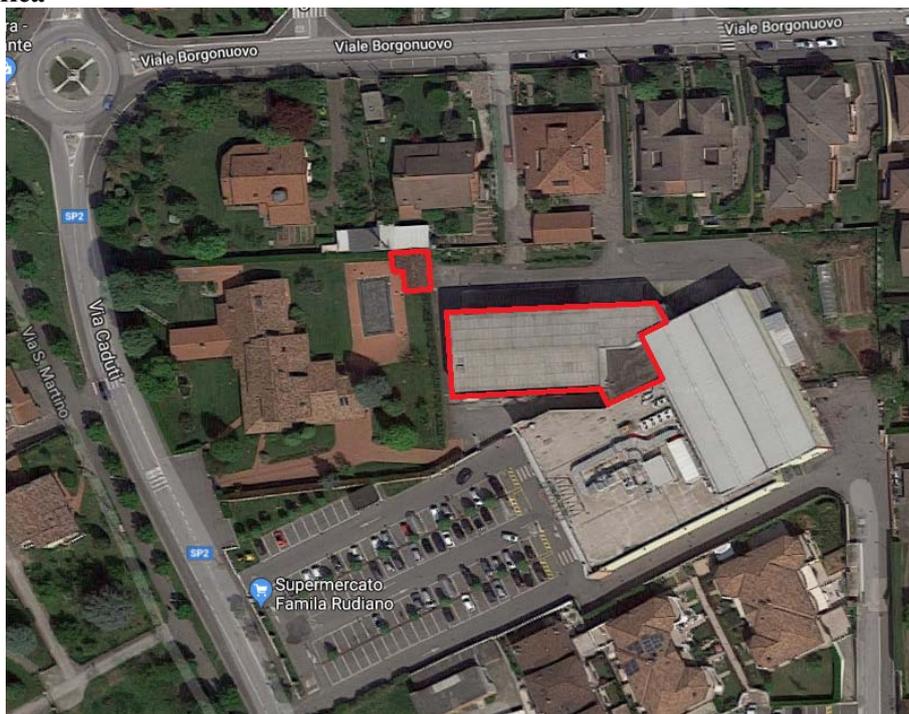
Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input type="checkbox"/> Comune | RUDIANO |
| <input type="checkbox"/> Frazione | |
| <input type="checkbox"/> Località | |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA CADUTI |
| <input type="checkbox"/> Civico n. | 23/25 |

Zona

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra Urbana | <input type="checkbox"/> Agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

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

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è:

- Indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (terrazza)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: Capannone industriale e locale tecnico

Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura in elevazione : struttura in c.a. prefabbricato
- Solai : lastre in c.a.
- Copertura : copertura piana con tegoli in c.a.
- Murature perimetrali : Pannelli prefabbricati
- Coibentazioni/isolamenti : non rilevabile
- Divisori tra unità : gli uffici sono delimitati dalla zona di produzione/lavorazione mediante elementi verticali in vetro e metallo
- Infissi interni : telai in alluminio con vetri doppi
- Infissi esterni : assenti
- Pavimenti e rivestimenti : industriale: zona produzione, lavorazione, magazzino;
laminato di legno: zona uffici al piano primo
- Impianto di riscaldamento : riscaldamento autonomo con generatori d'aria calda pensili a metano per la zona di produzione/lavorazione. Nella zona uffici al piano primo e terra sono presenti dei climatizzatori a parete (split)
- Impianto sanitario : standard
- Impianto gas : metano
- Impianto elettrico : standard
- Impianto climatizzazione : Nella zona uffici al piano primo e terra sono presenti dei climatizzatori a parete (split)
- Altri impianti : non presenti
- Allaccio fognatura : presente
- Fonti rinnovabili : non presenti
- Finiture esterne : Assente. Le pareti esterne dell'edificio sono realizzate mediante pannelli prefabbricati.
- N. totale piani : Due piani fuori terra ed uno interrato. Il locale tecnico è posto al piano terra.
- Altro :

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Filtering

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

Altro

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

LOTTO NR. 1 di 1

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Il complesso immobiliare, oggetto della presente stima, corrisponde ad un fabbricato industriale, sito a sud del comune di Rudiano.

Esso è disposto su due livelli fuori terra ed uno interrato, in particolare:

- Piano interrato: adibito principalmente a deposito/magazzino. L'accesso a tale piano avviene mediante una rampa esterna, posta sul lato nord, della larghezza di 5 m;
- Piano terra: adibito principalmente alla produzione sono presenti anche 2 uffici, 5 bagni e un magazzino;
- Piano primo: adibito principalmente alla produzione sono presenti anche 5 uffici, 3 bagni e una zona dedicata a deposito e magazzino.
- All'esterno vi è un ampio cortile esclusivo di circa 2.780 mq.

L'accesso pedonale e carraio avvengono da via dei Caduti ai civici 23/25.

Oltre al capannone in questione si deve fare riferimento anche a un locale tecnico posto sul lato nord-ovest dell'edificio, adibito a ripostiglio e locale pompe antincendio.

Durante il sopralluogo si sono evidenziate alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto approvato:

- Al piano interrato è stato ricavato al di sotto della terrazza esterna (posta sul lato nord dell'immobile) un magazzino della superficie di circa 40 mq. All'interno di questo magazzino è stata ricavata una bocca di lupo ed un serramento della dimensione di 395x200 cm sulla parete controterra posta sul lato nord-est;
- Al piano terra è stata recuperata la superficie del portico posto sul lato sud-est, per poter ricavare un magazzino della superficie di circa 125 mq;
- Al piano primo sono stati chiusi due serramenti posti sul lato della dimensione di 150x180 cm l'una;
- Nel cortile interno sul lato Est dell'immobile è stata realizzata una tettoia metallica della profondità di circa 4,5 m. Affianco a questa tettoia è stata posizionata una piccola casetta metallica per il ricovero di attrezzi da giardino.

In data 1 ottobre 2017 è stato redatto un contratto di affitto, in cui il piano terra dell'immobile è stato affittato ad una società. Dall'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate si è potuto riscontrare la presenza di un regolare contratto di affitto della durata di 6 anni a partire dal 1 gennaio 2018 fino al 31 dicembre 2018. Il cambio di destinazione d'uso della porzione di immobile è stato regolarmente approvato dall'ufficio tecnico del comune di Rudiano.

Identificazione catastale

<input type="checkbox"/> Comune censuario	Rudiano
<input type="checkbox"/> Tipologia catasto	<input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
<input type="checkbox"/> Identificativo	<input type="checkbox"/> Sezione NCT <input type="checkbox"/> Foglio 9 <input type="checkbox"/> Particella 108 <input type="checkbox"/> Subalterni 19 e 21

Confini

Si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

Consistenza

- Rilievo
 Interno ed esterno
 Solo esterno
 Diretto in loco
 Desunto graficamente da:
 Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 05/11/2018

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Le superfici considerate nella seguente perizia fanno riferimento allo stato di fatto poiché nonostante siano state riscontrate delle difformità rispetto a quanto autorizzato alle norme di regolarità urbanistico-edilizia, esse possono essere sanate. Nel calcolo delle superfici si è considerato anche la superficie del locale tecnico.

Superficie principale	m ²	2.467	
Superficie secondarie			
Destinazione		Superficie	Indice mercantile
<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²	____,____	__ %
<input checked="" type="checkbox"/> Sgombero: Locale tecnico	m ²	43,00	25 %
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	____,____	__ %

<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (terrazza)	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	____,____	__ %
<input checked="" type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m ²	2.467,00	10 %
	m ²	313,00	2 %
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	____,____	__ %

Superficie commerciale

m² **2.730,71**



Caratteristiche qualitative

I locali sono in buono stato di conservazione, con pareti prefabbricate e solai prefabbricati in cemento armato.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione: relativamente al solo CAPANNONE (subalterno n.19)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano | Interrato, terra, primo: <u>solo CAPANNONE (sub.19)</u> |
| <input type="checkbox"/> Ascensore/Montacarichi | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: Montacarichi
<input type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del montacarichi (20 anni) |
| <input type="checkbox"/> N. servizi (Capannone) | 2: 1 al piano terra e 1 al piano primo
<input checked="" type="checkbox"/> 7 W.C.
<input checked="" type="checkbox"/> 2 Lavabo
<input type="checkbox"/> Bidet
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Doccia
<input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio
<input type="checkbox"/> Vasca
<input type="checkbox"/> Vasca con doccia
<input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio
<input checked="" type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico
<input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del bagno (anni) 20
<input type="checkbox"/> Non è stato possibile accedere ai locali |

Impianti in dotazione

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Riscaldamento | <input checked="" type="checkbox"/> Presente Vetustà: 20 anni
<input type="checkbox"/> Assente |
| | Se presente indicare la tipologia |
| | <input type="checkbox"/> Centralizzato
<input checked="" type="checkbox"/> Autonomo |
| | Alimentazione |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Metano
<input type="checkbox"/> Gas propano liquido
<input type="checkbox"/> Olio combustibile
<input type="checkbox"/> Elettrico
<input type="checkbox"/> Pompa di calore
<input type="checkbox"/> Biocombustibili
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento |
| | Elementi radianti |
| | <input type="checkbox"/> Radiatori
<input type="checkbox"/> Pavimento
<input type="checkbox"/> Ventilconvettori |

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input checked="" type="checkbox"/> Aria: Bruciatori ad aria calda installati nella zona di lavorazione, produzione e magazzino
<input checked="" type="checkbox"/> Altro: Split nella zona uffici al piano primo e terra
<input checked="" type="checkbox"/> Presente Vetustà (20 anni)
<input type="checkbox"/> Assente |
| | Se presente indicare se
<input type="checkbox"/> Totale
<input checked="" type="checkbox"/> Parziale: nella zona uffici al piano terra e primo |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni)
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente Vetustà (20 anni)
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente Vetustà (20 anni)
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni)
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni)
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni)
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni)
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'APE <input type="checkbox"/> A+
<input type="checkbox"/> A
<input type="checkbox"/> B
<input type="checkbox"/> C
<input checked="" type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> E
<input type="checkbox"/> F
<input type="checkbox"/> G
<input checked="" type="checkbox"/> Si allega certificazione energetica
<input type="checkbox"/> Non desumibile |

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o estiva. |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Medio |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio |
| | <input type="checkbox"/> Massimo |

Altro

A seguito della variazione di destinazione d'uso di una porzione del piano terra, attraverso la presentazione della S.C.I.A. n. - OMISSIS -, prot. n. - OMISSIS - del - OMISSIS -, sono state poste in essere delle divisorie realizzate con lastre in policarbonato. Lo spazio per la vendita, così delimitato, ha una superficie di 127,70 mq a cui vanno aggiunti i locali, ad uso bagni, già esistenti.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione: relativamente al solo LOCALE TECNICO (subalterno n.21)

Il locale tecnico oggetto della presente è privo di impianto di riscaldamento e condizionamento. Questo locale è adibito sia a ripostiglio che al ricovero di pompe antincendio.

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano | Terra: <u>solo LOCALE TECNICO</u> |
| <input type="checkbox"/> Ascensore/Montacarichi | <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore (anni) |
| <input type="checkbox"/> N. servizi (locale tecnico) | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |

Impianti in dotazione

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Riscaldamento | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | Vetustà: |
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | Vetustà (20 anni) |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | Vetustà (20 anni) |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'APE | <input type="checkbox"/> A+
<input type="checkbox"/> A |

B

C

D

E

F

G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o estiva

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Altro:

1. Come già precisato all'inizio della presente relazione il numero iniziale di subalterni oggetto di pignoramento erano 3. I primi due (capannone-sub.19 e locale pompe-sub.21) sono stati descritti in precedenza, mentre il terzo (map.228 - sub.10), escluso perché venduto in data 8/02/2018, faceva riferimento ad una vasca di accumulo sita sul lato ovest del locale pompe;
2. Si precisa che il locale tecnico (sub. 21) è adibito a locale pompe antincendio e ripostiglio. Dalla documentazione visionata presso l'ufficio tecnico del comune di Rudiano (pratica edilizia n. - OMISSIS - del - OMISSIS - Concessione edilizia: n. - OMISSIS - NON si è potuto verificare se le pompe antincendio siano collegate mediante tubazioni interrate ad una vasca d'accumulo della capacità di 100 mc d'acqua, tali da garantire l'autonomia dell'impianto antincendio dei capannoni adiacenti. Inoltre durante il sopralluogo svolto in data 05/11/2018 non si è potuta verificare la funzionalità dell'impianto;
3. Durante il sopralluogo svolto in data 5/11/2018 si è potuto riscontrare l'assenza di una delimitazione fisica del confine di proprietà delle unità immobiliari oggetto di perizia. Sul lato Ovest dell'immobile è infatti presente una siepe che delimita il subalterno 19 dal subalterno 21, ma non vi è nulla che separi il subalterno 21 dall'unità immobiliare limitrofa di altra proprietà.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Pratica Edilizia
 - Pratica edilizia: n. - OMISSIS -
 - Pratica edilizia: n. - OMISSIS -
 - Pratica edilizia: n. - OMISSIS - Domanda edilizia del - OMISSIS -, prot. n. - OMISSIS -
 - Pratica edilizia: n. - OMISSIS - Domanda edilizia del - OMISSIS -, prot. n. - OMISSIS -
 - Pratica edilizia: n. - OMISSIS - Domanda edilizia del - OMISSIS -, prot. n. - OMISSIS -
 - Pratica edilizia: n. - OMISSIS - Domanda edilizia del - OMISSIS -, prot. n. - OMISSIS -
 - Pratica edilizia: n. - OMISSIS - Domanda edilizia del - OMISSIS -, prot. n. - OMISSIS -
 - Pratica edilizia: n. - OMISSIS -
 - Pratica edilizia: n. - OMISSIS - Domanda edilizia del - OMISSIS -, prot. n. - OMISSIS -
 - Pratica edilizia: n. - OMISSIS -
 - Pratica edilizia: n. - OMISSIS - Domanda edilizia del - OMISSIS -, prot. n. - OMISSIS -
 - Pratica edilizia: n. - OMISSIS -
 - Pratica edilizia: n. - OMISSIS -
 - Pratica edilizia: n. - OMISSIS -
- Concessione Edilizia
 - Concessione edilizia: n. - OMISSIS -del - OMISSIS -
 - Concessione edilizia: n. - OMISSIS -del - OMISSIS -
 - Concessione edilizia: n. - OMISSIS -del - OMISSIS -
 - Concessione edilizia: n. - OMISSIS -del - OMISSIS -

- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività (DIA)
 - D.I.A.: n. - OMISSIS -, prot. n. - OMISSIS -
 - D.I.A.: n. - OMISSIS -, prot. n. - OMISSIS -
 - D.I.A.: n. - OMISSIS -, prot. n. - OMISSIS -
- Dichiarazione di fine lavori
 - Dichiarazione fine lavori: prot. n. - OMISSIS - relativamente alle concessioni edilizie n. - OMISSIS - del - OMISSIS - e - OMISSIS - del - OMISSIS -. Allegando richiesta certificato di agibilità e dichiarazione impianti (elettrico, idraulico e termico).
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
 - S.C.I.A.: n. - OMISSIS -, prot. n. - OMISSIS - del - OMISSIS -: per cambio di destinazione d'uso del piano terra del fabbricato oggetto della presente da artigianale a commerciale
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato di agibilità
 - Presente: Certificato di agibilità n. - OMISSIS - rilasciato il - OMISSIS - prot. n. - OMISSIS -.
 - Assente
- Fonte documentazione visionata
 - Ufficio Tecnico del Comune di Rudiano
- Data verifica pratiche edilizie (gg/mm/aa)
 - 16/10/2018

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
 - Vigente P.G.T. pubblicato sul BURL n. 37 del 19 settembre 2018 serie Avvisi e Concorsi.
 - Adottato
- Convenzione Urbanistica
 - No
 - Si: Convenzione urbanistica stipulata presso il Notaio Dott. - OMISSIS - a - OMISSIS - in data - OMISSIS -. Vedi note a pagina 26.
- Cessioni diritti edificatori
 - No
 - Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si: L'immobile oggetto della presente perizia ricade all'interno di una zona di rispetto, data dalla presenza in via Borgonuovo di un pozzo.

Secondo quanto definito nel titolo 5, art.11, capitolo 3 e al Capo 5 articolo 38 del Piano delle Regole il pozzo in esame è stato classificato in zona 4a ovvero: "Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile", per cui secondo le disposizioni contenute nel D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94) la zona di rispetto è stata determinata con metodo geometrico con un raggio d'influenza di 200 m. Questa zona è stata identificata come zona 3° ovvero: "Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile".

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.94 comma 5 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, è subordinata all'applicazione delle "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto", contenute nella D.G.R. 10 aprile 2003 n.7/12693.

Nelle zone di rispetto dei pozzi è vietato l'inserimento di insediamenti produttivi che sono assoggettati alla disciplina di cui all'art.3 del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.4 per quanto concerne lo smaltimento delle acque di prima pioggia.

Da un punto di vista GEOLOGICO si specifica la necessità di svolgere degli approfondimenti prima della fase di pianificazione e progettazione di un intervento. Secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 la relazione geologica deve essere consegnata, sia in sede di presentazione dei Piani Attuativi sia in sede di presentazione del Permesso di Costruire.



Estratto "Tavola 6 – Vincoli e limitazioni" del Documento di Piano. Il cerchio blu indica la zona sottoposta a vincolo (raggio 200 m). In rosso è stata indicata la posizione del pozzo lungo via Borgonuovo, mentre in verde è stato individuato il fabbricato oggetto di perizia.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | <input type="checkbox"/> No |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Si: i medesimi riportati nei vincoli urbanistici |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si: |

Altro:

Si deve precisare che dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Rudiano, in data - OMISSIS - è stata stipulata, presso l'ufficio del Notaio - OMISSIS - sito a - OMISSIS -, una "Convenzione urbanistica per piano attuativo e vendite" (N. raccolta - OMISSIS -, N. repert. - OMISSIS - registrata presso l'ufficio territoriale di - OMISSIS - il - OMISSIS - al n. - OMISSIS -) tra "- OMISSIS -" ed il Comune. In questo contratto la società "- OMISSIS -" si impegna ad assumere alcuni obblighi (es. realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, secondaria, monetizzazione aree, ecc. ...) in modo tale che il Comune potesse definire un piano di recupero (denominato Piano di Recupero "Via Caduti") convertendo così la destinazione d'uso dell'area. Ovvero da zona produttiva in dismissione a zona "B" residenziale (vista la vicinanza ad un quartiere residenziale).

La convenzione ha una durata di 7 anni a partire dalla data di approvazione del PGT da parte del consiglio comunale, ovvero il - OMISSIS -. Secondo quanto previsto dal Decreto del Fare (D.l. 69/2013, convertito con L. 98/2013) si disponeva una proroga generale di tre anni dei termini di validità e dei termini di inizio e fine lavori indicati nelle convenzioni di lottizzazione stipulate sino al 31 dicembre 2012.

In tal caso siccome la convenzione è stata stipulata prima del 2012 la durata effettiva sarà fino al 7 luglio 2020.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

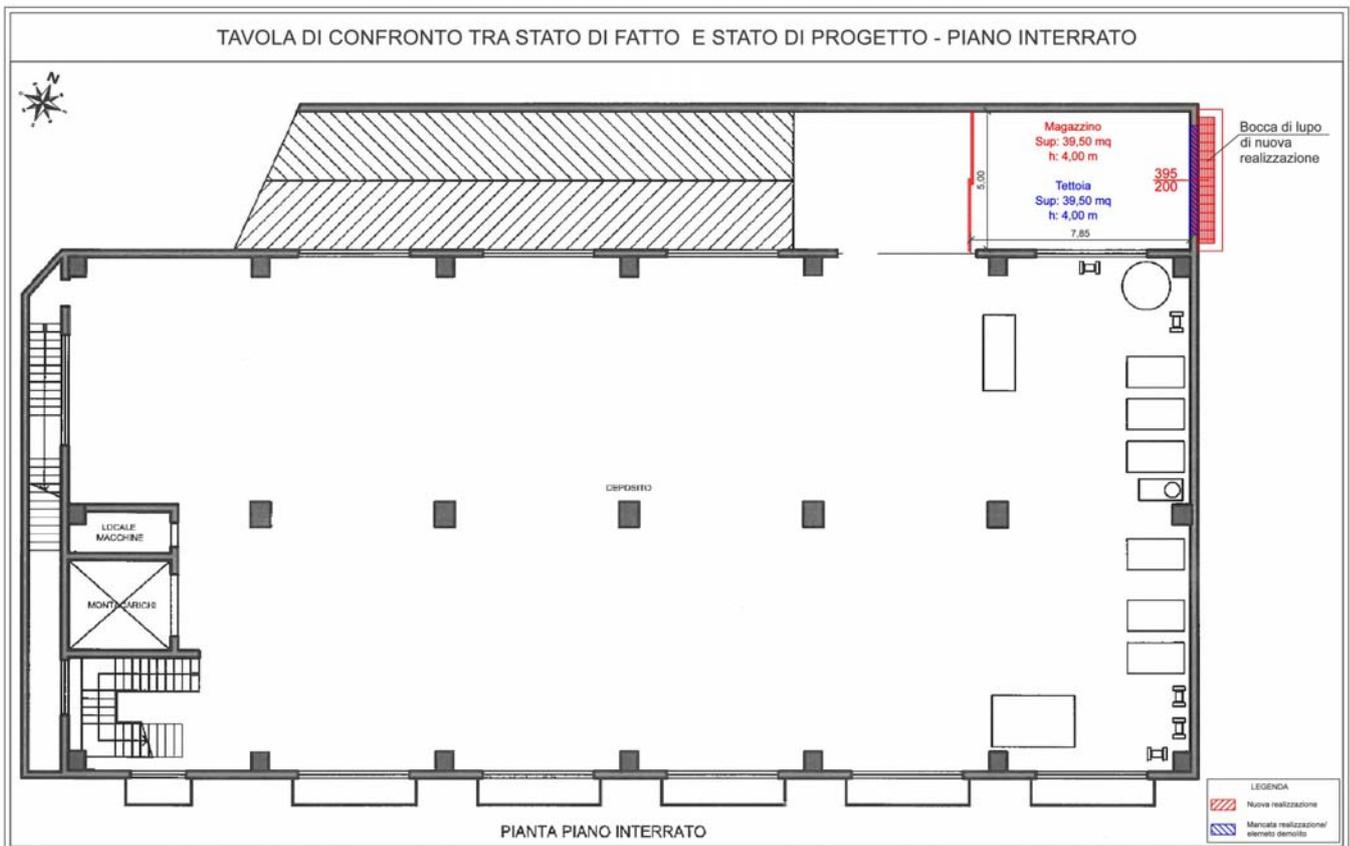
Il sottoscritto **ING. LORENZO GUERINI**, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4716, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rudiano, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

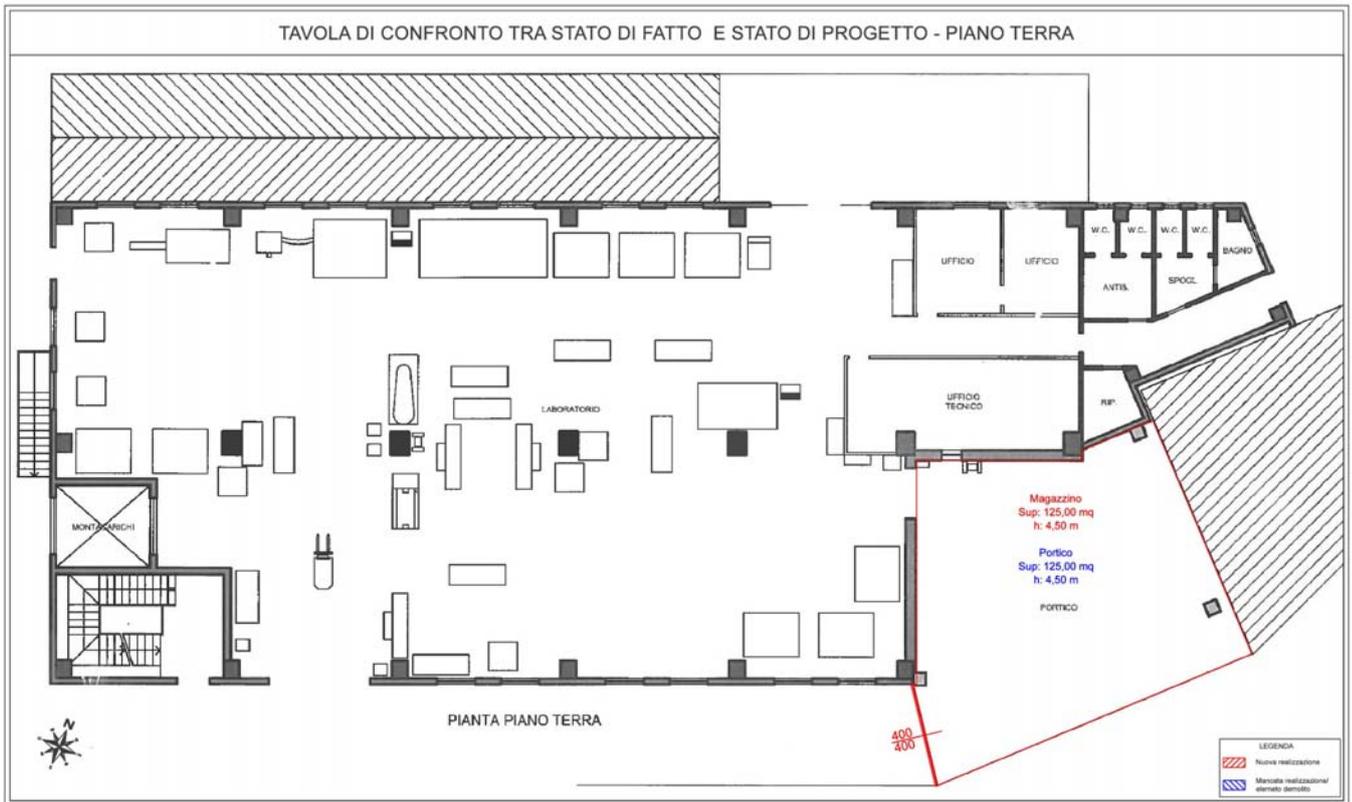
DICHIARA

che avendo potuto accedere agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato possibile verificare la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la conseguente assenza di conformità della stessa ai titoli edilizi in quanto sono state rilevate delle difformità rispetto al progetto approvato dall'amministrazione comunale nella Concessione edilizia: n. - OMISSIS - e nella pratica di cambio di destinazione d'uso del solo piano terra (S.C.I.A. n. - OMISSIS -, prot. n. - OMISSIS -). In particolare si sono potute riscontrare le seguenti difformità:

- Piano interrato: è stato ricavato un magazzino della superficie di circa 40 mq, sul lato Nord dell'edificio, tramite la posa di un serramento a chiusura di una porzione del corsello coperto;
- Piano interrato: è stato realizzato un serramento della dimensione di 395x200 cm sulla parete controterra che delimita il magazzino sopracitato. Tale serramento è stato inserito all'interno di una bocca di lupo, non prevista, sul lato nord/est dell'immobile;
- Piano terra: il portico posto sul lato sud-est è stato chiuso mediante un portone per poter ricavare un magazzino della superficie di circa 125 mq;
- Piano primo: sono stati tamponati due serramenti della dimensione di 150x180 cm/l'uno, presenti sul lato sud/est dell'edificio, al di sopra del portico convertito in magazzino. Questa modifica non presenta problematiche relative alla verifica dei rapporti aeroilluminati dell'immobile come previsto al capitolo 3.11.5 dal Regolamento Locale Igiene tipo della Regione Lombardia. Infatti tenendo in considerazione della superficie netta del piano primo e della dimensione dei serramenti attualmente presenti si ha:
 - Verifica superficie minima di illuminazione naturale: superiore ad 1/10 della superficie del pavimento;

- Verifica superficie minima di aerazione: superiore ad 1/12 della superficie del pavimento.
- Cortile interno: sul lato Est dell'immobile è stata realizzata una tettoia metallica della profondità di circa 4,5 m ed è stata posizionata una piccola casetta metallica per il ricovero di attrezzi da giardino.





Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No
 Si

In accordo con l'ufficio tecnico del comune di Rudiano (incontro svolto in data 18/12/2018) le modifiche apportate all'immobile **risultano essere sanabili** tramite una pratica edilizia. In particolare per quanto riguarda i magazzini ricavati al piano terra e interrato, come previsto dalle NTA del Comune di Rudiano, non comportano l'aumento della superficie coperta. Nel caso di edifici siti all'interno di una zona produttiva consolidata e di completamento si parla di rapporto di copertura, ovvero il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, in tal caso come riportato nella concessione edilizia: n. - OMISSIS - del - OMISSIS -, la superficie coperta totale è data dalla somma della superficie coperta del capannone e quella del portico.

Nella pratica in sanatoria che si andrà a presentare all'ufficio tecnico sarà necessario indicare:

- Realizzazione di nuovi magazzini al piano terra e interrato;
- Chiusura di due serramenti al piano primo;
- Apertura di un serramento e di una bocca di lupo nel piano interrato.

Per quanto riguarda la tettoia metallica installata sul lato Est del cortile interno essa avendo una profondità di 4,50 m **NON risulta essere sanabile**. In tal caso sarà dunque necessaria la sua demolizione. La stessa operazione dovrà essere effettuata anche per la casetta metallica utilizzata per il ricovero di attrezzature da giardino. Infatti presso l'ufficio tecnico del comune di Rudiano non risultano deposita nessuna pratica per l'installazione della stessa.

Alla luce di tutto questo si può dire che per poter ripristinare la regolarità edilizio-urbanistica sono necessari interventi del valore complessivo di Euro: 10.000,00.

Questo valore deriva dalla somma dei seguenti contributi:

- Oneri per la procedura amministrativa (comprendente le spese per pratiche amministrative per sanatoria) stimabile in 3.000,00 Euro;
- Opere edili per adeguamento immobile (smantellamento tettoia, casetta metallica) stimabile in 2.000,00 Euro;
- Infine, si dovranno considerare 5.000,00 euro di spese tecniche per l'aggiornamento delle planimetrie e delle pratiche catastali per riallinearli allo stato finale autorizzato.

Al termine di queste valutazioni è necessario sottolineare che, alla luce dell'estensione e della qualità delle difformità evidenziate, la valutazione economica dell'intervento di sanatoria e rimessa in pristino dei luoghi è da considerarsi puramente indicativa e non vincolante ai fini dell'intervento che si renderà necessario per sanare i luoghi. Una stima precisa e puntuale potrà essere effettuata solo a seguito della stesura di un progetto esecutivo dell'intervento stesso.

Note

Durante il sopralluogo svolto in data 5/11/2018 si è potuto riscontrare l'assenza di una delimitazione fisica del confine di proprietà delle unità immobiliari oggetto di perizia. Sul lato Ovest dell'immobile è infatti presente una siepe che delimita il subalterno 19 dal subalterno 21, ma non vi è nulla che separi il subalterno 21 dall'unità immobiliare limitrofa.

Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 9 Sezione NCT Mappale 108

Sub. 19 categoria D/7 Rendita € 11.205,98

Sub. 21 categoria D/7 Rendita € 483,00

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia delle Entrate
_Ufficio provinciale di Brescia_Territorio

Da siti Web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it>

Elenco documentazione visionata

Visura storica catasto terreni

Visura storica catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo frazionamento

Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

17/09/2018 – Schede catastali

10/12/2018 – Visura catastale

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **ING. LORENZO GUERINI**, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4716, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

che avendo avuto modo di accedere agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, è possibile esprimersi in merito alla NON REGOLARITA' catastale degli stessi, poiché la scheda catastale non rappresenta correttamente lo stato di fatto dell'immobile (con annesse le varie difformità urbanistico-edilizie espresse in precedenza).

Note

4.1 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto : Atto di compravendita
- Notaio : Dott. - OMISSIS -
- Data atto : - OMISSIS -
- Repertorio : - OMISSIS -
- Estremi Trascrizione : Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS -.

Quota di proprietà Intera: [1/1: - OMISSIS -]
 Parte

Usufrutto No
 Si

Nuda proprietà No
 Si

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 Apparenti

Vincoli No
 Si

Oneri No
 Si

Pesi No
 Si

Gravami No
 Si ipoteca e pignoramento

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero: Piano interrato e primo

Occupato: Piano terra Occupato dall'esecutato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto: Contratto di locazione ad uso commerciale con patti in deroga alla L. 392/78

€/anno: 12.000 €/anno oltre I.V.A. Per il primo anno il canone è stato ridotto a 7.200 € oltre I.V.A.

Rata: Il canone di locazione sono da versare in 4 rate trimestrali di 3.000 € oltre I.V.A., entro il 10 del mese. Per il primo anno il canone viene ridotto da pagare in 4 rate trimestrali di 1.800 € oltre I.V.A. entro il 10 del mese.

Durata in anni: 6 anni con inizio dal 01/01/2018

Scadenza contratto: 31/12/2023

Estremi registrazione: Contratto registrato presso l'ufficio territoriale di Chiari in data - OMISSIS - al n. - OMISSIS -

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate (gg/mm/aa) 15/11/2018

1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Relativamente alle difformità descritte in precedenza, a carico dell'acquirente vi saranno degli oneri di natura edilizia che si ritiene opportuno sottolineare:

- Oneri per la procedura amministrativa (comprendente le spese per pratiche amministrative per sanatoria) stimabile in 3.000,00 Euro;
- Opere edili per adeguamento immobile (smantellamento tettoia, casetta metallica) stimabile in 2.000,00 Euro;
- Infine, si dovranno considerare 5.000,00 euro di spese tecniche per l'aggiornamento delle planimetrie e delle pratiche catastali per riallinearli allo stato finale autorizzato.

Gli importi indicati sono relativi ai soli lavori strettamente necessari al ripristino della funzionalità dell'unità immobiliare al fine del raggiungimento dei requisiti minimi per l'ottenimento dell'abitabilità e non comprendono interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, che non sono oggetto di quantificazione e che determinerebbero un aumento sensibile dei costi.

E' necessario comunque sottolineare che, alla luce dell'estensione e della qualità delle difformità evidenziate, della complessità edilizia riscontrata, la valutazione economica dell'intervento di sanatoria e rimessa in pristino dei luoghi è da considerarsi puramente indicativa e non vincolante ai fini dell'intervento che si renderà necessario per sanare i luoghi. Una stima precisa e puntuale potrà essere effettuata solo a seguito della stesura di un progetto esecutivo dell'intervento stesso.

Si precisa che il locale tecnico (sub. 21) è adibito a locale pompe antincendio e ripostiglio. Dalla documentazione visionata presso l'ufficio tecnico del comune di Rudiano (pratica edilizia n. - OMISSIS - Concessione edilizia: n. - OMISSIS -) NON si è potuto verificare che le pompe antincendio siano collegate mediante tubazioni interrato ad una vasca d'accumulo della capacità di 100 mc d'acqua, tali da garantire l'autonomia dell'impianto antincendio dei capannoni adiacenti. Inoltre durante il sopralluogo svolto in data 05/11/2018 non si è verificato la funzionalità dell'impianto.

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

Sull'immobile staggito non risultano vincoli e formalità di natura pregiudizievole, fatta eccezione per quanto segue:

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato di oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Brescia il - OMISSIS - ai numeri - OMISSIS - per euro - OMISSIS - derivante da concessione a garanzia di finanziamento per euro - OMISSIS - a favore della - OMISSIS -, sede - OMISSIS -, codice fiscale - OMISSIS -, avente eletto domicilio ipotecario in Brescia, Via - OMISSIS -, e contro - OMISSIS - sopra generalizzata;
2. Ipoteca a ruolo e avviso di addebito esecutivo del - OMISSIS - iscritta alla Conservatoria di Brescia il - OMISSIS - ai numeri - OMISSIS - a favore - OMISSIS - con sede in - OMISSIS -, avente eletto domicilio ipotecario in Brescia, Via - OMISSIS - e contro - OMISSIS - sopra generalizzata;
3. Verbale di pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria di Brescia in data - OMISSIS - ai numeri - OMISSIS -/ - OMISSIS - a favore della - OMISSIS -, sede - OMISSIS -, codice fiscale - OMISSIS - e contro la società - OMISSIS -, sopra generalizzata.

E' necessario evidenziare che: dalla Nota di iscrizione a ruolo e Nota di accompagnamento firmata ed autenticata dal Presidente del Tribunale di Brescia, in data - OMISSIS -, si precisa che i beni di proprietà della - OMISSIS - oggetto di pignoramento sono 3. Ovvero:

- 1) Fabbricato di tipo industriale (categoria D7), piano SITEO1, contraddistinta al NCEU del detto Comune come segue: **foglio 9, part. 108, sub. 19;**
- 2) Fabbricato di tipo industriale (categoria D7), piano TE, contraddistinta al NCEU del detto Comune come segue: **foglio 9, part. 108, sub. 20;**
- 3) Fabbricato, in via Caduti n. 23 contraddistinta al NCEU del detto Comune come segue: **foglio 9, part. 228, sub. 10.**

In data 20 giugno 2018 l'avvocato - OMISSIS - (rappresentante e difensore della - OMISSIS - Creditore procedente) precisa che: *"A seguito di divisione presentata all'UTE di Brescia il 23 gennaio 2018, protocollo - OMISSIS -, due degli immobili oggetto del pignoramento della - OMISSIS -, e precisamente quelli identificati al foglio 9, part. 108, sub. 20 e al foglio 9, part. 228, sub. 10, sono stati 'graffati' e 'soppressi'; e tale <operazione> ha 'generato' gli immobili: (i) foglio 9, part. 108 sub. 21 e (ii) foglio 9, part. 228, sub. 13.*

Senonché, l'immobile da ultimo citato sub. (ii), è stato alienato dalla debitrice esecutata - OMISSIS -, in liquidazione, ai signori - OMISSIS -e - OMISSIS -, per la quota di proprietà di ½ ciascuno, con atto di compravendita - OMISSIS -, n. - OMISSIS - di Rep. e n. - OMISSIS - di Racc., a rogito Notaio - OMISSIS -di - OMISSIS -. E ciò è avvenuto in epoca successiva al deposito dell'istanza con la quale la - OMISSIS - ha chiesto la vendita dei "... beni immobili di proprietà all'esecutata, indicati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato ...".

Conseguentemente (non essendo possibile 'procedere' in altro modo), il predetto pignoramento è stato trascritto in data - OMISSIS -, n. - OMISSIS - R.G. e n. - OMISSIS - R. Part. , presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia, precisando nella relativa 'nota', alla 'sezione D', che "... l'immobile riportato al quadro B con fg. 9 mapp. 108/20 graff. 228/10 D/7 risulta soppresso, ha originato il mapp.

108/21 D7/ (intestato alla - OMISSIS -) ed il mapp. 228/13 D/7 (risulta venduto con tr. - OMISSIS -del - OMISSIS -...)”.

Alla luce di questi elementi, è ora interesse della - OMISSIS - che si proceda alla vendita dei soli beni pignorati attualmente di proprietà - OMISSIS -, e precisamente quelli indicati al Catasto del Comune di Rudiano (Brescia) come segue: foglio 9, part. 108, sub. 19 e foglio 9, part. 108, sub. 21”.

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 di vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

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 esecutiva.

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

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo finale derivante dalla sua assegnazione.

La valutazione del più probabile valore dell'immobile in libero mercato tiene conto sulle seguenti assunzioni limitative:

- andamento del mercato immobiliare in perdurante crisi per unità immobiliari simili nella stessa zona;
- discreto grado di appetibilità dell'immobile dato da:
 - Localizzazione dell'immobile in zona non troppo lontana dalla città posizionato su una via di facile accesso;
 - Mediocre stato di manutenzione dell'unità immobiliare, inserito in un piccolo condominio benché risulti garantita una buona autonomia.

L'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in condizioni di vendita forzata si basa sulle seguenti considerazioni:

- Maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato;
- Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso del bene non è quantificabile prima dell'asta;
- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle vigenti leggi in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, senza certezza sulla qualità del bene e della manutenzione dell'immobile;
- Tra la data di stima dell'immobile e la sua aggiudicazione possono intervenire diversità tra il valore stimato e quello reale indotte sia dal cambiamento delle caratteristiche e delle condizioni del bene (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterna), sia dalla ciclicità del segmento immobiliare (rivalutazione/svalutazione);
- Difficoltà nel visionare l'immobile oggetto della procedura fallimentare. Spesso, infatti, non è possibile visionare di persona il bene e, nei casi in cui è possibile farlo, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati fissano i sopralluoghi con scarso anticipo (7-10 giorni) rispetto alla data dell'asta;
- Diversità dell'attività di marketing tra un bene oggetto di procedura fallimentare ed uno normalmente immesso sul mercato immobiliare. Infatti, l'immobile messo all'asta è pubblicizzato soltanto tramite qualche rivista specializzata o in appositi siti internet;
- Se si considera che in fase d'asta avverranno dei rilanci rispetto al prezzo base dell'asta, quest'ultimo non dovrà di certo essere pari al valore di mercato del bene poiché questo porterebbe l'aggiudicatario a pagare un prezzo superiore al valore di mercato;
- Per superare l'innata diffidenza del comune cittadino al mondo delle aste giudiziarie, dovuta principalmente all'aspetto psicologico di sentirsi partecipe ad un esproprio forzoso ed aumentare la platea dei possibili acquirenti dell'immobile, è opportuno scontare il valore di mercato dell'immobile così che diventi maggiormente appetibile.

Condizioni limitative

Nessuna.

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

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

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

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

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

Comparazione con quotazioni OMI

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

1. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 9 Mappale 108

Sub. 19 categoria D/7 Rendita € 11.205,98

Sub. 21 categoria D/7 Rendita € 438,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **1.092.000** diconsi Euro **unmilionenovantaduemila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Al valore sopra esposto è necessario detrarre il valore delle opere da realizzare per la messa in pristino dell'immobile al fine di raggiungere l'abitabilità:

- | | |
|---------------------------------------|---------|
| - Oneri di sanatoria e spese tecniche | € 3.000 |
| - Opere edili | € 2.000 |
| - Aggiornamento planimetrie catastali | € 5.000 |

Il **valore di mercato ridotto** viene quindi quantificato in € **1.082.000** diconsi Euro **unmilioneottantaduemila/00**.

Il più probabile **valore di mercato ridotto in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **865.600** diconsi Euro **ottocentosessantacinquemilaseicento/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

Valore locativo dell'immobile

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua indipendenza, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € **5.960** (**cinquemilanovecentosessanta/00 euro**).

Si ricorda che tale valore è riferito all'immobile dopo la messa in pristino dei vizi evidenziati nei paragrafi precedenti.

Spese condominiali

Dalle indagini effettuate non risulta costituito alcun condominio e non risultano presenti alcun amministratore condominiale né spese condominiali a carico dell'unità.

1. Dichiarazione di rispondenza
--

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

ING. LORENZO GUERINI

Iscritto all'Ordine/Albo:

Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4716

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.

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 20/12/2018

2. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
3. Elaborato fotografico degli esterni
4. Scheda e visura catastale
5. Copia atto di compravendita
6. Piante sezioni e prospetti
7. Planimetrie di confronto tra stato di fatto e stato di progetto
8. Documentazione relativa alla costruzione del piano interrato
9. Documentazione relativa alla costruzione del piano terra e primo:
 - 9.1. Concessione edilizia
 - 9.2. Certificato di collaudo statico del capannone
 - 9.3. Esame progetto approvato VV.F
 - 9.4. Dichiarazioni conformità impianti idraulici e elettrici
 - 9.5. Certificato di agibilità
 - 9.6. Variazione catastale
10. Documentazione tecnica relativa alla costruzione del locale pompe
11. Convenzione urbanistica per redazione di “Piano di Recupero – Via Caduti”
12. Documentazione tecnica relativa al cambio di destinazione d’uso di una porzione del piano terra del capannone
13. Copia Attestato di Prestazione Energetica
14. Copia Visura camerale “- OMISSIS -”
15. Copia Contratto di locazione

3. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

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

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti