

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 389/2023, riunita con la n. //

Giudice dell'esecuzione: **dott.ssa BRUNO SIMONETTA**

Anagrafica

Creditore procedente:

INTRUM ITALY SPA
con sede in Milano – Bastioni di Porta Nuova, 19
C.F. 10311000961

Rappresentata da:

Avv. PAOLO LUCIANO FERRARI
con studio in Via Aurelio Saffi, 1 - Brescia

Esecutata:

[REDACTED]

Rappresentata da:

////

Esperto incaricato

Dott. Ing. MORIS COMINETTI
Via Roma n. 52 – 25039 Travagliato (BS) Tel. 030/6864750
Email: info@studiocominetti.it PEC: cominetti.moris@ingpec.eu
Iscritto all'Ordine Ingegneri della Provincia di Brescia n. A2866



Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto	03/10/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	12/10/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	31/01/2024
Termine consegna CTU	30/12/2023
Consegna del rapporto di valutazione	13/12/2023



Identificazione dei lotti

• **LOTTO n. UNICO**

Documenti di riferimento: **da pag. 1 a pag. 32 + ALLEGATI**
Descrizione sintetica: EDIFICIO AD USO PRODUTTIVO CON UFFICI E LOCALI
PERTINENZIALI L'ATTIVITÀ
Ubicazione: Via dell'Artigianato n. 47 – TRAVAGLIATO (BS)
Catasto: Comune di TRAVAGLIATO, catasto fabbricati, sez. NCT
fg. 6, particella 139, sub. 12, catastalmente via dell'Artigianato n. 38;
fg. 6, particella 139, sub. 13, catastalmente via dell'Artigianato n. 49.



LOTTO n. UNICO

Descrizione sintetica	EDIFICIO AD USO PRODUTTIVO CON UFFICI E LOCALI PERTINENZIALI L'ATTIVITÀ
Ubicazione	VIA DELL'ARTIGIANATO N. 47 TRAVAGLIATO (BS)
Identificativi catastali	Comune TRAVAGLIATO catasto fabbricati, sez. NCT, fg. 6 -particella 139, sub. 12 -particella 139, sub. 13
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	PIENA PROPRIETÀ
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 1.350.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 1.110.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	MEDIO-BASSA

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No vedi par. 3.1
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No vedi par. 3.2
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si vedi par. 3.3
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE a BS del 15/01/2014 - [REDACTED]
Notaio A. REBUFFONI Repertorio [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Annotazione a BS del 02/11/2017 - [REDACTED]
Notaio A. REBUFFONI Repertorio [REDACTED]
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE per RESTRIZIONE DI BENI
Annotazione a BS del 25/01/2022 - [REDACTED]
Notaio G. RIZZONELLI Repertorio [REDACTED]
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE per RESTRIZIONE DI BENI

ISCRIZIONE a BS del 17/01/2022 - [REDACTED]
Notaio G. RIZZONELLI Repertorio [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE a BS del 11/09/2023 - [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

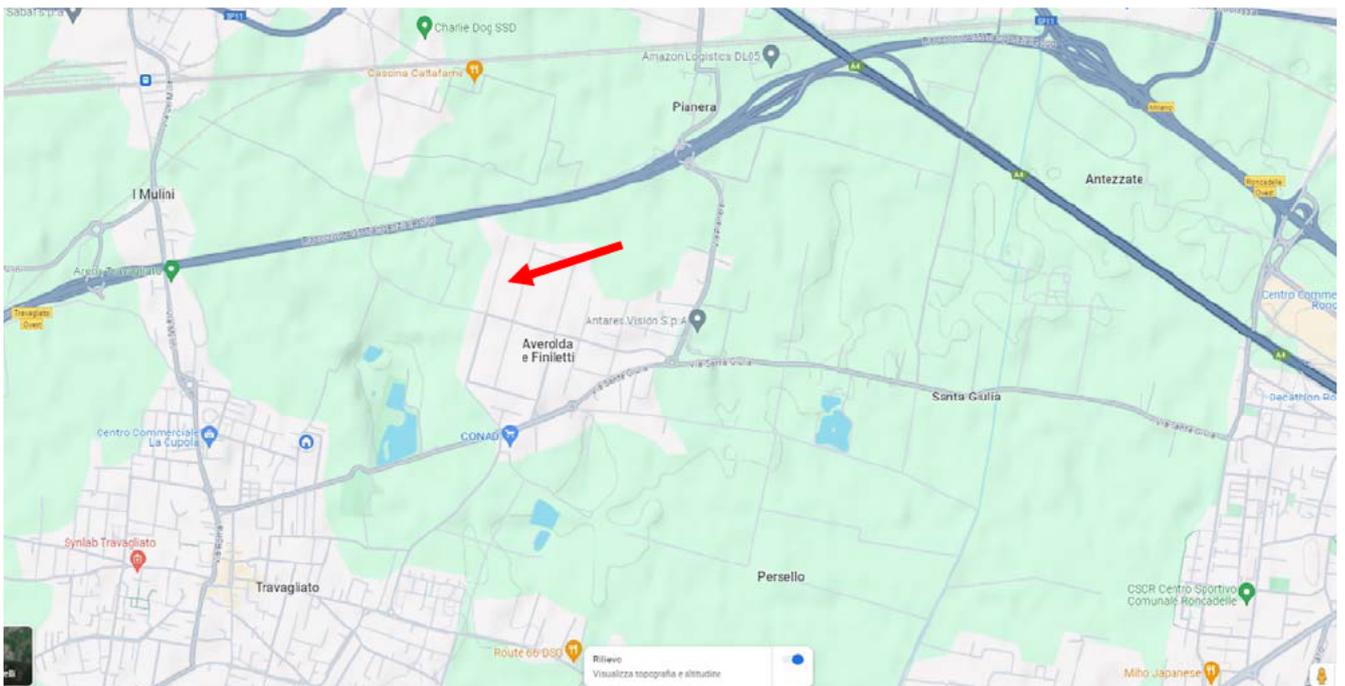
Localizzazione

- | | |
|--|----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | TRAVAGLIATO |
| <input type="checkbox"/> Frazione | |
| <input type="checkbox"/> Località | |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA DELL'ARTIGIANATO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | 49 |

Zona

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Periferica |

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

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

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Immobile:

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato a cortina
- fabbricato a corte
- capannone, parte prefabbricato e parte in opera

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- ufficio
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro:

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica



- Struttura in elevazione** struttura di tipo misto, costituita per lo più da elementi prefabbricati in CA/CAP (tegoli per impalcati, travi, pilastri), con presenza di membrature in CA eseguite in opera (murature, pilastri, travi, solette, scale) e presenza di modeste strutture in muratura portante. Il volume edificato si compone sommariamente: di una preponderante porzione avente strutture di tipo prefabbricato (capannone) con alcune parti completate in opera, ed una restante porzione meno consistente (uffici, ecc.) realizzata quasi totalmente in opera.
- Solai** per lo più costituiti da elementi prefabbricati (tegoli) in CA/CAP per il capannone, con porzioni di tipo a lastra.
- Copertura** copertura capannone costituita da tegoli prefabbricati ad Y. Copertura blocco uffici con solaio piano, priva di gronde.
- Murature perimetrali** tamponamenti perimetrali eseguiti con pannelli prefabbricati in CA, con porzioni in muratura di laterizio e muratura in CA, intonacate al civile.
- Coibentazioni/Isolamenti** non è stata chiaramente evinta la stratigrafia delle murature perimetrali esterne. Da quanto evincibile “a vista” in loco, pare che le murature perimetrali non abbiano isolamenti specifici (ad es. cappotto), se non l’eventuale isolante presente all’interno dei tamponamenti prefabbricati.
- Divisori tra unità** pareti interne divisorie tra i locali, sia in laterizio intonacato al civile, sia di tipo modulare in vetro e alluminio (pareti mobili), a seconda dei locali e del piano.
- Infissi esterni** in alluminio, con vetrocamera.
- Infissi interni** principalmente trattasi di porte in alluminio, ad anta cieca, con pannellatura in laminato a vista.
- Pavimenti e rivestimenti** pavimenti zone produttive e di deposito (capannone): in calcestruzzo liscio ai piani primo ed interrato, in piastrelle al piano terra. Pavimenti zona uffici (palazzina fronte strada) principalmente di tipo galleggiante a quadrotti. Pavimenti servizi (bagni, spogliatoi, lavanderia, ecc.) in ceramica.
- Impianto riscaldamento** Nella zona uffici il riscaldamento è ad aria con fan coils a pavimento, alimentati da un circuito di acqua calda proveniente dalla centrale termica posta nel locale



interrato presente al piano seminterrato della palazzina uffici.

In buona parte della zona produttiva / deposito vi sono dei radiatori ad aria alimentati da un circuito di acqua calda proveniente dalla centrale termica posta al piano seminterrato della palazzina uffici.

In parte della zona produttiva / deposito al solo piano primo vi sono delle canalizzazioni metalliche a soffitto per la distribuzione dell'aria calda, prodotta da un'unità presente internamente al medesimo piano, con acqua calda proveniente dalla centrale termica posta al piano seminterrato della palazzina uffici.

Impianto sanitario

Ai vari piani sono presenti più blocchi servizi dotati, in linea di massima, di sanitari in porcellana bianca di varia tipologia. Tracciato e tipologia tubazioni non rilevabili.

Impianto gas

Contatore gas in nicchia esterna posta in fregio alla pubblica via.

Impianto elettrico

Tracciato e tipologia tubazioni non rilevabili. Per il blocco uffici la distribuzione interna è sotto traccia. Per la zona produttiva / deposito la distribuzione interna è per lo più a vista.

Impianto climatizzazione

Nella zona uffici parte dei locali hanno degli split interni a parete, con unità esterne anch'esse a parete appese in facciata o sulla copertura del medesimo fabbricato.

Nel capannone parte della zona nella quale vengono svolte le lavorazioni risulta essere dotata di impianto di raffrescamento degli ambienti, mediante impiego dell'impianto destinato al riscaldamento alimentato da gruppo frigo posto al piano interrato.

Altri impianti 1:

All'interno del volume del capannone è presente, a ridosso del blocco uffici, un impianto montacarichi che collega tutti e tre i piani dell'immobile ad uso produttivo/deposito. All'interno del medesimo volume, in aderenza alla facciata ovest, è presente un ulteriore impianto montacarichi che collega il piano terra ed il piano primo dell'immobile.

Ambedue gli impianti di sollevamento hanno una portata di 1.000 kg.

Altri impianti 2:

In parte della zona produttiva / deposito sono presenti a soffitto dei rivelatori di incendio.

In esterno perimetralmente all'immobile ed in alcune zone interne sono presenti delle cassette idranti a parete.



Altri impianti 3:

Nella parte produttiva / di deposito dell'attività si è riscontrata la presenza di altri impianti (aspirazione / trattamento aria, ecc.) non strettamente pertinenti il fabbricato oggetto di valutazione, ma inerenti la specifica attività lavorativa svolta all'interno del fabbricato. Si precisa che per tale motivazione questi ultimi impianti non sono stati presi in considerazione nelle valutazioni in termini: economici, di funzionamento, di rispondenza normativa, ecc. più avanti esposte. Analogamente dicasi per tutti gli impianti produttivi (produzione calze, lavaggio, ecc.).

N.B. In generale non è stato possibile accertare il grado di funzionalità e la bontà in termini di adeguatezza normativa degli impianti.

Allaccio fognatura

Fonti rinnovabili

Finiture esterne

facciate esterne per lo più costituite da pannelli prefabbricati in CA con intonaco/finitura finale e tinteggiatura (presumibilmente al quarzo). Tettoia esterna ingresso uffici in CA a vista.

Soglie delle porte esterne in pietra. Banchine serramenti in metallo. Lattoneria in lamiera preverniciata.

N. totale piani intero fabbricato

Complesso immobiliare costituito sostanzialmente da due corpi di fabbrica tra di loro addossati: uffici e produzione/deposito. Ognuno dei due corpi è costituito da 3 piani a quote di calpestio diverse, fatta accezione per il piano primo il cui piano di calpestio risulta alla medesima quota. In dettaglio, rispetto alla quota della strada pubblica che coincide con la quota del piazzale circostante gli immobili, (secondo l'originario progetto architettonico) il blocco uffici ha il piano seminterrato posto a circa -2m, il piano rialzato posto a circa +1,2m ed il piano primo a circa +4,5m. Il blocco produzione/deposito ha il piano interrato a circa -3,3m, il piano terra a quota piazzale esterno, ed il piano primo a circa +4,5m.

Accessi carrai e pedonale da via dell'Artigianato.

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
- Fase del mercato immobiliare**
- Recupero
 - Espansione
 - Contrazione
 - Recessione

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di due unità immobiliari, una costituita da una porzione di piazzale scoperto (sub. 13) e l'altra (sub. 12) costituita da un complesso immobiliare ad uso artigianale, comprendente due corpi di fabbrica tra di loro addossati, ad uso uffici e ad uso produzione/deposito. Ognuno dei due corpi è costituito da 3 livelli con piano di calpestio situati a quote diverse, fatta accezione per il piano primo il cui piano di calpestio risulta alla medesima quota per entrambi i corpi. La quota della strada pubblica (0,00) coincide sostanzialmente con la quota del piazzale circostante gli immobili.

In dettaglio, l'unità immobiliare principale (sub. 12) risulta essere effettivamente (come riscontrata in occasione del sopralluogo) così disposta:

CORPO UFFICI:

Piano Seminterrato (quota: circa -2,0m da p.c. secondo elaborati architettonici):

- Sale a disposizione del personale lavorante;
- Sale ad uso archivio, ripostigli, cantina;



- Locali tecnici (centrale termica a gas metano per il riscaldamento di tutti i locali) e locali di servizio.

Altezza interna dei locali circa 3,00m, fatta eccezione per le porzioni controsoffittate ove l'altezza scende a circa 2,40m e per due piccole zone sottostanti la scalinata di ingresso ove l'altezza è pari a circa 1,97m.

Piano Rialzato (quota: circa +1,2m da p.c. secondo elaborati architettonici):

- Ingresso principale, con scalinata di accesso al piano primo;
- Ufficio openspace ed uffici delimitati da pareti in metallo e vetro;
- Doppio bagno dotato di wc, con antibagno comune dotato di lavabo; aerazione forzata.
- Locale tecnico (centraline varie, server, ecc.).

Altezza interna dei locali circa 3,25m, senza presenza di controsoffitti.

Piano Primo (quota: circa +4,5m da p.c. secondo elaborati architettonici):

- Scalinata di collegamento con il piano rialzato sottostante;
- Uffici vari e sala riunioni, delimitati alcuni da pareti in metallo e vetro, ed altri da pareti in muratura;
- Bagno dotato di: lavabo, wc, bidet, vasca e doccia; aerazione forzata.
- Bagno dotato di wc, con antibagno dotato di lavabo; aerazione forzata.
- Ripostigli.

Altezza interna del locale sala riunioni circa 2,95m, senza presenza di controsoffitti.

CORPO PRODUZIONE / DEPOSITO:

Piano Interrato (quota: circa -3,3m da p.c. secondo elaborati architettonici):

- Locale deposito filati. Altezza interna del locale circa 2,95m, ridotta a circa 2,60m con la presenza di un controsoffitto. A tale locale è possibile accedere, oltre che dall'esterno transitando attraverso il locale tecnico descritto al punto successivo, anche tramite la scala interna localizzata nell'angolo sud-est dell'insediamento edilizio.
- Locale tecnico, suddiviso dal locale precedente mediante pareti leggere, nel quale sono installate delle unità di trattamento aria a servizio del piano soprastante. A tale locale è possibile accedere direttamente dall'esterno mediante una porta ed un portone scorrevole presenti in fondo allo scivolo esterno. Altezza interna del locale circa 2,95m.
- Locale tecnico posto al di fuori del sedime del fabbricato, nel quale sono installati gli impianti necessari al raffrescamento di parte degli ambienti lavorativi del corpo



produzione/deposito. Il locale ha accesso diretto dall'area scoperta situata al piede dello scivolo. Altezza interna del locale circa 2,60m.

Piano Terra (quota: circa 0,0m da p.c. secondo elaborati architettonici):

- Locale destinato a ricezione merci (carico, scarico) e deposito filati, avente accessi carrai sia dal lato sud che dal lato nord sul piazzale scoperto circostante. Possibilità di accesso anche tramite le due scale interne localizzate nell'angolo sud-est e nell'angolo nord-est dell'insediamento edilizio.
- Reparto produzione con macchine per la produzione delle calze, suddiviso rispetto al locale di cui al punto precedente mediante pareti in metallo e vetro.
- Locale 1 di medie dimensioni, avente accesso unicamente dal deposito filati, delimitato da parete in metallo e vetro.
- Locale 2 di piccole dimensioni, avente accesso unicamente dalla zona antistante il carico/scarico, delimitato da parete in metallo e vetro.
- Spogliatoi suddivisi per maschi e femmine, dotati di: wc, doccia e lavandini.

Accessi pedonali sui lati nord, ovest e sud.

Collegamento diretto mediante scala a salire con gli uffici al piano terra.

Altezze interne dei locali: minimo circa 3,55m sotto controsoffitto, circa 4,00 sotto nervature del solaio, massima circa 4,60m sotto intradosso solaio nervato.

Piano Primo (quota: circa +4,5m da p.c. secondo elaborati architettonici):

- Reparto confezione calze e stoccaggio prodotti di lavorazione/lavorati, con accesso direttamente dall'interno tramite le due scale localizzate nell'angolo sud-est e nell'angolo nord-est dell'insediamento edilizio, avente uscita di sicurezza direttamente in esterno situata sul fronte ovest, dotata di scala metallica esterna;
- Lavanderia, collegata con il reparto confezionamento;
- Bagno, con wc, docce e lavabi, collegato con il reparto confezionamento;
- Locale ristoro di piccole dimensioni ad uso del personale lavorante, avente accesso unicamente dal reparto confezionamento e delimitato da quest'ultimo tramite parete in metallo e vetro.

Altezze interne dei locali: minimo circa 2,75m sotto trave, circa 3,10m sotto nervature del solaio, massima sotto intradosso del solaio nervato.

AREA ESTRENA:

L'intero complesso immobiliare (corpo uffici + corpo produzione/deposito) è circondato da area scoperta di pertinenza, adibita principalmente a parcheggio, a transito veicolare / pedonale (lati nord, sud ed ovest) e a verde non piantumato (lato est, fronte strada). Le distanze tra il fabbricato



fuori terra ed i confini e/o fabbricati adiacenti (limite più prossimo) sono pari a (circa): 9,5m dal confine sul fronte sud; 4,5m dal confine sul fronte ovest (9,0m rispetto ad altro fabbricato); circa 8,7m dal marciapiede pubblico sul fronte est; minimo 4,5m dal muro di confine sul fronte nord. Gli accessi carrai e pedonale all'intera area sono situati sul fronte est lungo via dell'Artigianato.

Sul fronte ovest sono presenti: una scala metallica di sicurezza per l'uscita dal piano primo del corpo produzione/deposito in caso di emergenza, una tettoia al di sotto della quale sono poste delle unità di aspirazione a servizio del reparto produzione al piano terra, una pensilina metallica dotata di strutture portanti adiacenti da un lato alla scala metallica di cui sopra e dall'altro lato ad un capannone oltre il confine di proprietà (NB trattasi di immobile estraneo alla procedura esecutiva).

A causa degli impianti presenti sotto alla tettoia di cui sopra, la percorribilità carraia su tale lato dell'immobile risulta essere limitata a mezzi di piccole dimensioni (carrelli elevatori o similari).

Si rende noto che sull'area in oggetto risulta transitare una linea elettrica aerea, presumibilmente di alta tensione.

Si rende noto che in sede di sopralluogo (per quanto desumibile "a vista") si sono riscontrati internamente i vizi/difetti seguenti:

- Diffusa presenza di ammaloramenti con sfarinatura dell'intonaco in alcuni punti a parete ed a soffitto del piano primo (zona uffici), dovuti a infiltrazioni acquose provenienti dalla copertura soprastante.
- Al piano seminterrato presenza di zone con scoloritura dell'intonaco e della tinteggiatura, dovuta, presumibilmente, a fenomeni di risalita capillare e/o infiltrazioni di acqua dalle murature perimetrali controterra.

All'interno dell'unità immobiliare in oggetto si sono poi rilevate una serie di difformità, sia rispetto ai titoli autorizzativi forniti dal Comune, sia rispetto agli elaborati catastali. Per maggiori dettagli in merito si rimanda ai par. 3.1 e 3.2 successivi. Nell'allegato "H" sono riportate le piante dell'unità immobiliare principale, delineate in via indicativa dal sottoscritto CTU a seguito dei rilievi effettuati in loco all'atto del sopralluogo (*N.B. tali planimetrie sono da ritenersi finalizzate unicamente a supporto della presente relazione e, dunque, non impiegabili per altri scopi: sanatoria, rettifica catastale, ecc.*).

Identificazione catastale

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | TRAVAGLIATO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |



- Identificativo
- Sezione NCT
- Foglio 6
- Particella 139
- Subalterni 12 e 13

Confini

Partendo da nord in senso orario: SUB. 12: altro sub. (9) della medesima particella, sub. 13, altri subb. (2 e 3) della medesima particella, via dell'Artigianato, particella 141, particella 140, altro sub. (9) della medesima particella.

SUB. 13: altro sub. (9) della medesima particella, sub. 12.

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Desunto da:
- Planimetria catastale / visura catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo: 09/11/2023 e 11/12/2023

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

FG. 6 - PART. 139 - SUB. 12 e SUB. 13

CAPANNONE**Indice mercantile**

Superficie principale (piano terra)	m ²	1.225,2	100% capannone
Superficie principale (piano interrato)	m ²	679,0	40%
Superficie principale (piano primo)	m ²	1.225,2	60%
Superfici secondarie			
<input checked="" type="checkbox"/> Tettoia esterna (piano terra)	m ²	53,9	25%
<input checked="" type="checkbox"/> Area esterna scoperta (piano terra)	m ²	1.726,9	5%

Superf. commerciale TOTALE capannone m² 2.331,7

UFFICI**Indice mercantile**

Superficie principale (uffici: p. terra e p. primo)	m ²	448,0	100% uffici
Superfici secondarie			
<input checked="" type="checkbox"/> Locali accessori (piano seminterrato)	m ²	233,3	50%



- aria
 altro (fan coil)
- Condizionamento Presente: Vetustà (anni): presunta 30
 Assente
 Se presente indicare se
 Totale
 Parziale: alcuni uffici e parte zona lavorativa
 Elementi radianti
 radiatori
 pavimento/soffitto
 aria
 altro (fan coil)
- Solare termico (produzione acqua calda) Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- Elettrico Presente: Vetustà (anni): presunta 30
 Assente
- Idraulico Presente: Vetustà (anni): presunta 30
 Assente
- Antifurto Presente: Vetustà (anni)
 Assente (non funzionante)
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- Impianto geotermico Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- Domotica Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- Manutenzione fabbricato** Minimo
 Medio
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare** Minimo
 Medio
 Massimo



Classe energetica

- Classe desunta dall'ACE
- A+
 - 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 al riscaldamento.

Inquinamento

- | | |
|---|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Atmosferico | <input type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Acustico | <input type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Ambientale | <input type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |

Si precisa che gli immobili oggetto della presente valutazione risultano essere collocati in una zona artigianale/industriale già densamente insediata. Dunque l'area ove essi sono collocati risulta soggetta per sua natura a parametri di inquinamento più elevati rispetto a quelli di una normale area abitativa presente nel medesimo territorio. Si fa altresì presente che su parte dell'area oggetto di valutazione risulta transitare una elettrica linea aerea, presumibilmente di alta tensione.

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

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia

Concessione Edilizia n. 1919 del 19/10/1990: costruzione capannone artigianale.

Concessione Edilizia n. 2082 del 11/04/1991: variante alla C.E. 1919 del 19/10/1990 per l'ampliamento della superficie artigianale e la costruzione di un alloggio di servizio non avente caratteristiche di lusso.

Concessione Edilizia n. 2182 del 11/12/1991: variante alla C.E. 2082 del 11/04/1991 inerente l'ampliamento superficie artigianale e costruzione alloggio di servizio in variante alla C.E. 1919 del 19/10/1990.



Concessione Edilizia n. 2316 del 05/11/1992: variante alla C.E. 2182 del 11/12/1991.

Concessione Edilizia n. 2596 del 23/08/1994: formazione capannone in ampliamento.

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività (DIA):

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

SCIA n. 14/2015: sostituzione copertura capannone e uffici.

SCIA n. 71/2017: manutenzione straordinaria per rifacimento copertura esistente.

SCIA n. 131/2019: cambio di utilizzo da abitazione del custode a uffici a servizio dell'attività produttiva.

Altro

Pratiche in sanatoria

*SCIA IN SANATORIA n. 67/2021: sanatoria relativa a fabbricato a destinazione artigianale/produttiva.
(sanatoria della pensilina)*

Condonò edilizio

Abitabilità

Presente: *prot. 6197 del 10/04/1998*

Assente:

Documentazione visionata

Pratiche edilizie ed estratti PGT vigente ad adottato (periodo di salvaguardia)

Fonte documentazione visionata

Comune di Travagliato

Data verifica urbanistica

27/10/2023

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente PGT anno 2021

Adottato PGT anno 2023 (variante)
(periodo di salvaguardia)

Convenzione Urbanistica

No

Si

Cessioni diritti edificatori

No



Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No

Si

Vincoli ambientali No

Si

Vincoli paesaggistici No

Si

Vincoli idrogeologici No

Si

Potenzialità edificatoria residua

Nessuna.

Si, se si quanta:

Analizzando le Norme Tecniche di Attuazione allegate al PGT vigente (anno 2021) ed al PGT adottato (anno 2023) (attualmente si è in periodo di salvaguardia), con riferimento all'intero lotto di cui all'edificazione avvenuta a partire dall'anno 1990, sostanzialmente non risultano esserci risorse.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Moris Cominetti iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. A2866, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di TRAVAGLIATO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni (per sommi capi, non esaustivi, con riferimento alle planimetrie dell'allegato "H"):



- Presenza di alcune suddivisioni interne, operate mediante il posizionamento di pareti in metallo e vetro, a delimitazione di zone a varia destinazione nel corpo produzione/deposito (ristoro personale piano primo, reparto produzione al piano terra avente delimitazioni traslate, locali 1 e 2 al piano terra, deposito filati / locale tecnico al piano interrato, ecc.).
- Modifica di alcune tramezzature interne (lavanderia / spogliatoi al piano primo del corpo produzione/deposito, ripostiglio al piano primo del corpo uffici, uffici al piano terra, locale tecnico al piano interrato al di fuori del sedime del fabbricato, locali piano seminterrato del corpo uffici, ecc.).
- Tettoia sul lato ovest del capannone avente dimensioni in pianta maggiori rispetto a quelle indicate negli elaborati autorizzativi (allungata in senso longitudinale sino a ridosso della scala antincendio ed allargata trasversalmente mediante prolungamento dell'aggetto, rispetto alla conformazione originaria ancora evincibile).
- Diversa distribuzione di alcuni gradini delle scale interne.
- Diversa conformazione del muro di cinta sui lati nord / ovest, mediante realizzazione di una suddivisione rispetto ai subalterni limitrofi.
- Altezze interne difformi in alcuni ambienti a causa dell'assenza o della diversa collocazione del controsoffitto (piani terra ed interrato) e, inoltre, ai piani terra e primo del blocco uffici l'altezza interna è superiore a quella autorizzata.

Le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

- No.
- Sì, le difformità sopracitate risultano essere sanabili.

Per la sistemazione delle difformità edilizio-urbanistiche di cui ai punti precedenti il costo globale (pratica edilizia, oneri, eventuali opere, ecc.) è stimato in 26.000,00 €. In tale importo si intendono ricompresi anche tutte spese necessarie allo smantellamento entro i limiti autorizzati della tettoia posta sul lato ovest, in quanto la sanatoria di tale manufatto richiede nuovo volume non disponibile. Sono altresì conteggiate anche le spese concernenti la rettifica/installazione di controsoffittature interne al piano primo del blocco uffici, al fine di non eccedere le altezze limite comportanti nuova SLP o, in generale, in contrasto con le volumetrie ed i limiti autorizzati.

NOTA DEL C.T.U.: In merito alla sanatoria si precisa che l'entità esatta dei contenuti e degli oneri della medesima dovrà essere oggetto di concertazione con il Comune, in quanto riguardante, in parte, anche le proprietà limitrofe a quella in oggetto in quanto rientranti nell'originario lotto edificabile da Concessioni Edilizie degli anni 1990 / 1992 e seguenti.

Note

Tra quanto riportato negli elaborati grafici reperiti in Comune e quanto rilevato in sede di sopralluogo vi sono ulteriori lievi discordanze, rientranti comunque nella normale tolleranza, fatto salvo quanto sopra esposto e quanto evidenziato nell'elaborato grafico di cui all'allegato "H".



3.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa del Comune di Travagliato, catasto fabbricati, sez. NCT, foglio 6:

- particella 139, subalterno 12 (fabbricati costruiti per esigenze industriali):

categoria: D/7 classe: // consistenza: // sup. catastale: // rendita: 18.600,00 €

- particella 139, subalterno 13 (area urbana):

categoria: F/1 classe: // consistenza: 124 mq sup. catastale: // rendita: //

Documentazione visionata da Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 da siti web

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Planimetria catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento
 Altro

Data verifica catastale: 16/10/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Moris Cominetti iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. A2866, 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

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile,
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile,

in quanto:

- Presenza di alcune suddivisioni interne, operate mediante il posizionamento di pareti in metallo e vetro, a delimitazione di zone a varia destinazione nel corpo produzione/deposito (ristoro personale piano primo, reparto produzione al piano terra avente delimitazioni traslate, locali 1 e 2 al piano terra, deposito filati / locale tecnico al piano interrato, ecc.).
- Modifica di alcune tramezzature interne (ripostiglio al piano primo del corpo uffici, suddivisioni tra alcuni locali al piano seminterrato del corpo uffici, ecc.).
- Altezze interne difformi in alcuni ambienti a causa dell'assenza o della diversa collocazione del controsoffitto.



Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: 2.000,00 € per la correzione dei relativi elaborati catastali.

Note

Si precisa che, a livello globale, tra gli elaborati catastali e quanto rilevato in loco si sono riscontrate ulteriori lievi differenze in termini dimensionali, rientranti comunque nella normale tolleranza, fatto salvo quanto sopra esposto e quanto specificatamente evidenziato negli elaborati grafici di cui all'allegato "H".

3.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza catasto fabbricati - sez. NCT - fg. 6 – part. 139

- Tipo di atto	COMPRAVENDITA
- Notaio	DARIO AMBROSINI
- Data atto	[REDACTED]
- Repertorio	[REDACTED]
- Raccolta	[REDACTED]
- Estremi Registrazione	[REDACTED]
- Estremi Trascrizione	[REDACTED]

Quota di proprietà Intera 1/1
 Nominativo del proprietario:
 [REDACTED]
 Parte: quota /

Usufrutto No
 Si

Nuda proprietà No
 Si

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 apparenti
 da titolo:

Vincoli No
 Si se Si quali:

Oneri No
 Si, quali:

Pesì No
 Si, quali:



- Gravami No
 Si, quali:

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

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

Verifica sussistenza contratti Si Presso: Agenzia delle Entrate in data 17/10/2023 ed in data 10/11/2023
 No se No perché

Contratti rinvenuti Si Tipo di contratto: locazione ad uso commerciale

Estremi:

codice identificativo contratto: [REDACTED]

n° contratto: [REDACTED]

data: [REDACTED]

€/anno: 30.000,00 (trentamila)

Rata: 2.500,00 (duemilacinquecento) mensili

Durata in anni: 6, con decorrenza dal 07/01/2020

Scadenza contratto: 06/01/2026

successivamente:

scrittura privata tra le parti (per rettifica importo del canone di locazione)

Estremi:

codice identificativo contratto: [REDACTED]

n° contratto: [REDACTED]

data: [REDACTED]

€/anno: 36.000,00 (trentaseimila)

Rata: 3.000,00 (tremila) mensili

Decorrenza: dal mese di marzo 2021, sino alla scadenza del contratto.

NOTA CTU: il contratto di locazione e la scrittura privata sopracitati hanno per oggetto sia gli immobili staggiti (subb. 12 e 13 – ex. sub. 1 indicato nel contratto di locazione), sia i subb. 7 ed 8 della medesima particella 139, questi ultimi estranei alla presente procedura esecutiva.

No

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato:

Si

No se No perché: *alla data odierna (dicembre 2023) e con riferimento ai tassi di rendimento locativo correnti, per l'intero immobile oggetto di esecuzione (capannone + uffici) avente un valore complessivo pari a quello indicato al*



successivo cap. 8, l'importo annuale della locazione dovrebbe aggirarsi circa intorno ai 60.000/65.000€, a fronte dei 36.000€ pattuiti nella scrittura privata del 26/04/2021. Tra l'altro, quest'ultima (così come anche il contratto di affitto originario) ricomprendente ulteriori immobili (sub. 7 e sub. 8, della medesima particella) estranei alla procedura esecutiva in oggetto, ai quali per ovvi motivi non è stato possibile accedere al fine di accertarne l'effettiva consistenza. Ad analoga conclusione si perviene anche nel caso in cui la congruità del canone di locazione sia valutata con riferimento al periodo di sottoscrizione dell'iniziale contratto di locazione (gennaio 2020), dato che i prezzi di mercato del tempo risultavano essere sostanzialmente allineati a quelli attuali.

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile:

data iscrizione pignoramento: 11/09/2023

data registrazione contratto di locazione: 21/01/2020

data registrazione scrittura privata su contratto di locazione: 26/04/2021

Stato condominiale

Condominio

Sì Nome:

Indirizzo:

Millesimi generali:

No

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

Dall'analisi degli atti rinvenuti e della documentazione di causa, si sono dedotte a carico delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva le limitazioni e/o i vincoli riportati al paragrafo 3.3 precedente.

Si ribadisce quanto già detto in precedenza al punto: "Stato del possesso del bene alla data della valutazione" del paragrafo 3.3, in merito al contratto di affitto in essere sull'immobile.

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

Dall'analisi della documentazione di causa e dalle indagini effettuate, risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente:



- IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di INTESA SANPAOLO SPA (C.F. 00799960158) contro [REDACTED]), per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni censiti nel **catasto fabbricati del Comune di Travagliato, sez. urbana NCT, fg. 6, p.lla 139, sub. 1 e sub. 5**, importo capitale di € 1.200.000,00 ed un totale di € 2.400.000,00; atto notaio A. Rebuffoni in data [REDACTED].
Annotazione successiva: [REDACTED] per i beni censiti nel **catasto fabbricati del Comune di Travagliato, sez. urbana NCT, fg. 6, p.lla 139, sub. 6, sub. 7 e sub. 8**; atto notaio A. Rebuffoni [REDACTED] – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE per RESTRIZIONE DI BENI.
Annotazione successiva: [REDACTED] per i beni censiti nel **catasto fabbricati del Comune di Travagliato, sez. urbana NCT, fg. 6, p.lla 139, sub. 9**; atto notaio G. Rizzonelli [REDACTED] – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE per RESTRIZIONE DI BENI.
- IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di INTESA SANPAOLO SPA (C.F. 00799960158) contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene censito nel **catasto fabbricati del Comune di Travagliato, sez. urbana NCT, fg. 6, p.lla 139, sub. 13**, importo capitale di € 1.200.000,00 ed un totale di € 2.400.000,00; atto notaio G. Rizzonelli [REDACTED].
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE per verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Brescia [REDACTED] a favore di INTESA SANPAOLO SPA (C.F. 00799960158) contro [REDACTED]), per la quota di 1/1 della piena proprietà dei beni censiti nel **catasto fabbricati del Comune di Travagliato, sez. urbana NCT, fg. 6, p.lla 139, sub. 12 e sub. 13**, trascritto in data [REDACTED].

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione:

- in data 12/10/2023 il sottoscritto prestava giuramento di nomina quale CTU;



- in data 13/10/2023 il sottoscritto delegava al Geom. ██████████ la ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, ricevendo successivamente i seguenti documenti: estratto mappa, planimetrie catastali, elaborato di subalternazione, visure storiche per immobile, ricerche di pubblicità immobiliare;
- in data 16/10/2023 il sottoscritto chiedeva all'Archivio Notarile di Brescia copia dell'atto di provenienza redatto dal Notaio Ambrosini, ricevendo copia del documento il giorno 23/10/2023;
- in data 16/10/2023 e successivamente in data 09/11/2023 il sottoscritto richiedeva all'Agenzia delle Entrate di effettuare una verifica allo scopo di accertare la presenza negli archivi di eventuali contratti registrati a nome della società esecutata, ricevendo poi risposta in data 17/10/2023 alla prima istanza ed in data 10/11/2023 alla seconda istanza;
- in data 16/10/2023 il sottoscritto chiedeva all'ufficio tecnico del Comune di Travagliato accesso agli atti allo scopo di prendere visione di tutta la documentazione edilizio-urbanistica ivi depositata riguardante gli immobili oggetto di valutazione, effettuando l'accesso agli atti il giorno 27/10/2023;
- di concerto con il Custode veniva fissato per le ore 9:00 del giorno 09/11/2023 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Via dell'Artigianato n. 47 nel Comune di Travagliato;
- in data 09/11/2023 alle ore 9:00 il sottoscritto accedeva ai luoghi di causa siti in Via dell'Artigianato n. 47 nel Comune di Travagliato, unitamente ad un proprio collaboratore di fiducia, con la presenza del Custode nominato e dell'esecutato (quest'ultimo assistito da alcune sue persone di fiducia), allo scopo di: verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e gli elaborati tecnici rinvenuti, verificare le condizioni di utilizzo dei beni, effettuare un rilievo strumentale e fotografico degli immobili;
- in data 09/11/2023 il sottoscritto riceveva, tramite mail inviata dal custode incaricato, copia della scrittura privata tra le parti, riferita al contratto di locazione degli immobili oggetto di esecuzione. Tale documento risulta essere stato esibito e consegnato dal proprietario dell'immobile il giorno 09/11/2023 in sede di sopralluogo. Il sottoscritto CTU precisa che, pur a seguito di duplice richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, tale scrittura privata non risulta essere tra la documentazione fornita al sottoscritto da parte degli uffici dell'Agenzia delle Entrate;
- in data 11/12/2023, previo accordo con il legale rappresentante della società esecutata, il sottoscritto accedeva nuovamente ai luoghi al fine controllare alcune misure e chiedere dettaglio di alcuni impianti a servizio degli immobili;



- il sottoscritto eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare, necessari alla redazione del rapporto di valutazione;
- il sottoscritto recuperava dal sito web della Regione Lombardia, PGTWEB - Archivio documentale Piani di Governo del Territorio, copia dello strumento urbanistico vigente del Comune nel quale ricade l'unità immobiliare in oggetto.

7. 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 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.

Assunzioni limitative

La valutazione si fonda sui documenti forniti dai pubblici uffici e dai rispettivi sistemi informatizzati.

Le considerazioni espone dal sottoscritto CTU nella valutazione sono frutto di quanto rilevabile “a vista”. Sono dunque fatti salvi eventuali errori e/o responsabilità, derivanti da vizi occulti e/o tutto quanto non direttamente rilevabile in sede di sopralluogo.

Condizioni limitative

Il rilievo degli immobili è da intendersi finalizzato alla sola valutazione in oggetto, così come il conteggio delle superfici e la verifica della regolarità edilizio-urbanistica e catastale.

Verifica del migliore e più conveniente uso

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

Valutazione

Preso atto della natura, della consistenza e della destinazione dei beni, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano ed il relativo grado di appetibilità; svolte le indagini relative al mercato attuale di beni simili, eseguiti i conteggi delle superfici e dei volumi, ricercati i più probabili redditi che il bene è suscettibile di produrre in rapporto alla destinazione e ubicazione; tenuto conto del valore di realizzo, dei fattori positivi, negativi e di quanto altro può influire sulla stima, il sottoscritto è pervenuto alla valutazione di seguito esposta,

CAPANNONE - piani: interrato, terra, primo (NCT, fg. 6, part. 139, subb. 12-13)					
	mq	coeff. ragg.	mq ragg.	€/mq	€
Capannone (p. terra)	1 225,2	1,00	1 225,2	395,00	483 954,00
Capannone (p. interrato)	679,0	0,40	271,6	395,00	107 282,00
Capannone (p. primo)	1 225,2	0,60	735,1	395,00	290 364,50
Capannone (tettoia esterna)	53,9	0,25	13,5	395,00	5 332,50
Capannone (area esterna scoperta)	1 726,9	0,05	86,3	395,00	34 088,50
Totali:			2 331,7		921 021,50 €

UFFICI - piani: seminterrato, rialzato, primo (NCT, fg. 6, part. 139, sub. 12)					
	mq	coeff. ragg.	mq ragg.	€/mq	€
Uffici (p. rialzato)	224,0	1,00	224,0	810,00	181 440,00
Uffici (p. primo)	224,0	1,00	224,0	810,00	181 440,00
Locali accessori (p. seminterr.)	233,3	0,50	116,7	810,00	94 527,00
Totali:			564,7		457 407,00 €

per un **totale complessivo arrotondato** pari a: **1.378.000,00 €**.

A tale importo vanno detratte le **spese necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale** dell'unità immobiliare (quantificate ai par. 3.1 e 3.2 globalmente in € **28.000,00**), cosicché l'importo **TOTALE COMPLESSIVO ARROTONDATO al netto delle spese di regolarizzazione edilizia e catastale**, risulta essere pari a: **1.350.000,00 €**, fatto salvo tutto quanto in precedenza specificato. Negli importi di cui sopra non sono state conteggiate le spese per lo smobilizzo degli impianti di produzione, delle attrezzature di lavoro e di tutto quant'altro non strettamente connesso con il mero fabbricato, in quanto trattasi di elementi inerenti all'attività lavorativa svolta, il cui smantellamento è a cura e spese del loro proprietario.



8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa del Comune di Travagliato, catasto fabbricati, sez. NCT, foglio 6:

- particella 139, subalterno 12 (fabbricati costruiti per esigenze industriali):

categoria: D/7 classe: // consistenza: // sup. catastale: // rendita: 18.600,00 €

- particella 139, subalterno 13 (area urbana):

categoria: F/1 classe: // consistenza: 124 mq sup. catastale: // rendita: //

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **1.350.000,00** dicasi Euro unmilionetrecentocinquantamila/00, da intendersi comunque a corpo e non a misura.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta**, viene quantificato in € **1.110.000,00** dicasi Euro unmilione centodiecimila/00, da intendersi comunque a corpo e non a misura.

Tali importi sono da considerarsi già decurtati delle spese necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale, fatto salvo tutto quanto in precedenza specificato.

Negli importi di cui sopra non sono state conteggiate le spese per lo smobilizzo degli impianti di produzione, delle attrezzature di lavoro e di tutto quant'altro non strettamente connesso con il mero fabbricato, in quanto trattasi di elementi inerenti all'attività lavorativa svolta, il cui smantellamento è a cura e spese del loro proprietario.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Moris Cominetti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n° A2866, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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.



- è 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: 13/12/2023.

Il presente **rapporto di valutazione relativo al LOTTO UNICO**, avente per oggetto le unità immobiliari site nel Comune Travagliato, catasto fabbricati, sez. NCT, foglio 6, particella 139, sub. 12 e sub. 13, è costituito da 32 pagine (da pag. 1 a pag. 32) con relativo allegato (composto da 8 parti) di 81 pagine, per un totale di 113 pagine.

10. Allegati

- A. Diario fotografico redatto dal sottoscritto CTU in corso di attività peritale nel Comune di Travagliato (7 facciate).
- B. Titoli autorizzativi, estratti di elaborati grafici; fonte: Comune di Travagliato (8 facciate).
- C. Estratti del P.G.T. vigente ed adottato (periodo di salvaguardia); fonte: PGTWEB Archivio documentale Piani di Governo del Territorio della Regione Lombardia e Comune di Travagliato (15 facciate).
- D. Ispezioni di pubblicità immobiliare; fonte: Agenzia delle Entrate (16 facciate).
- E. Estratto mappa, planimetrie catastali, elaborato di subalternazione, visure storiche per immobile; fonte: Agenzia delle Entrate (10 facciate).
- F. Copia atto di provenienza a cura Notaio Ambrosini; fonte: Archivio Notarile (12 facciate).
- G. Contratti di locazione; fonte: Agenzia delle Entrate e parte eseguita (10 facciata).
- H. Planimetrie dello stato di fatto delle unità immobiliari, redatte dal CTU in base ai rilievi effettuati in loco (3 facciate).

