

--- OMISSIS ---

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 TRENTO

SENTENZA n. 314/2017

Giudice delegato: Dr. Benedetto Sieff

ANAGRAFICA

Ragione sociale esecutato: --- **OMISSIS** ---
--- Omissis ---
C.F. e P.I. --- Omissis ---

Curatore fallimentare.: Dott. POSTAL MAURIZIO
Studio POSTAL & ASSOCIATI
Via Torre Verde, 25 – (38122) Trento (TN)
C.F. e P.I. 02410220228

Intervenuti alla data di stima: Dott. LUCA TABARELLI DE FATIS Studio
POSTAL & ASSOCIATI
Via Torre Verde, 25 – (38122) Trento (TN)

DOCT. ING. PABLO GAGLIARDI
Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it

--- OMISSIS ---

C.F. e P.I. 02410220228

Sig.ra CATERINA SARTORELLI
Amministratrice condominio "Le Caselle"
Studio Sartorelli srl
Via Einaudi, snc – Puegnago del Garda (BS)

Esperto incaricato:

Dott. Ing. DARIO GAGLIANDI
Studio GAGLIANDI & PARTNERS
Via Malta, 7/C – (25124) Brescia (BS)
C.F. GGLDRA53S08B100H - P.IVA: 01041500172
Tel. 030-2428902 ; Mail: coprobs@tin.it
Pec: dariogagliandi@bs.ingegneri.legalmail.it

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1185

Timbro e firma



DATE:

Nomina dell'esperto:	19/07/2019
Conferimento Incarico:	19/07/2019
Data della consegna del rapporto di valutazione:	12/11/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	---

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Particella 1470, Foglio 4, Subalterno 32

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it

--- OMISSIS ---

Cat. A/10 – classe 2 – Consistenza 4,5 vani – Rendita Catastale 790,18 € Particella 1470, Foglio 4, quota subalterni 26-28: parti comuni condominiali del Complesso “Caselle” di Puegnago del Garda di cui l’immobile è parte.

Descrizione sintetica:

L’ immobile oggetto di stima è costituito da un lotto inserito in un complesso condominiale composto da: uffici, negozi, magazzini e parcheggi, distribuiti al piano interrato, piano terra e piano primo; localizzato al piano primo e di complessivi 92 mq.

Ubicazione:

Complesso Condominiale “Caselle” - Via Einaudi, 3 – Località Caselle - (25080) Puegnago del Garda (BS).

Quota di proprietà (1/1):

Piena proprietà della ditta --- OMISSIS ---

Diritto di proprietà: ///**Divisibilità dell’immobile: NO****Più probabile valore in libero mercato: dicono**

152.000,00 €	centocinquantaduemilaeuro/00
--------------	------------------------------

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d’asta):

138.000,00 €	dicono centotrentottomilaeuro/00
--------------	----------------------------------

Spese per il ripristino delle conformità catastali ed edilizie: dicono

3.000,00 €	tremilaeuro/00
------------	----------------

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell’immobile:

L’immobile è situato in una frazione del paese di Puegnago del Garda, località Caselle. Si trova in un contesto industriale-terziario ed in prossimità e ben servito dalla statale di primaria importanza 45 bis Gardesana Occidentale che collega la località con tutti i centri sensibili e i capoluoghi. Nella zona sono presenti tutti i servizi urbani necessari a residenti e lavoratori. Il traffico presente è principalmente automobilistico, di elevata intensità e pubblico.

L’immobile è dotato di aree estese di parcheggio e di strade di accesso secondarie.

La commercialità dell’immobile, tenuto conto di questi fattori, si può ritenere ottima.

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it

--- OMISSIS ---

ADUT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

- Conformità edilizia: **SI** - Dalle ricerche documentali e cartografiche effettuate, appare come l'immobile oggetto di valutazione ricade in zona definita dal PGT: D1 – Ambito produttivo polifunzionale.
- Conformità catastale: **SI** - Durante il sopralluogo presso l'immobile avvenuto in data 12.09.2019, è stato possibile valutarne la conformità catastale, fatta eccezione per la mancata realizzazione di una divisoria interna di separazione tra diverse unità.
- Conformità titolarità: **SI**

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- Immobile occupato: Durante il sopralluogo avvenuto in data 12.09.2019 erano presenti il Sig. Luca Tabarelli de Fatis come rappresentate del curatore fallimentare Sig. Maurizio Postal e la Sig.ra Caterina Sartorelli in qualità di amministratrice del condominio “Complesso Caselle”; i presenti hanno dichiarato la non occupazione attuale dell'immobile, la cui separazione dall'unità immobiliare confinante non risulta tuttavia realizzata mancando la parete divisoria di confine.
(ALLEGATI 3-9-12)

- Spese condominiali arretrate: //
- Servitù, vincoli, oneri: ASSENTI
- Pesi, gravami: ASSENTI
- Vincoli urbanistici,
ambientali e paesaggistici: ASSENTI

LIMITAZIONI:

- Assunzioni limitative: ASSENTI
- Condizioni limitative: ASSENTI

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it

--- OMISSIS ---

Ascensore condominiale: NON ATTIVO

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

A tutto il 12.10.2019 l'immobile oggetto di stima risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da documenti e registri.

INDICE

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE
3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE
 - 3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA –URBANISTICA
 - 3.2 RISPONDENZA CATASTALE
 - 3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'
4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it

--- OMISSIS ---

5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

6. FASI-ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

7. ANALISI ESTIMATIVA

7.1. ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

7.2. VALUTAZIONE E STIMA

8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

10. ALLEGATI

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

Provincia: Brescia
Comune: Puegnago del Garda
Via: Einaudi
Civico n. : 3

Zona:

Lacustre – Lago di Garda.

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it

--- OMISSIS ---

Mappa geografica:

From google maps

Destinazione urbanistica immobile:

Produttiva e direzionale

Tipologia immobiliare:

Complesso condominiale distribuito su due piani fuori terra e un interrato.

Stato di conservazione:

Consistenza strutturale di murature e copertura in ottimo stato di conservazione ed efficienza.

Tipologia edilizia dei fabbricati:

Fabbricati in tipologia a blocco.

Tipologia edilizia unità immobiliari:

Negozi – Magazzini – Uffici – Studi privati e laboratori.

Caratteristiche generali dell'immobile:

Dalla documentazione reperita e dal sopralluogo in loco si sono individuate le seguenti caratteristiche:

Strutture in elevazione:

murature portanti interrate in c.a. e strutture fuori terra intelaiate in conglomerato cementizio armato formato da pilastri e travi gettati in opera;

Solai:

in latero-cemento e lastre predalles;

Copertura:

piana in latero-cemento;

Murature perimetrali:

di tamponamento in blocchi di laterizio porizzato;

Certificato di collaudo stat.: 12/01/2006 – Collaudatore: Dott. Arch. Arturo Macerata (ALL. 6);

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it

--- OMISSIS ---

Coibentazioni/Isolamenti:	presenti;
Divisori tra unità:	in cartongesso;
Divisori di partizione int.:	in cartongesso;
Infissi esterni:	in alluminio;
Infissi interni:	in legno;
Pavimenti:	in ceramica;
Rivestimenti:	in cartongesso;
Impianto di riscaldamento:	individuale per unità – pompa di calore;
Impianto di climatizzazione:	individuale per unità – pompa di calore;
Impianto idrico:	presente;
Impianto gas:	assente;
Impianto elettrico:	presente;
Altri impianti:	//;
Allaccio fognatura:	presente - scarico in pubblica fognatura;
Fonti Rinnovabili:	non presenti;
Finiture esterne:	La finitura esterna è in intonaco tinteggiato di azzurro; i serramenti sono in alluminio, vetri con camere d'aria; oscuranti assenti.
Numero totale piani:	due piani fuori terra e un piano interrato;

Dimensioni:

Appartamento con superficie commerciale di 92 mq.

Caratteri domanda e offerta:

Lato acquirente: privato Lato venditore:
privato

Forma di mercato:

Monopolio

Flitering:

Assente

Fase del mercato immobiliare:

Date le caratteristiche dell' immobile e il contesto in cui è inserito, la sua commerciabilità può considerarsi ottima con prezzi mediamente stabili.

Altro: ///

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it

--- OMISSIS ---

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: (ALLEGATI 9-10-11-12)

Il lotto oggetto di valutazione è situato in via Einaudi, n° 3, del Comune di Puegnago del Garda (Provincia di Brescia), l'area è caratterizzata da industrie, uffici, residenze e spazi commerciali.

L'immobile di cui trattasi è inserito in un complesso condominiale di altri: uffici-studi privati; magazzini-negozi; laboratori.

L'immobile in oggetto è costituito da un locale distribuito su un unico piano e situato al primo piano del complesso condominiale.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che il locale non è ancora stato ultimato in quanto manca: la posa del pavimento e dei rivestimenti; la realizzazione della tramezza divisoria dall'unità limitrofe; il completamento degli impianti elettrico, di climatizzazione e sanitario, per i quali è presente la sola predisposizione.

Il luogo dove è situato l'immobile è facilmente raggiungibile mediante strada pubblica comunale con parcheggi adiacenti, ben collegata a strada statale SS45 Gardesana Occidentale di primaria importanza.

Identificazione catastale:

Comune censuario: Puegnago del Garda
Tipologia catasto: Fabbricati
Identificativo: Catasto fabbricati Fg. 4 – Part. 1470 – Sub. 32 – Cat. A/10
(Uffici e studi privati) – Classe 2
Rendita: 790,18 €

Confini:

Nord: muratura estesa su parcheggio lato via Einaudi
Sud: parte comune di altra proprietà - mapp. n. 1470, sub. 33
Est: altra proprietà - mapp. n. 1470, sub. 17
Ovest: altra proprietà - mapp. n. 1470, sub. 31 (ALLEGATO 3)

Consistenza:

da rilievo: esterno/interno (ALLEGATO 12)
da elaborati grafici: schede catastali controllate e verificate in opera con rilievo delle dimensioni principali del bene (ALLEGATI 3 e 12)
Data del sopralluogo: 12.09.2019

Criterio di misurazione: SEL Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici commerciali di proprietà IMMOBILE 1 – VILLA:

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it

--- OMISSIS ---

Sup. PIANO PRIMO	(mq)	Indice mercantile	(mq)
Locale unico:	83,79 mq 100%	83,79 mq Bagno:	8,21 mq 100%
			8,21 mq

Totale Superficie commerciale**92,00 mq****Caratteristiche della unità immobiliari oggetto di valutazione:**

Livello di piano:	locale unico per formazione ufficio o studio privato;
Ascensore:	non attivo;
Numero servizi:	1 bagno;
Infissi esterni:	in alluminio;
Infissi interni:	in legno – presenti da montare;
Pavimenti:	assenti – da posare su sottofondo predisposto;
Rivestimenti:	assenti – da posare su sottofondo predisposto;

Impianti in dotazione:

Impianto riscaldamento:	presente predisposizione per pompa di calore;
Impianto climatizzazione estiva:	presente predisposizione per pompa di calore;
Unità esterna e interna:	assenti;
Impianto solare termico:	assente;
Impianto elettrico:	presente predisposizione;
Cablatura:	assente;
Impianto audio, video, TV satell.:	assenti;
Impianto fonia, illuminaz., telef.:	presente predisposizione;
Cablatura:	assente;
Impianto idraulico:	presente;
Impianti sanitari:	assenti;
Impianto antifurto, videosorv.:	assenti;
Impianto pannelli fotovoltaici:	assente;
Impianto geotermico:	assente;
Domotica:	assente;
Manutenzione fabbricato:	ottima – nuova costruzione;
Manutenzione unità immobiliare:	buona
Classe energetica:	non dichiarata;
Inquinamento:	
- atmosferico:	no;
- acustico:	no;
- elettromagnetico:	no;
- ambientale:	no;
Esposizione prevalente immobile:	buona
Luminosità dell'immobile:	buona
Panoramicità dell'immobile:	nessuna
Funzionalità dell'immobile:	buona

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it

--- OMISSIS ---

Finiture dell'immobile: buono stato – da ultimarsi

Altro: ///

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA -URBANISTICA****Anno di costruzione:** 2004

– 2007

Titoli autorizzativi visionati ed esaminati:

Permesso di Costruire P.E. n° 48/2003 – Prot. n° 6978 del 01/12/2004	(ALL. 4); (ALL. 4);
Comunicazione di Fine Lavori del 25/10/2007 – Prot. n° 8333	(ALL. 5);
Denuncia inizio attività – Prot. n° 9693 del 14/12/2007	(ALL. 5);
Comunicazione di Fine Lavori del 17/09/2008 – Prot. n° 7168	(ALL. 6);
Certificato di Collaudo Statico del 12/01/2006	(ALL. 8);
Certificato di agibilità del 25/10/2007 – Prot. n° 8332	(ALL. 7);
Dichiarazione di conformità allegata la certificato di agibilità	

Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico: P.G.T. Vigente.

In allegato 11 si forniscono estratti delle definizioni ambientali dell'area edificata dell'immobile staggito. 1) Estratto previsioni di piano; 2) Estratto delle criticità ambientali; 3) Estratto della fattibilità geologica.

Dalle ricerche cartografiche effettuate nel PGT del Comune di Puegnago del Garda, la proprietà immobiliare in oggetto è inserita nell'azonamento del PGT approvato come "ambito produttivo polifunzionale" – D1.

Concessione urbanistica: no Cessione

diritti edificatori: no

Limitazioni urbanistiche:

Vincoli urbanistici: //

Vincoli ambientali: // Vincoli

paesaggistici: //

Altro: ///

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI**

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it

--- OMISSIS ---

Il sottoscritto ING. DARIO GAGLIANDI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1185 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Curatore Fallimentare Dott. Postal Maurizio, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Puegnago del Garda (BS) ed in base a quanto rilevato in loco (esternamente ed internamente), con la presente

D I C H I A R A

X La REGOLARITA' edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati; messi a disposizione dall'accesso agli atti dal Comune di Puegnago del Garda;

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa al foglio 4 Sezione NCT Catasto Fabbricati – Part. 1470 – Sub. 32 – cat. A/10 – classe 2 – consistenza 4.5 vani – Rendita 790,18 €;

Documentazione reperita: presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio;

Elenco documentazione recuperata:

- Schede catastali - elaborato planimetrico; (ALLEGATO 3)
- Visura storica immobile per oggetto; (ALLEGATO 1)
- Estratto mappa; (ALLEGATO 2)

Data verifica catastale: 16/09/2019

Dal sopralluogo è emersa la mancata realizzazione della divisoria tra diverse unità vicine.

Trattasi di parete in cartongesso, spessore 20 cm, con doppia orditura metallica H 50 mm, interasse 60 cm; 2+2 lastre di cartongesso spessore 12 mm; doppio isolante in lana di roccia H 40 mm; dimensioni: lunghezza complessiva 10,14 m e altezza 3,01 m

Importo stimato per la realizzazione della divisoria, compresa tinteggiatura:

3.000,00 €

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it

--- OMISSIS ---

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ING. DARIO GAGLIANDI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1185 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Curatore Fallimentare Dott. Postal Maurizio, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Puegnago del Garda (BS); Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Territorio; ed in base a quanto rilevato in loco (internamente ed esternamente), con la presente

D I C H I A R A

X La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Detta regolarità catastale è stata espressa in funzione della veridicità degli elaborati edilizi depositati in comune che si sono confrontati con le schede catastali recuperate presso l'Agenzia del Territorio

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Inquadramento della titolarità:

- Tipo atto: [REDACTED]
- Notaio: [REDACTED]
- Data atto: [REDACTED]
- Repertorio: [REDACTED]
- Estremi di trascrizione: [REDACTED]
- Riceventi: --- OMISSIS ---
- Cedenti: [REDACTED]

- Quota proprietà: 1/1
- Usufrutto: NO
- Nuda proprietà: NO

Titolo di provenienza:

- ...

Condizioni limitanti:

- Servitù: no;
- vincoli: no;
- oneri: no
- pesi: no
- gravami: no

--- OMISSIS ---

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Alla Ragione Sociale --- OMISSIS ---, con sede in --- OMISSIS ---, (C.F. e P.I. --- Omissis ---) compete la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto.

L'unità immobiliare non risulta essere oggetto di alcun contratto di locazione regolarmente registrato e non risulta essere in uso da nessun soggetto.

4. FORMALITA', VINCOLI ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono state evidenziate formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.

5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Non sono state evidenziate formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

6. FASI-ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente Consulente Tecnico si è recato presso i luoghi e gli enti pubblici competenti per raccogliere le informazioni necessarie alla corretta redazione della perizia, relativa all'immobile in via Einaudi, Comune di Puegnago del Garda, Provincia di Brescia.

Tramite PEC e raccomandata è stato richiesto un appuntamento per poter visionare l'immobile.

In data 12.09.2019 è stato effettuato il sopralluogo congiunto con la presenza del Dott. Luca Tabarelli e Fatis, in rappresentanza del curatore fallimentare Dott. Maurizio Postal, e della Sig.ra Caterina Sartorelli, amministratrice del complesso condominiale in cui si trova l'immobile. Si procedeva alla rilevazione esterna ed interna dell'immobile oggetto di stima, prendendo visione dello stato dei luoghi e dei beni (ALLEGATO 12).

Il locale è collocato al primo piano fuori terra di un edificio polifunzionale, i cui altri locali risultano occupati da uffici, studi privati, negozi, magazzini e laboratori.

Dal sopralluogo è emerso che lo spazio in questione è al rustico, manca infatti l'ultimazione dello stesso tramite posa pavimenti e rivestimenti, installazione dei sanitari, delle porte (presenti in sito), la costruzione della tramezza divisoria di separazione dall'unità vicina, eventuali divisorie interne e montaggio delle porte.

Per l'impianto di riscaldamento e climatizzazione è stata prevista la predisposizione, ma sono assenti: l'unità esterne e quelle interne.

Per quanto riguarda la normativa strutturale sulle costruzioni ed in particolare per quelle in zona sismica, l'edificio in questione presenta caratteristiche e specificità anti-sismiche.

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C - (25124) Brescia (BS) - tel. (030)2428902 - E-mail: coprobs@tin.it

--- OMISSIS ---

7. ANALISI ESTIMATIVA

7.1 ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Quote di proprietà:

--- OMISSIS --- (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, fg. 4, map. 1470, sub. 32, cat. A/10, cl. 2, cons. 4.5 vani, sup. 90.5 mq, rendita 790,18 €

Descrizione dell'immobile e confini:

Locale ufficio distribuito su piano unico e situato al primo piano fuori terra di un complesso condominiale polifunzionale.

Visure catastali:

L'immobile risulta catastalmente intestato alla Ragione Sociale --- OMISSIS ---

7.2 VALUTAZIONE E STIMA

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 la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il metodo del confronto – **Market Comparison Approach- MCA-** ovvero un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il

MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare delle caratteristiche prese in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it

--- OMISSIS ---

In seguito a verifiche condotte presso alcune agenzie immobiliari locali, coinvolte direttamente nelle trattative di immobili simili nel circondario, che hanno dichiarato essere loro ben noto il contesto in cui ricade la proprietà in esame e tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova l'immobile, dei lavori di finitura tuttavia richiesti; si è ritenuto di attribuire valori di stima immobiliare come di seguito indicati:

€ 1.650,00 per ogni mq di superficie commerciale propriamente detta;

Il valore riportato risulta essere congruo anche con quello riportato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Brescia – comune di Brescia (che riporta valori relativi al primo semestre 2018) che attribuisce un valore di mercato per uffici con uno stato normale di conservazione compreso tra € 1.300,00/mq e € 1.900,00/mq. La scelta di attribuire un valore intermedio fra quelli riportati dall'Agenzia del Territorio all'immobile è determinata dallo stato di conservazione dell'immobile stesso: nuovo, mai utilizzato, con finiture al grezzo da ultimare.

L'immobile è inserito in un contesto polifunzionale buono, il suo stato manutentivo generale si può definire di livello medio-alto.

Si è dunque proceduti al **calcolo del valore di mercato** dell'immobile:

il valore dell'immobile è stato calcolato sulla base della sua superficie commerciale (SC); detta entità è una superficie "ragguagliata", calcolata attribuendo coefficienti moltiplicativi diversi alle varie porzioni dell'immobile.

Il coefficiente pari all'unità è stato attribuito alle superfici lorde abitabili (locale ufficio propriamente detto), il tutto secondo la seguente tabella, redatta in conformità della Norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98, allegato C (Tab. 1).

I dati dimensionali dell'immobile sono stati ricavati dalle planimetrie catastali e dal rilievo sul posto.

Tab. 1 Calcolo Superfici Commerciali **VALORE DI MERCATO**

LOCALE UFFICIO				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Superficie principale	83.79	1.00	83.79	84
Bagno	8.21	1.00	8.21	8
Totale Locale ufficio				92

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it

--- OMISSIS ---

Sulla base del calcolo delle Superfici commerciali, si giunge alla seguente valutazione:

VALORE DI MERCATO

Valori Commerciali

- Ufficio 92 mq x 1.650.00 = 151.800,00 € **TOTALE = 151.800,00 €**

Diconsi arrotondati = **152.000,00 €**

Diconsi (centocinquantaduemilaeuro/00)

Si è dunque proceduti al **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta dell'immobile.

Atteso che 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. Considerate le premesse il prezzo che lo scrivente ritiene 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, per cui si è ritenuto di attribuire i seguenti valori:

€ 1.500,00 per ogni mq di superficie commerciale residenziale propriamente dette;

Sulla base del calcolo delle Superfici commerciali, si giunge alla seguente valutazione:

VALORE DI VENDITA FORZATA

- Ufficio 92 mq x 1.500.00 = 138.000,00 €

TOTALE = 138.000,00 €

Diconsi arrotondati = **138.000,00 €**

Diconsi (centotrentatottomilaeuro/00)

8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l' immobile identificato in:

• **UFFICI E STUDI PRIVATI**

Catasto Fabbricati: Fg. 4 – Map. 1470 – Sub. 32;

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



--- OMISSIS ---

Il più probabile **valore in libero mercato**, che non si ritiene insindacabile, viene di fatto quantificato in **152.000,00 €**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, che non si ritiene insindacabile, viene di fatto quantificato in **138.000,00 €**



--- OMISSIS ---

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto ING. DARIO GAGLIANDI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1185 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Curatore Fallimentare Dott. Postal Maurizio, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalla Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente:

16

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto d'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 solo esternamente;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it

--- OMISSIS ---

Data rapporto di valutazione
12/11/2019

Timbro e firma



10. ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1: Visura per soggetto;
- ALLEGATO 2: Estratto mappa;
- ALLEGATO 3: Schede e planimetrie catastali immobili;
- ALLEGATO 4: Permesso di Costruire / Convenzione Urbanistica / Fine Lavori;
- ALLEGATO 5: Denuncia inizio attività / Dichiarazioni di Fine Lavori;
- ALLEGATO 6: Certificato di collaudo;
- ALLEGATO 7: Dichiarazioni di conformità e rispondenza;
- ALLEGATO 8: Certificato di agibilità;
- ALLEGATO 9: Fotografie immobile;
- ALLEGATO 10: Inquadramento territoriale;
- ALLEGATO 11: Estratti da PGT Vigente:
Ambiti del tessuto edilizio urbano;
- ALLEGATO 12: Elaborato grafico rilievo dimensionale.

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it