MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

Liquidazione Coatta Amministrativa

[redacted]

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO 4

Appartamento monolocale al Piano 2°
con cantina e autorimessa interrata
nel complesso residenziale "La Roggia"
sito a Rovato (BS) in Via della Costituzione n°12
(Mapp.343 sub. 19-67)

DITTA IN LIQUIDAZIONE: [redacted]

COMMISSARIO LIQUIDATORE: **DOTT. PIER FRANCO SAVOLDI**
Piazza Europa 5, 25050 Passirano (BS)

TECNICO INCARICATO: **ING. MASSIMILIANO GORLANI**
Via S. Francesco 32, 25040 Monticelli Brusati (BS)
Tel. 030-6854094 Fax. 030-6850116
Mail: studio@e-artec.it
Pec: arteccertificata@pec.e-artec.it

INDICE

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE 3
Localizzazione: 3
Destinazione urbanistica dell'immobile: 3
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato: 3

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE 4
Tipologia edilizia e descrizione sintetica dell'unità immobiliare : 4
Identificazione catastale dell'unità immobiliare: 5
Consistenza: 6
Criterio di misurazione: 6
Calcolo delle superfici di proprietà: 6
Impianti in dotazione dell'unità immobiliare: 6
Finiture dell'unità immobiliare: 7
Classe energetica: 7

3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE 8
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA 8
Titoli autorizzativi esaminati: 8
Situazione urbanistica: 8
Limitazioni urbanistiche: 9
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali: 9
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIA ED URBANISTICA 9
3.2 RISPONDENZA CATASTALE 9
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti: 9
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE 9
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA' 9
Stato di possesso del bene alla data della valutazione: 11

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE 11
Oneri di natura condominiale: 11
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica: 11
Vincoli connessi al carattere storico-artistico 11

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI 11

6. ANALISI ESTIMATIVA 13
Utilizzo della valutazione: 13
Basi del valore: 13
Assunzioni e condizioni limitative: 13
Verifica del migliore e più conveniente uso: 13
Criterio di valutazione: 13

7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA 13

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 14

ALLEGATI 14
Allegato 1: Documentazione catastale 14
Allegato 2: Documentazione edilizia 14
Allegato 3: Atto di provenienza e atti rilevanti 14

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione:
Provincia di Brescia, Comune di Rovato, Via della Costituzione. Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in zona semicentrale, in contesto misto residenziale, commerciale e terziario, nelle immediate vicinanze del centro storico di Rovato e delle principali vie di comunicazione, a circa 20 km dal Comune di Brescia.

Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte google maps

Destinazione urbanistica dell'immobile:
Trattasi di complesso immobiliare residenziale-commerciale su area soggetta a piano attuativo approvato. Per le destinazioni d'uso ammesse sull'area e sugli immobili su essa costruiti si rimanda alle norme del P.G.T. vigente.

Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato:
Il complesso immobiliare denominato "La Roggia" in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è un fabbricato a destinazione residenziale e commerciale di recente costruzione collocato in una zona semicentrale del Comune di Rovato.
Il fabbricato, la cui costruzione è iniziata nell'anno 2004, è stato realizzato per iniziativa immobiliare della [redacted] ditta attualmente ancora proprietaria di diverse unità immobiliari nel presente complesso.
La costruzione è avvenuta a seguito di approvazione di Piano di Recupero Convenzionato per demolizione di fabbricati esistenti e costruzione di nuovo complesso edilizio. Il complesso immobiliare realizzato è costituito da un insieme di corpi di fabbrica che si sviluppa per tre piani fuori terra, di complessive 36 unità immobiliari di varie metrature, sia residenziali, sia commerciali, e con un piano interrato adibito ad autorimesse e cantine. Le unità immobiliari sono distribuite attorno a diversi vani scale condominiali con accesso comune. Nella porzione a sud del lotto è collocato l'ingresso carraio con la rampa di accesso al corsello interrato comune alle autorimesse e anche l'accesso alla corte interna in cui sono collocati i vari posti auto scoperti. A seconda della tipologia, le unità immobiliari sono dotate di giardino esclusivo sia sul fronte d'accesso sia sul fronte posteriore, posti auto scoperti e di locali accessori interrati, le cantine, le autorimesse e i posti auto coperti.
Il fabbricato in cui è inserita l'abitazione oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

-Struttura portante:	A telaio spaziale in calcestruzzo armato progettato secondo D.M.LL.PP. 16/1/1996.
-Solai:	In lastre di tipo prefabbricato a copertura dell'interrato, in latero-cemento per i restanti orizzontamenti.
-Copertura:	A falde inclinate in legno a travetti e assito e manto di copertura in coppi.
-Murature perimetrali:	Muratura laterizio semipieno con intercapedine.
-Coibentazioni/isolamenti:	Non rilevabili.
-Infissi esterni:	Legno laccato con vetrocamera, ove presenti ante in legno laccate.
-Intonaci e rivestimenti:	Facciate con finitura a intonaco chiaro; davanzali, copertine e soglie delle portefinestre in marmo Botticino. Vani scala di accesso condominiale con gradini in Botticino e ringhiera in ferro.
-Finiture esterne:	Buone
-Allaccio fognatura:	Presente

Rimangono di proprietà della società cooperativa in liquidazione n.15 unità residenziali, n.10 autorimesse interrate, n.4 posti auto coperti e n.8 posti auto scoperti. Nella tabella sottostante è evidenziata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

LOTTO N°	TIPOLOGIA APPARTAMENTO	STATO	AUTORIMESSA	AREA ESCLUSIVA	P. AUTO COPERTO	P. AUTO COPERTO
4	MONOLOCALE P. 2° MAPP. 343 SUB. 19	DA COMPLETARE	SI MAPP. 343 SUB.67	NO	NO	NO

Ing. Massimiliano Gorlani - 25040 Monticelli Brusati Via S. Francesco 32 Tel. 030-6854094 Fax. 030-6850116 Mail: studio@e-artec.it

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

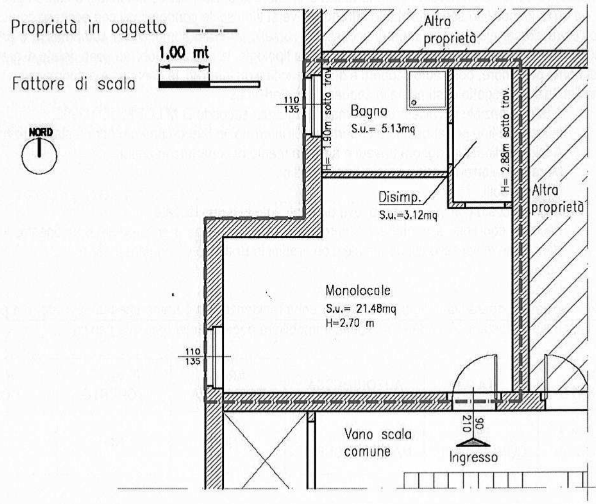
Tipologia edilizia e descrizione sintetica dell'unità immobiliare :
L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima consiste di:
[1] Appartamento monolocale posto al piano secondo (sottotetto) con cantina al piano interrato;
[2] Autorimessa singola al piano interrato.
L'appartamento, raggiungibile dal n. 12 di via della Costituzione e collocato nella parte est del fabbricato con accesso dal vano scale condominiale, ha superficie commerciale di circa 38 mq. E' composto da un unico ambiente con angolo cottura con finestra in lato ovest di circa 21,48 mq di superficie utile, un disimpegno di superficie utile di circa 3,12 mq e un bagno con doccia di circa 5,13 mq. Il monolocale ha altezza pari a 2.70 m, ad eccezione dell'angolo cottura, del bagno e del disbrigo che hanno altezza variabile con valore minimo pari a 1,90m sotto assito. L'appartamento è dotato di pavimenti e rivestimenti in ceramica e tetto in parte a vista in legno. Si evidenzia che l'unità immobiliare allo stato attuale non risulta completata nelle finiture interne e nella dotazione impiantistica, con pavimenti e rivestimenti posati ma mancante delle porte interne e parzialmente anche delle dotazioni impiantistiche (caldaia murale, frutti impianto elettrico) nonché dei sanitari dei bagni come in seguito riportato.
Il vano scale dà accesso ad altre nove unità immobiliari oltre che ai locali accessori interrati, dove si trovano la cantina di superficie utile di circa 5,52 mq e l'autorimessa di superficie utile di circa 18,43 mq. L'accesso carraio al piano interrato si trova al civico n.28 di via della Costituzione. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è classificabile come "nuovo", con data di costruzione inferiore a 10 anni.

Figura 02:
Vista del complesso immobiliare da via Costituzione

Figura 03:
Indicazione dell'immobile all'interno del fabbricato

PIANTA PIANO SECONDO

Appartamento: particella 343, subalterno 19



Ing. Massimiliano Gorlani - 25040 Monticelli Brusati Via S. Francesco 32 Tel. 030-6854094 Fax. 030-6850116 Mail: studio@e-artec.it

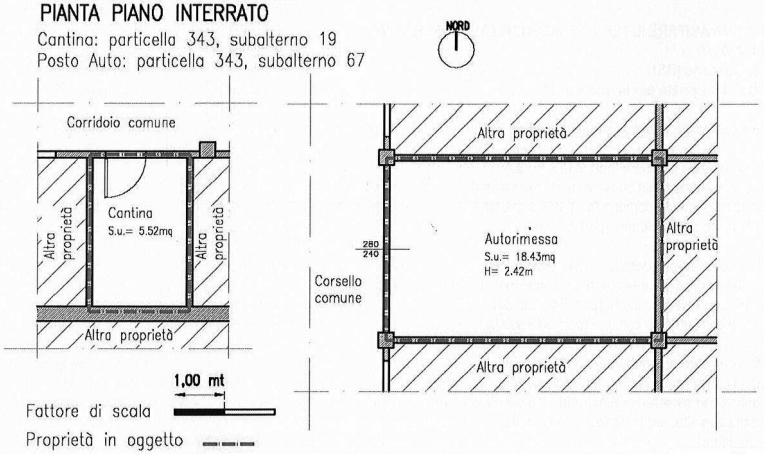


Figura 04: piante delle unità immobiliari

Identificazione catastale dell'unità immobiliare:

[1] Appartamento con cantina:
Comune Censuario: Rovato
Tipologia Catasto: Fabbricati
Identificativo: **Sez. Urb. NCT, Foglio 8 - particella 343 sub. 19**
Categ. A/2, classe 5, Consistenza 2 vani, Sup. Cat. 38mq, Rendita € 154.94
Via Della Costituzione, Piano S1-2

[2] Autorimessa:
Comune Censuario: Rovato
Tipologia Catasto: Fabbricati
Identificativo: **Sez. Urb. NCT, Foglio 8 - particella 343 sub. 67**
Categ. C/6, classe 4, Consistenza 19 mq, Sup. Cat. 20 mq, Rendita € 42.19
Via Della Costituzione, Piano S1

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di fabbricato insistente sul mappale 343 – ente urbano di Ha 0.26.27 del foglio 8 di Catasto Terreni, originato dal frazionamento (del 12.03.2007 n. 80926.1/2007) dell'ente urbano mappale 21 di Ha 0.57.31, il quale trasse origine dalla fusione (tipo mappale del 23.01.1988 n. 442.1/1988) dei mappali:
21 di Ha 0.24.10 fabb rurale - 22 di Ha 0.00.01 fabb rurale - 23 di Ha 0.01.30 fabb rurale - 24 di Ha 0.30.40
In particolare trattasi di unità immobiliari derivanti dalla soppressione degli originari sub. n.ri 5-6-7-8-9-14 e 20 del mappale 21 del foglio NCT/8 di Catasto Fabbricati, che con variazione del 16.05.2007 n. 87086.1/2007 (demolizione totale e ricostruzione, protocollo n. BS0231449) hanno dato origine ai sub. nri da 1 a 94 del mappale 343 ed al mappale 344/2;
Costituiscono beni comuni non censibili alle unità immobiliari sopradescritte i seguenti mappali del foglio NCT/8 di Catasto Fabbricati:
343/81 (androne e cortile a P.T.), comune ai sub. n.ri da 1 a 35 ed ai sub. n.ri 96-97-98-101-102-104-105 del mappale 343;
343/82 (ascensore e vano scala ai piani S1-T-1-2), comune ai sub. n.ri 1-2-3-4-5-9-10-96-101-102-105 del mappale 343;
343/83 (locale filtro e cantina al piano S1, vano scale e ascensore ai piani S1-T-1-2), comune ai sub. n.ri 12-13-14-15-16-18-19-20-21-22-104 del mappale 343;
343/84 (vano scale e ascensore ai piani S1-T-1-2), comune ai sub. n.ri 23-25-26-27-28-29-98 del mappale 343;
343/85 (locale filtro al piano S1, vano scale ai piani S1-T-1-2), comune ai sub. n.ri 30-31-32-33-34-35 del mappale 343;
343/86 (disimpegno al P.1), comune ai sub. n.ri 5-105 del mappale 343;
343/87 (disimpegno al P.2), comune ai sub. n.ri 9-10 del mappale 343;
343/88 (corsello e scivolo al piano S1, vani contatori al piano T), comune ai sub. n.ri da 1 a 80 ed ai sub. n.ri 96-97-98-101-102-104-105 del mappale 343;
343/89 (locale filtro e passaggio al piano S1), comune ai sub. n.ri 1-2-3-4-5-9-10-21-96-101-102-105 del mappale 343;
343/90 (locale filtro e passaggio al piano S1), comune ai sub. n.ri 14-15-16-18-19-20-23-25-26-27-28-29-31-32-33-34-98-104 del mappale 343;
343/91 (disimpegno al piano S1), comune ai sub. n.ri 14-15-16-18-25-27-31-104 del mappale 343;
343/92 (disimpegno al piano S1), comune ai sub. n.ri 19-20-23-26-28-29-32-33-34 del mappale 343;
343/93 (cortile al piano T), comune ai sub. n.ri da 1 al 35, dal 69 al 80 ed ai sub. n.ri 96-97-98-101-102-104-105 del mappale 343;
343/94 (disimpegno al piano S1), comune ai sub. n.ri 2-4-5-9-21-96-105 del mappale 343.

Ing. Massimiliano Gorlani - 25040 Monticelli Brusati Via S. Francesco 32 Tel. 030-6854094 Fax. 030-6850116 Mail: studio@e-artec.it

Le unità immobiliari sopra elencate risultano catastalmente intestate a:

[redacted]

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:
Appartamento:
- Est confina con altra proprietà (part. 343 sub. 20);
- Sud confina con vano scala comune (part. 343 sub.83);
- Ovest prospetta su corte comune (part. 343 sub.81);
- Nord confina con altra proprietà (part. 343 sub.27).

Cantina:
- Est confina con altra proprietà (part. 343 sub. 20);
- Sud confina con altra proprietà (part. 343 sub. 16 e sub.27);
- Ovest confina con altra proprietà (part. 343 sub.34);
- Nord confina con corridoio comune (part. 343 sub.92).

Autorimessa:
- Est confina con altra proprietà (part. 343 sub. 60);
- Sud confina con altra proprietà (part. 343 sub.68);
- Ovest confina con corsello comune (part. 343 sub.88);
- Nord confina con altra proprietà (part. 343 sub.66).

Consistenza:
Sono stati eseguiti diversi sopralluoghi che hanno permesso di prendere visione dell'immobile, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici, e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato.
L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito è stato confrontato con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzative ***(Allegato 2)*** e con le planimetrie catastali ultime in atti. ***(Allegato 1)***

Criterio di misurazione:
La misura delle superfici è riferita alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come segue:

- Per i locali **principali** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- Per i locali **secondari/accessori** si applicherà un fattore correttivo, in particolare:
- per i **portici** e le **logge** si computerà il **35%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per le **cantine** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per le **autorimesse interrate** si computerà il **45%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per i **posti auto coperti** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per i **posti auto scoperti** si computerà il **20%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per le **aree a verde** si computerà il **10%** fino al 100% della SLP, il **5%** per dimensione eccedente il 100% della SLP

Le parti comuni verranno invece conteggiate nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale dell'unità immobiliare.

Calcolo delle superfici di proprietà:
Nella tabella di seguito riportata vengono indicate le superfici commerciali delle unità immobiliari rilevate. La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione dei sopralluoghi.

Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale
		(mq)	(%)	(%)	(mq)
[1] Appartamento trilocale con cantina					
Locali di abitazione	S.E.L.	36,42	100%	100%	36,42
Cantina	S.E.L.	6,19	30%	100%	1,86
				Sommano	38,28
[2] Autorimessa					
Autorimessa singola	S.E.L.	19,74	45%	100%	8,88
Parti condominiali					
				Superficie Commerciale TOTALE mq	**47,16**

Impianti in dotazione dell'unità immobiliare:
Per l'unità immobiliare in oggetto era prevista da progetto la realizzazione di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas con produzione di acqua calda sanitaria e radiatori in ghisa; impianto idro-sanitario e di scarico di tipo civile; predisposizione impianto di raffrescamento; impianto elettrico di tipo civile sottotraccia. Si evidenzia che la dotazione impiantistica prevista per l'appartamento da progetto non risulta completa mancando la caldaia, i sanitari, i radiatori e diverse altre componenti dell'impianto idrotermosanitario (sanitari e

Ing. Massimiliano Gorlani - 25040 Monticelli Brusati Via S. Francesco 32 Tel. 030-6854094 Fax. 030-6850116 Mail: studio@e-artec.it

rubinetterie) e dell'impianto elettrico (placche, frutti, ecc...). Non è possibile pertanto fornire indicazione sul corretto stato di funzionamento delle dotazioni impiantistiche.

- Ascensore:	☒ Presente	☐ Assente	☐ Vetustà: /
- Riscaldamento	☒ Presente (da completare)	☐ Assente	☐ Vetustà: /
Se presente:	☐ Centralizzato	☒ Autonomo (caldaia murale mancante)	
Alimentazione:	☒ Metano	☐ Gas propano liquido	☐ Teleriscaldamento
	☐ Elettrico	☐ Biocombustibili	☐ Pompe di calore
Elementi radianti:	☒ Radiatori (mancanti-solo predisp.)	☐ Pavimento	☐ Altro
- Condizionamento	☐ Presente	☒ Assente	☐ Vetustà: /
- Solare termico:	☐ Presente	☒ Assente	☐ Vetustà: /
- Elettrico:	☒ Presente (da completare)	☐ Assente	☐ Vetustà:
- Idraulico:	☒ Presente (da completare.)	☐ Assente	☐ Vetustà: /
- N. Servizi:	N.1 composto da:		☐ Vetustà: /
	☒ W.c. (mancante-solo predisp.)	☒ Lavabo (mancante-solo predisp.)	
	☒ Bidet (mancante-solo predisp.)	☒ Doccia (solo piatto doccia presente)	
	☐ Vasca	☒ Attacco lavatrice (mancante-solo predisp.)	
- Antifurto:	☐ Presente	☒ Assente	☐ Vetustà: /
- Pannelli fotovoltaici:	☐ Presente	☒ Assente	☐ Vetustà: /

Finiture dell'unità immobiliare:

Le finiture dell'immobile rappresentano gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. L'immobile è dotato di finiture di buona fattura: i pavimenti di tutto l'appartamento sono in ceramica così come il rivestimento del bagno; i soffitti sono in parte intonacati al civile e in parte in legno con travetti a spigolo vivo e assito battentato; le pareti sono con intonaco al civile, i serramenti sono in legno laccato con vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato, ma non sono montate al pari delle relative cornici; il portoncino è blindato. Al piano interrato la cantina è completa di pavimento in ceramica; l'autorimessa ha pavimentazione in battuto di cemento ed ha basculante in metallo. L'appartamento è in buono stato di conservazione.

☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo

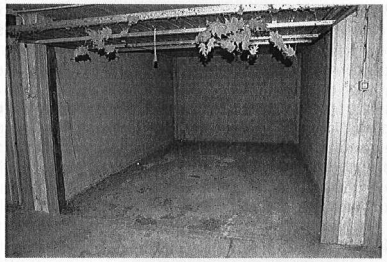
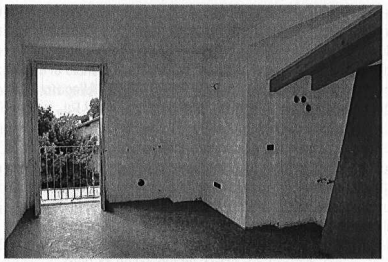
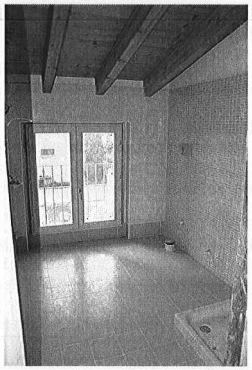
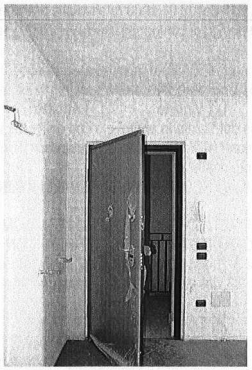





Figura 05: finiture dell'immobile

Classe energetica:

☐ Classe energetica desunta dall'ACE ☐ Non desumibile/assente

☒ Immobile non completo (per mancata installazione) di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento e privo di Attestato di Certificazione Energetica.

Ing. Massimiliano Gorlani - 25040 Monticelli Brusati Via S. Francesco 32 Tel. 030-6854094 Fax. 030-6850116 Mail: studio@e-artec.it

3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

Titoli autorizzativi esaminati:

Per la verifica della conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovato al fine di analizzare tutte le pratiche edilizie autorizzative depositate e inerenti il fabbricato e/o le unità immobiliari oggetto di stima.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare periziata è stato edificato dalla [redacted] a seguito della stipula in data 11.10.2004, con atto Not. A. Boschetti Rep. n.16745/3773, ***(Allegato 3.3)*** di convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale e la [redacted] per l'esecuzione di un piano di recupero denominato *"Piano Speciale C – ex capannoni avicoli di via Costituzione"* con la quale il Comune di Rovato autorizzava la costruzione di un nuovo complesso edilizio.

I successivi provvedimenti edilizi autorizzativi rinvenuti presso gli uffici comunali sono di seguito elencati:

D.I.A Prot. n.31189 del 29.10.2004.

In data 29.11.2004,sono iniziati i lavori per la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Permesso di Costruire del 25.01.2005 PE 391-2004

Con l'approvazione del progetto di cui sopra, in data 11.02.2005 sono iniziati i lavori per la realizzazione del nuovo complesso edilizio.

D.I.A. Prot. n. 13138 del 04.05.2005 P.E. 146/2005

Con tale pratica edilizia di variante alla precedente pratica veniva autorizzata la realizzazione di una nuova unità immobiliare e di un vano tecnico.

Permesso di Costruire del 14.04.2006 PE- 31/2006

Con tale pratica edilizia veniva rilasciata autorizzazione per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi delle parti di fabbricato a due piani fuori terra ai sensi della L.R. 12/05 e successive modifiche. Per il rilascio di tale autorizzazione è stato stipulato in data 12.11.2007 con atto Notaio A. Rebuffoni Rep. n.30497/13787 specifico vincolo di pertinenzialità tra alcune unità immobiliari del sottotetto e relative autorimesse.

In data 19.09.2007 con atto Notaio A. Boschetti Rep. n.29957/13408 viene stipulata tra il Comune di Rovato e la società [redacted] una Convenzione Urbanistica, per l'attuazione del Programma Integrato d'Intervento" in cui vengono individuate le unità immobiliari oggetto di tale programma, gli interventi previsti, la cessione di aree per l'urbanizzazione primaria e la monetizzazione delle aree a standard finalizzata al cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra.

Permesso di Costruire del 16.10.2007 PE-332/2007 ***(Allegato 2.1)***

Con tale pratica edilizia, a seguito di approvazione del PII, vengono autorizzate opere di manutenzione straordinaria oltre ad un cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale di parte del piano terra con trasformazione di n.8 unità abitative in n.6 negozi con demolizione e rifacimento di partiture interne, la ridefinizione delle facciate e la realizzazione di alcune vetrine. Al piano sottotetto viene modificata la distribuzione degli spazi interni con suddivisione di una unità immobiliare in n. 2 bilocali.

Con riferimento alle citate pratiche edilizie risultino agli atti anche:

- Denuncia opere strutturali Prot. n.490 del 11/02/2005.
- Certificato di Collaudo Statico del 26.11.2006. ***(Allegato 2.2)***
- Richiesta di Certificato di Prevenzione Incendi Rif. Pratica VV.F. n.22252 Prot.7013 del 27.11.2007
- Comunicazione di Fine Lavori Prot. 36709 del 28.11.2007.
- Certificato di Agibilità Prot. 312 del 03.01.2008 relativo alle pratiche edilizie 391/04 – 146/05 – 31/06 – 332/07. ***(Allegato 2.3)***
- Attestazione di Rinnovo Periodico di conformità antincendio Rif. Pratica VV.F. n.22252 Prot.8870 del 06.05.2014

Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico: ☒ Vigente ☐ Adottato

Variante al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 52 del 17.11.2016.

Il mappale 343 del fg. 8 sezione NCT Censuario di Rovato con il quale è identificato il complesso immobiliare oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in ambito:

"C att. -AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE IN PIANI ATTUATIVI APPROVATI"

Interessato da:

"FASCIA DI RISPETTO DEL RETICOLO IDRICO MINORE DI COMPETENZA CONSORTILE"

"AREA GENERALMENTE CARATTERIZZATA DA TERRENI CON CARATTERISTICHE GEOTECNICHE DA MEDIOCRI A SCADENTI". In particolare l'area è soggetta al Programma Integrato di Intervento n.7 adottato con Consiglio Comunale n. 115 del 19.12.2006 e approvato con Consiglio Comunale n. 83 del 07.08.2007. Lo sfruttamento di tale area è regolato dalle norme adottate con il programma Integrato d'Intervento di cui sopra.

Convenzione urbanistica: ☒ Si ☐ No

Convenzione Urbanistica per piano di recupero Not. A. Boschetti Rep. 16745/3773 del 11.10.2004

Convenzione Urbanistica per attuazione di Programma Integrato d'Intervento Not. A. Boschetti Rep. 29957/13408 del 19.09.2007

a cui è seguito:

Atto di cessione gratuita di area in adempimento a convenzione urbanistica Not. A. Rebuffoni Rep. 38058/18691 del 1/12/2010

Cessioni diritti edificatori: ☐ Si ☒ No

Ing. Massimiliano Gorlani - 25040 Monticelli Brusati Via S. Francesco 32 Tel. 030-6854094 Fax. 030-6850116 Mail: studio@e-artec.it

Limitazioni urbanistiche:

Vincoli urbanistici: ☐ Si ☒ No

Vincoli ambientali: ☒ Si ☐ No
Zona "*Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore di competenza consortile*"
Area generalmente caratterizzata da terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti"

Vincoli paesaggistici: ☐ Si ☒ No

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali:
Sulla base della documentazione edilizia autorizzata e visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato effettuato un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo svolto.
Di seguito vengono elencate le osservazioni emerse:
1- La distribuzione dei locali di abitazione al piano secondo rilevata coincide con quanto approvato con la pratica edilizia ultima in atti, fatto salvo per una modesta variazione dimensionale dei locali. Si evidenzia tuttavia la mancata installazione dei sanitari, della caldaia, e il mancato completamento dell'impianto elettrico oltre che alla necessità della posa delle porte interne e del completamento delle finiture.
2- La cantina e l'autorimessa al piano interrato non presentano difformità rispetto a quanto autorizzato con la pratica edilizia ultima in atti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIA ED URBANISTICA

Il sottoscritto ING. MASSIMILIANO GORLANI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, in qualità di tecnico incaricato dal Commissario Liquidatore, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rovato ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
☒ la NON conformità della costruzione ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: mancato completamento impianto idrotermosanitario ed elettrico e finiture interne.

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti:
a documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dal seguente sito web: http://www.agenziaentrate.gov.it/ con aggiornamento al 14.03.2017.
Si allegano l'estratto mappa, l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni, le planimetrie catastali e le visure storiche Catasto Fabbricati. ***(Allegato 1)***
A seguito di sopralluoghi svolti presso l'immobile, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e le planimetrie catastali ultime in atti.
Di seguito vengono elencate le osservazioni emerse che coincidono con quanto già segnalato per la conformità edilizia:
1- La distribuzione dei locali di abitazione al piano secondo rilevata coincide con quanto riportato in planimetria catastale, fatto salvo per una modesta variazione dimensionale dei locali.
2- Per quanto riguarda la cantina e l'autorimessa al piano interrato non risultano discrepanze con quanto riportato in planimetria catastale e quanto rilevato.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ING. MASSIMILIANO GORLANI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, in qualità di tecnico incaricato dal Commissario Liquidatore, 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 REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
☐ la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: /

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Alla data del 08/03/2017 i beni oggetto di relazione risultano intestati a:

[redacted]

Anteriormente al ventennio i mappali 21, 22, 23 e 24 del foglio 8 del Catasto Terreni di Rovato erano di proprietà di:

[redacted]

Rep. Trasc. 2663/40 - Rep. Iscr. 629/11

Ing. Massimiliano Gorlani - 25040 Monticelli Brusati Via S. Francesco 32 Tel. 030-6854094 Fax. 030-6850116 Mail: studio@e-artec.it

Quota 1/1 proprietà
ad esso pervenuti in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 20185/16067 del 19.09.1973**
Scrittura privata autenticata dal notaio Francesco Durante in data 15.09.1973 Rep. 20914/5437, registrata a Chiari il 18.09.1973 al n. 4813 Vol. 149, **compravendita** con la quale [redacted] acquista da [redacted] gli immobili in Comune di Rovato consistenti in corpo di cascinale, terreno adiacente con sovrastanti capannoni avicoli, censiti nel Catasto Terreni al foglio 8 con i mappali:
21 di Ha 0.24.10 fabb rurale
22 di Ha 0.00.01 fabb rurale
23 di Ha 0.01.30 fabb rurale
24 di Ha 0.30.40
Prezzo Lire 12.000.000.= pagato e quietanzato.

***** Trasc. 32943/22376 del 01.12.1988**
Scrittura privata autenticata dal notaio Francesco Durante in data 25.11.1988 Rep. 38994/16300, registrata a Chiari il 01.12.1988 al n. 847 S. 2V, **compravendita** con la quale [redacted] vende a favore dei signori

[redacted]

che in regime di comunione legale dei beni acquistano l'immobile in Comune di Rovato sito in via Rudone n.9 consistente in:
a) appartamento per civile abitazione composto di tre vani, bagno, cantina, ripostigli, veranda e portico a piano terra; cinque vani e accessori, sottotetto e loggia a piano primo; il tutto censito nel Catasto Fabbricati al foglio 8, con i mappali:
21/1 via Rudone P.T-1
21/2 via Rudone P.T-1
21/3 via Rudone P.1
b) locali ad uso laboratorio, ufficio, deposito, ripostiglio e portico a piano terra, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 8 con il mappale:
21/4 via Rudone P.T.
Accesso: da via Rudone. Si precisa che in lato nord dell'immobile oggetto della compravendita (all'attuale civico n.7) il cortile compreso nella presente vendita per una striscia della larghezza di metri 5 è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrale e di posa di tutte le condutture d'uso a favore della restante proprietà del venditore in lato est.
Prezzo Lire 180.000.000.= pagato e quietanzato.
Beni immobili dichiarati liberi.

***** Trasc. 40014/24054 del 30.07.2004 – compravendita**
***** Trasc. 40015/24055 del 30.07.2004 – costituzione di diritti reali a T.G.**
Atto Notaio Annalisa Boschetti in data 27.07.2004 Rep. 16070/3592, registrato a Brescia 1 il 27.07.2004 al n. 100038 S.1V, ***(Allegato 3.1)*** **compravendita e cessione di cubatura** con cui:

a) in primo luogo:
[redacted]
che accetta ed acquista la porzione di fabbricato ubicata in Comune di Rovato, via Rudone n.7, consistente in un locale ad uso deposito con annessa corte esclusiva pertinenziale, censito nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/8 con il mappale:
21/20 P.T. Cat.C/2 cl.2 Mq.34 Rendita € 38,63.=
Prezzo € 105.346,00.= pagato e quietanzato.
Bene immobile dichiarato libero.
b) in secondo luogo:
[redacted] cedono, senza alcun corrispettivo a favore della medesima società [redacted] che accetta, lo sfruttamento di parte della volumetria, quale risulterà a seguito della demolizione di parte del fabbricato di loro proprietà di cui al mappale 21/19 del foglio NCT/8 di Catasto Fabbricati, in ragione di metri cubi 890,12, costituendo a tal fine servitù non aedificandi a carico dell'area di sedime del citato mappale 21/19 ed a favore degli immobili della [redacted] censiti con i sub. n.ri 5, 6, 7, 8, 9 e 14 del medesimo mappale 21.

Le parti danno atto che la porzione di cui al primo luogo sarà oggetto del Piano Speciale di recupero denominato PSC, già approvato dal Comune di Rovato, per consentire l'allargamento stradale mediante realizzazione di parcheggio e marciapiede a norma del suddetto Piano Speciale "PSC".
La società [redacted] si impegna a costruire a propria cura e spese, un muro di cinta, avente un'altezza minima di un metro, che dovrà dividere la proprietà acquistata con il presente atto da quella confinante di proprietà dei [redacted] i cui lavori saranno eseguiti nei modi e nei termini che riterrà più opportuni.

***** Trasc. 40785/24503 del 03.08.2004**
Atto Notaio Annalisa Boschetti in data 27.07.2004 Rep. 16069/3591,***(Allegato 3.2)*****, compravendita,** con cui Bellini Battista vende a favore della società sopracitata [redacted] che accetta ed acquista la piena proprietà delle porzioni di fabbricato site in Comune di Rovato, via Rudone n.7, facenti parte [redacted]

Ing. Massimiliano Gorlani - 25040 Monticelli Brusati Via S. Francesco 32 Tel. 030-6854094 Fax. 030-6850116 Mail: studio@e-artec.it

del Piano Speciale di Recupero denominato "P.S.C.", consistenti in tre laboratori con annesse due porzioni di area urbana pertinenziali rispettivamente di Mq. 550 e Mq. 1.030, il tutto censito nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/8 con i mappali:
21/5 P.T. Cat.D/7 Rendita € 3.486,08.=
21/6 P.T. Cat.C/3 cl.2 Mq.280 Rendita € 621,81.=
21/7 P.T. Cat.C/3 cl.2 Mq.270 Rendita € 599,61.=
21/8 P.T. area urbana di Mq. 550
21/9 P.T. area urbana di Mq. 1030
21/14 bene comune non censibile (corte comune ai sub. 8 e 9)
Prezzo € 1.185.655,00 pagato e quietanzato.

La parte acquirente dichiara di rinunciare espressamente e senza alcun corrispettivo al diritto di servitù di passaggio pedonale e carraio e di posa di tutte le condutture d'uso, esistente a favore dei beni acquistati e gravante una striscia larga metri cinque del cortile confinante di proprietà de[redacted](servitù risultante dall'atto in data 25.11.1988 Rep. 38994/16300 notaio Francesco Durante di Rovato, trascritto a Brescia il 01.12.1988 ai n.ri 32943/22376)
La società[redacted] si impegna a costruire a propria cura e spese, un muro di cinta, avente un'altezza minima di un metro, che dovrà dividere la proprietà acquistata con il presente atto da quella confinante di proprietà del signor Bellini Luigi, i cui lavori saranno eseguiti nei modi e nei termini che riterrà più opportuni.

***** Trasc. 31617/19075 del 21.07.2009**
Atto Notaio Maria Pezzi in data 30.06.2009 Rep. 66697/21046, **mutamento di denominazione sociale** da[redacted] a[redacted]
La società è proprietaria, fra l'altro, dei sub. n.ri 5, 9, 15, 16, **19**, 21, 23, 25, 27, 28, 30, 31, 34, 35, 38, 46, 47, 50, 53, 54, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, **67**, 69, 70, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 95 del mappale 343 del foglio NCT/8 del Catasto Fabbricati di Rovato.

***** Trasc. 40634/23492 del 01.10.2010**
Atto Notaio Maria Pezzi in data 21.09.2010 Rep. 67279/21476, **atto di rettifica** in riferimento al mutamento di denominazione sociale sopracitato, da[redacted].
La società è proprietaria, fra l'altro, dei sub. n.ri 5, 9, 15, 16, **19**, 21, 23, 25, 27, 28, 30, 31, 34, 35, 38, 46, 47, 50, 53, 54, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, **67**, 69, 70, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 95 del mappale 343 del foglio NCT/8 del Catasto Fabbricati di Rovato.
La rettifica riguarda immobile in comune di Rovato, non di interesse.

Stato di possesso del bene alla data della valutazione:
In data 21.09.2016 è stata svolta dal sottoscritto la prima visita di sopralluogo presso l'immobile in oggetto. Come è stato possibile constatare e come confermato dalla proprietà, l'immobile risulta libero, non presentando oltretutto le caratteristiche per essere abitato, essendo ancora internamente privo delle finiture necessarie.

☒ Libero ☐ Occupato

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Oneri di natura condominiale:
L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è un fabbricato plurifamiliare con parti e spazi comuni ed è gestito da un amministratore condominiale.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica:
Come evidenziato al precedente capitolo 3 l'unità immobiliare non risulta completa nelle finiture e nelle dotazioni impiantistiche risultando di fatto difforme rispetto al progetto ultimo autorizzato. Dagli archivi comunali non sono emersi o rinvenuti ulteriori provvedimenti autorizzativi rispetto a quelli elencati.
Il completamento delle opere edili mancanti e/o la regolarizzazione delle opere edili difformi dovrà essere pertanto autorizzata mediante presentazione di ulteriore pratica edilizia autorizzativa e si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente il relativo onere e i relativi costi procedurali, nonché eventuali oneri concessori e sanzioni.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico
Non sono riscontrabili vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili oggetto di relazione alla data del 08.03.2017 risultano intestati alla Società[redacted] liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

***** Iscr. 19027/4219 del 14.04.2005**
Atto Notaio Annalisa Boschetti Rep. 18629/4318 del 05.04.2005.
Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo condizionato
a favore: Banca Intesa S.P.A. - con sede in Milano - codice fiscale 00799960158 a carico[redacted]
Somma Capitale: € 4.000.000,00.=
Somma Iscritta: € 6.000.000,00.=

Ing. Massimiliano Gorlani - 25040 Monticelli Brusati Via S. Francesco 32 Tel. 030-6854094 Fax. 030-6850116 Mail: studio@e-artec.it

Durata anni 15
Beni immobili offerti in garanzia in Comune di Rovato, via Rudone – via della costituzione, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/8 con i mappali:
21/5 Cat.D/7
21/6 Cat.C/3 Mq. 280
21/7 Cat.C/3 Mq. 270
21/8 Area urbana
21/9 Area urbana
21/14 Bene comune non censibile
21/20 Cat.C/2 Mq. 34

N.B. a margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni:

- Annot. 58798/10857 del 25.10.2007 – riduzione di somma
- Annot. 58799/10858 del 25.10.2007 – restrizione di beni
- Annot. 58800/10859 del 25.10.2007 – frazionamento in quota
Atto Notaio Annalisa Boschetti Rep. 24341/6884 del 13.06.2007, con il quale:
a) la somma capitale viene ridotta ad € 3.527.500,00.= e la somma iscritta ad € 5.291.250,00.=
b) vengono svincolati e resi liberi i mappali 343 sub. n.ri 1-2-11-12-13-22-36-39-40-43-44-45-69-70-75-76-77-78-79-80 e 344/2 del foglio NCT/8 di Catasto Fabbricati.
c) il mutuo viene frazionato in 29 quote delle quali:
- la quota n.1, con capitale di € 184.500,00.= ed ipoteca per € 276.750,00.= garantita dai mappali 343/31 e 343/53 del foglio NCT/8 di Catasto Fabbricati
- la quota n.2, con capitale di € 171.500,00.= ed ipoteca per € 257.250,00.= garantita dai mappali 343/30 e 343/50 del foglio NCT/8 di Catasto Fabbricati
- la quota n.4, con capitale di € 83.000,00.= ed ipoteca per € 124.500,00.= garantita dai mappali 343/23 e 343/64 del foglio NCT/8 di .C.F.
- la quota n.8, con capitale di € 80.500,00.= ed ipoteca per € 120.750,00.= garantita dai mappali 343/25 e 343/65 del foglio NCT/8 di C.F.
- la quota n.9, con capitale di € 101.000,00.= ed ipoteca per € 151.500,00.= garantita dai mappali 343/15 e 343/62 del foglio NCT/8 di C.F.
- la quota n.10, con capitale di € 136.500,00.= ed ipoteca per € 204.750,00.= garantita dai mappali 343/16 e 343/66 del foglio NCT/8 di C.F.
- la quota n.12, con capitale di € 145.500,00.= ed ipoteca per € 218.250,00.= garantita dai mappali 343/17 e 343/59 del foglio NCT/8 di C.F.
- la quota n.15, con capitale di € 157.500,00.= ed ipoteca per € 236.250,00.= garantita dai mappali 343/5 e 343/54 del foglio NCT/8 di C.F.
- la quota n.17, con capitale di € 140.000,00.= ed ipoteca per € 210.000,00.= garantita dai mappali 343/34 e 343/47 del foglio NCT/8 di C.F.
- la quota n.18, con capitale di € 145.000,00.= ed ipoteca per € 217.500,00.= garantita dai mappali 343/35 e 343/46 del foglio NCT/8 di C.F.
- la quota n.20, con capitale di € 75.500,00.= ed ipoteca per € 113.250,00.= garantita dai mappali 343/28 e 343/74 del foglio NCT/8 di C.F.
- la quota n.21, con capitale di € 85.000,00.= ed ipoteca per € 127.500,00.= garantita dai mappali 343/27 e 343/63 del foglio NCT/8 di C.F.
- la quota n.22, con capitale di € 67.000,00.= ed ipoteca per € 100.500,00.= garantita dai mappali **343/19 e 343/67** del foglio NCT/8 di C.F.
- la quota n.25, con capitale di € 150.000,00.= ed ipoteca per € 225.000,00.= garantita dai mappali 343/21, 343/60, 343/73 fg. NCT/8 di C.F.
- la quota n.28, con capitale di € 138.500,00.= ed ipoteca per € 207.750,00.= garantita dai mappali 343/9 e 343/38 del foglio NCT/8 di C.F.

- Annot. 5462/1043 del 31.01.2008 – restrizione di beni
Vengono svincolati e resi liberi i mappali 343 sub. n.ri 3-42-4-58-14-57-33-51-41 del foglio NCT/8, non di interesse.
- Annot. 24106/3866 del 23.05.2008 – restrizione di beni
Vengono svincolati e resi liberi i mappali 343 sub. n.ri 18-68-10 del foglio NCT/8, non di interesse.
- Annot. 30442/4845 del 02.07.2008 – restrizione di beni
Vengono svincolati e resi liberi i mappali 343 sub. n.ri 32-52 del foglio NCT/8, non di interesse.

Si rilevano inoltre le seguenti comunicazioni di estinzione parziale:

- comunicazione 7503 del 25.09.2008
Vengono svincolati e resi liberi i mappali 343 sub. n.ri 32-52 del foglio NCT/8, non di interesse.
- comunicazione 7504 del 25.09.2008
Vengono svincolati e resi liberi i mappali 343 sub. n.ri 18-68 del foglio NCT/8, non di interesse.
- comunicazione 7505 del 25.09.2008
Vengono svincolati e resi liberi i mappali 343 sub. n.ri 10-41 del foglio NCT/8, non di interesse.
- comunicazione 3781 del 03.06.2010
Vengono svincolati e resi liberi i mappali 343 sub. n.ri 8-56 del foglio NCT/8, non di interesse.

Gli stessi risultano inoltre interessati da;

***** Trasc. 54020/32598 del 21.10.2004**
Atto Notaio Annalisa Boschetti in data 11.10.2004 Rep. 16745/3773, registrato a Brescia 1 il 21.10.2004 al n. 101864 S.1, ***(Allegato 3.3)*** "**convenzione urbanistica per piano di recupero di iniziativa privata denominato "piano speciale C – Ex capannoni avicoli di via costituzione"**, fra il "Comune di Rovato" da una parte ed[redacted] dall'altra, riguardante, fra l'altro, i mappali 21/5, 21/6, 21/7, 21/8, 21/9, 21/14 e 21/20 del foglio NCT/8 del Catasto Fabbricati di Rovato.

Ing. Massimiliano Gorlani - 25040 Monticelli Brusati Via S. Francesco 32 Tel. 030-6854094 Fax. 030-6850116 Mail: studio@e-artec.it

6. ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione:
Il valore di stima dipende dallo 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.
La presente relazione di stima è finalizzata alla determinazione del ***"più probabile valore in libero mercato"*** e del ***"più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata"*** o valore di realizzo, nell'ambito della procedura di liquidazione.
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 di libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura fallimentare.

Basi del valore:
Il più probabile **valore di mercato** 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 soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".
Il **valore di vendita forzata o valore di realizzo** viene definito come segue:
"Il termine di vendita forzata è spesso usato in circostanze nelle quali il 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."
Si ritiene che nel caso specifico il valore di vendita forzata possa essere stimato con una percentuale di ribasso del 15% rispetto al valore di mercato.

Assunzioni e condizioni limitative:
Nessuna.

Verifica del migliore e più conveniente uso:
Le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. La scelta del più conveniente e miglior uso avviene sulla base di valutazione dei vincoli tecnici, giuridici, di bilancio ed economici.
Per l'immobile in esame l'attuale valore di mercato rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

Criterio di valutazione:
Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.
La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare di Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti su Rovato (BS);
- imprese e società immobiliari operanti su Rovato (BS).

7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni, degli oneri gravanti sul bene, delle opere edili ed impiantistiche di cui è necessario provvedere al completamento, è possibile attribuire all'unità immobiliare, nello stato di fatto in cui si trova, un valore in libero mercato come di seguito calcolato:

Superficie commerciale:	47,16 mq
Valore di libero mercato unitario:	1.100,00 €/mq
Valore di libero mercato complessivo:	47,16 mq x 1.100,00 €/mq = € 51.876,00
Arrotondando si ottiene:	
VALORE DI MERCATO (quota 1/1):	€ 52.000,00 (diconsi euro cinquantaduemila)

Pertanto, tenuto conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile al valore di libero mercato, il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata da porre a base d'asta viene così quantificato:

VALORE DI REALIZZO (da porre a base d'asta):
€ 44.000,00 (diconsi euro quarantaquattromila)

Ing. Massimiliano Gorlani - 25040 Monticelli Brusati Via S. Francesco 32 Tel. 030-6854094 Fax. 030-6850116 Mail: studio@e-artec.it

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani con studio in Monticelli Brusati (BS), Via S. Francesco n.32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3510, tecnico incaricato dal Commissario Liquidatore, con la presente

DICHIARA

-di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
-di non aver agito in conflitto di interesse
-di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate
-di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità
-di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame
-che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso
-che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate
-di non avere alcun interesse verso il bene in questione
-di aver agito in accordo agli standard etici e professionali
-di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione
-di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile
-di aver ispezionato di persona la proprietà
-che nessun altro soggetto, ad eccezione dei propri collaboratori, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.
-che codesta Relazione di Stima è stata redatta il giorno: 16/03/2017

In fede Il Tecnico
Ing. Massimiliano Gorlani

ALLEGATI

Allegato 1: Documentazione catastale
Allegato 2: Documentazione edilizia
2.1: Permesso di Costruire n. P.E.-332-2007 del 16.10.2007
2.2: Certificato di Collaudo Statico del 26.11.2007
2.3: Certificato di Agibilità Prot. 312 del 03.01.2008
Allegato 3: Atto di provenienza e atti rilevanti
3.1: Compravendita e cessione di cubatura Not. A. Boschetti Rep. 16070/3592 del 27.07.2004
3.2: Compravendita Not. A. Boschetti Rep. 16069/3591 del 27.07.2004
3.3: Convenzione Urbanistica per piano di recupero Not. A. Boschetti Rep. 16745/3773 del 11.10.2004

Ing. Massimiliano Gorlani - 25040 Monticelli Brusati Via S. Francesco 32 Tel. 030-6854094 Fax. 030-6850116 Mail: studio@e-artec.it

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CHIARI

Verbale di asseverazione di PERIZIA

3 APR 2017

Cron. 297/2017

L'anno DUEMILADICIASSETTE addì TRE del mese di APRILE

presso questo Ufficio, avanti al sottoscritto Funzionario è personalmente comparso il sig. MASSIMILIANO GORLANI nato a BRESCIA il 21/06/1973 e identificato con documento: CARTA DI IDENTITA' N° AR 4450317 rilasciata da COMUNE DI BRESCIA il 19/11/2010 il quale chiede di asseverare con giuramento la su estesa perizia stragiudiziale.

Il comparso viene ammonito ai sensi di legge circa l'importanza del giuramento che deve prestare e pronuncia la seguente formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto all'espletamento dell'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

Il Perito

Massimiliano Gorlani

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Patrizia Tamanza

UFFICIO GIUDICE DI PACE - CHIARI (BS)