

INDICE

1 - Premessa	p. 3
2 - Identificazione catastale	p. 3
3 - Fasi: accertamenti e date delle indagini	p. 3
4 - Ubicazione	p. 4
5 - Dati urbanistici	p. 4
6 - Descrizione degli immobili	p. 4
7 - Cronistoria autorizzazioni edilizie	p. 5
8 - Situazione ipotecaria	p. 5
9 - Conformità urbanistica	p. 6
10 - Conformità catastale	p. 6
11 - Stima	p. 6
12 - Valore di vendita forzata	p. 6

ALLEGATI

ESTRATTO MAPPA N.C.E.U. aggiornata al 13/02/2018	(1)
PLANIMETRIE CATASTALI aggiornate al 21/07/2017	(2)
VISURE CATASTALI aggiornate al 15/05/2018 (partite attuali)	(3a)
VISURE CATASTALI aggiornate al 21/07/2017 (visure storiche)	(3b)
C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) del 28/02/2018	(4)
ISPEZIONI IPOTECARIE	(5)
- Ispezione Ipotecaria CORBAT S.r.l. aggiornata 15/05/2018	
- Nota trascrizione Atto a favore del 13/01/2017	
- Mutuo fondiario del 13/01/2017	
- Nota di trascrizione contro del 08/01/2018	
- Visura camerale C.C.I.A.A. di Brescia CORBAT S.r.l. aggiornata al 16/05/2018	
ORTOFOTO E FOTOGRAFIE IMMOBILE 20/07/2017	(6)



1. PREMESSA

Oggetto e scopo della presente perizia è la valutazione degli immobili siti nel comune di Flero, provincia di Brescia, della società CORBAT S.r.l. con sede in Flero, provincia di Brescia, in via Don Milani n° 60, Codice Fiscale e Partita IVA 02213320985, al fine di poterne accertare e stabilirne il loro reale Valore di Mercato e il Valore di Vendita Forzata.

A tale scopo l'Architetto Maurizio Zaglio, nato a Desenzano del Garda il 09/11/1970, libero professionista con studio a Desenzano del Garda in via Scavi Romani n° 3, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1647, è stato incaricato dalla società CORBAT S.r.l. (THRE S.r.l. fino al 30/01/2018) per assolvere tale mandato.

Dopo aver compiuto gli opportuni accertamenti, tra i quali controlli in sito atti al regolare svolgimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto tecnico espone le proprie constatazioni e conclusioni, facendo presente che gli immobili sotto elencati sono stimati in base al loro reale valore vigente sul mercato immobiliare alla data attuale, con riferimento alla loro dislocazione e ubicazione, e in base al valore di trasformazione degli immobili stessi.

Pertanto ha predisposto la valutazione degli immobili in argomento considerandoli nella loro superficie, nella loro ubicazione, nel loro stato di manutenzione e conservazione per un valore che si ritiene giusto ed equo.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono censiti nel comune di Flero (codice D634) intestati a:

CORBAT s.r.l. con sede in Flero in via Don Milani n° 60 C.F. e P. IVA 02213320985 (piena proprietà)

con i seguenti dati:

CATASTO FABBRICATI

- Sezione Urbana NCT Foglio n° 11 particella n° 46 Sub. n° 1 Categoria D/1 Classe / Consistenza / Superficie catastale / Rendita Euro 2.427,35; Indirizzo VIA DON MILANI, piano: T; Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 protocollo n° BS0066131 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n° 20270.1/2011).

3. FASI: ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

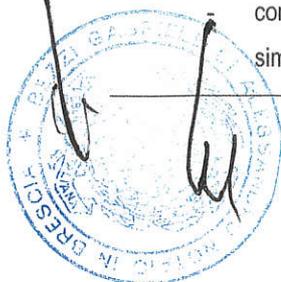
Le principali fasi per la stesura della seguente stima sono state:

1) Analisi documentale e attività di verifica

- in data 21/07/2017 è stata effettuata la verifica catastale, per accertare consistenza e situazione degli immobili da valutare alla data attuale;
- in data 21/07/2017 è stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili da stimare, dove si è potuta constatare la consistenza e il grado di manutenzione degli immobili da stimare;
- in data 15/02/2018 è stata fatta domanda on-line presso il comune di Flero al fine di richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica e l'accesso agli atti per rintracciare le autorizzazioni e le tavole progettuali sul fabbricato in oggetto;
- in data 09/02/2018 è stata fatta ricerca presso l'archivio del comune di Flero riguardante le pratiche edilizie e autorizzazioni rilasciate sugli immobili oggetto di stima;
- in data 21/02/2018 è stata fatta ispezione ipotecaria - Agenzia delle Entrate di Brescia;
- in data 28/02/2018 è stato reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.);

2) Indagine di mercato

- contatti e confronto con agenzie immobiliari operanti nella zona che si occupano di compravendite di immobili similari;



- ricerche online riguardanti compravendite di immobili simili della zona, analisi del prezzo medio di vendita, per edifici simili a quello da stimare al fine di ricavarne il prezzo al metro quadrato;
 - ricerca dei prezzi OMI dell'Agenzia delle Entrate – I° semestre 2017;
- 3) Elaborazione dei dati;
 - 4) Redazione della stima.

4. UBICAZIONE

Gli immobili oggetto di stima si trovano a Flero, comune di 8.330 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia, situato nella parte centro-meridionale del territorio provinciale, alle porte meridionali del capoluogo; Flero confina con i comuni di San Zeno Naviglio, Poncarale, Capriano del Colle, Brescia e Castel Mella. I collegamenti stradali sono assai agevoli: la strada statale n. 11 Padana Superiore corre ad appena 5 km dall'abitato mentre a pochi km è situato il casello autostradale della A21 di Brescia Sud; molto vicino è pure l'accesso alla autostrada A35 BREBEMI. Il paese risulta inserito in importanti circuiti commerciali e industriali che determinano flusso nelle comunicazioni, gravitando principalmente sul capoluogo di provincia per il lavoro, il commercio e i servizi non disponibili sul posto.

Accanto alle tradizionali attività agricole ha sviluppato il tessuto industriale -in particolare il comparto metalmeccanico- e le attività commerciali. Il territorio, attraversato dal Fiume, corso d'acqua artificiale destinato principalmente all'irrigazione dei terreni, disegna un profilo geometrico regolare, con variazioni altimetriche irrilevanti. L'andamento plano-altimetrico dell'abitato, in forte espansione edilizia, è pianeggiante.

Il comune è dotato solo dei consueti uffici municipali e postali. Le strutture scolastiche, oltre ad assicurare l'istruzione primaria e quella secondaria di primo grado, mettono a disposizione anche un istituto tecnico-industriale. La diffusione della cultura e dell'informazione può contare anche sulla biblioteca e sull'attività radiofonica privata. Le strutture ricettive offrono possibilità di ristorazione ma non di soggiorno mentre quelle sanitarie garantiscono il solo servizio farmaceutico: per altre prestazioni è necessario rivolgersi altrove.

Le proprietà oggetto di stima sono ubicate in via Don Milani n° 42, nella zona artigianale del paese, nelle immediate vicinanze dell'uscita della bretella che collega Brescia con la A 35 BREBEMI. La zona è quindi caratterizzata dalla presenza di capannoni artigianali e industriali di medio/grosse dimensioni. Nell'intorno sono presenti servizi essenziali quali centri commerciali, ristoranti, ecc.

5. DATI URBANISTICI

Dal punto di vista urbanistico la zona è così classificata:

nel P.G.T. del comune di Flero approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 17 del 24 giugno 2013 - n° 18 del 25 giugno 2013 - n° 20 del 26 giugno 2013 - n° 21 del 27 giugno 2013 - n° 37 del 19 dicembre 2013 (unitamente all'elaborato tecnico Rischio di incidenti rilevanti – ERIR) pubblicato dal B.U.R.L. serie "Avvisi e Concorsi n° 7 del 12 febbraio 2014 foglio n° 11 mappale n° 224

Zona D1 – AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE IN AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA SOGGETTI A P.P.

Vedasi per le specifiche il C.D.U. in allegato.

6. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili si trovano in un edificio artigianale di forma rettangolare, situato in via Don Milani n° 42, costruito tra l'anno 1988 e l'anno 1990 del secolo scorso, lungo circa 132,00 m e largo circa 18,00 m; la porzione di proprietà, una porzione del capannone, si trova in fondo al lato sud, le cui dimensioni sono circa 25,00 m x 18,00 m; la superficie del capannone è pari a circa 450 mq.



Il capannone ha una struttura a travi e pilasti prefabbricati in c.a. precompresso, con campata pari alla larghezza della struttura, con copertura ad elementi prefabbricati a T e tamponamenti in lastre in c.a. prefabbricate.

All'interno del capannone, avente altezza di circa 5,00 m, si trova un piccolo locale destinato a w.c. di circa 6, 00 mq.

Esternamente la proprietà è circondata da una corte esclusiva di circa 540 mq, la parte ad ovest asfaltata mentre quella ad est, confinante con la proprietà THRE, è mantenuta a prato. L'accesso è permesso lungo il lato ovest con diritto di passaggio dai subalterni confinanti

Le finiture interne ed esterne dell'edificio, in buono stato di manutenzione, sono:

- strutture in cemento armato prefabbricate;
- solai di copertura con travature in c.a. precompresso;
- copertura in lamiera con parti a lucernario;
- tamponamento struttura a lastre in c.a. prefabbricate colore beige;
- pavimenti in battuto di cemento industriale;
- serramenti in ferro.

7. CRONISTORIA AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Dalle ricerche presso l'ufficio tecnico del comune di Flero, sugli immobili risultano le principali pratiche e documentazioni edilizie:

1. CONCESSIONE EDILIZIA n° 236 R.C. - P.G. n° 7739 del 21/12/1988
Ditta intestataria: Società immobiliare Tornado S.r.l.;
2. CONCESSIONE EDILIZIA n° 237 R.C. - P.G. n° 7740 del 21/12/1988
Ditta intestataria: Società immobiliare Tornado S.r.l.;
3. CONCESSIONE EDILIZIA n° 255 R.C. - P.G. n° 8440 del 28/12/1988
Ditta intestataria: Società immobiliare Tornado S.r.l.;
4. CONCESSIONE EDILIZIA n° 12 R.C. - P.G. n° 371 del 26/01/1990 Oggetto: Modifiche interne (spostamento servizi igienici) ed esterne Ditta intestataria: Società immobiliare Tornado S.r.l.;

8. SITUAZIONE IPOTECARIA

Da ispezione Ipotecaria in allegato Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Brescia fatta in data 13/02/2018 a nome della ditta CORBAT S.r.l. risultano le principali formalità seguente formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/01/2017 - Registro Particolare n° 882 Registro Generale n° 1435 (in allegato)
Pubblico Ufficiale LUPOLI ANGELICA Repertorio n° 6461/4812 del 29/12/2016
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in FLERO (BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/2017 - Registro Particolare n° 204 Registro Generale n° 1436 (in allegato)
Pubblico Ufficiale LUPOLI ANGELICA Repertorio n° 6462/4813 del 29/12/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in FLERO (BS)
SOGGETTO DEBITORE
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2018 - Registro Particolare n° 130 Registro Generale n° 683 (in allegato)
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA Repertorio n° 7533/2017 del 29/12/2017



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FLERO (BS)

SOGGETTO DEBITORE

Sui fabbricati in oggetto non risultano altre formalità.

9. CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle verifiche fatte presso il comune di Flero negli immobili oggetto di stima, non risultano sugli immobili difformità rispetto alle autorizzazioni sopra riportate.

10. CONFORMITA' CATASTALE

Dalle verifiche fatte presso il comune di Flero e negli immobili oggetto di stima, non risultano sul fabbricato difformità rispetto alle schede catastali presentate.

11. STIMA

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76 il valore di mercato come:

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

(Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie)

In considerazione dello stato di manutenzione attuale degli immobili oggetto della presente stima, della posizione all'interno del comune di Flero, della consistenza, del valore commerciale degli immobili oggetto della presente stima sul mercato immobiliare, desunto dalle fonti citate a pag. 4 e 5, si ritiene equo attribuire i seguenti valori a detti immobili:

VALORE COMMERCIALE

€ 250.000,00

n.b. Sugli immobili insiste un mutuo edilizio (in allegato), la quale ipoteca sui fabbricati dovrà essere estinta al momento della vendita.

N.B. il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

12. VALORE DI VENDITA FORZATA

Nell'attribuzione del valore di vendita forzata si precisa quanto segue:

Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. È possibile che un perito sia incaricato a stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista (1), in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il perito deve indicare nel rapporto di valutazione (2).

Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore (3).

Fatte queste premesse, si ritiene di abbassare i valori del 25% da quelli di mercato (deprezzamento di valore che l'immobile subirebbe in caso di vendita nell'ipotesi di prima asta pubblica non andata a buon fine).

(FONTE: Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie)

(1) "L'espressione "vendita forzata" è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare la propria strategia di vendita. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'adeguata strategia di vendita. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore di mercato o con eventuali altre configurazioni definite nel presente principio. Una "vendita forzata" è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore.



(2) "I risultati devono indicare chiaramente il fatto che sono legati a specifiche assunzioni da concordare per iscritto e da comprendere tra le condizioni che regolano il rapporto professionale. Il risultato dovrebbe essere un valore di mercato, ma ottenuto sulla base delle assunzioni speciali citate prima. Le cifre che si ottengono sono valide solo per la data della valutazione, a causa dei possibili cambiamenti nelle condizioni del mercato"

(3) Il valore di vendita forzata non costituisce una base per la valutazione.

Una volta definiti tutti i vincoli, questo tipo di valore può essere interpretato come una valutazione del valore di mercato basata sulla ipotesi speciale di un periodo specifico ma limitato di attività di commercializzazione dell'immobile. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le Assunzioni Speciali che si applicano al caso concreto.

VENDITA PRIMA ASTA (VALORE RIBASSATO DEL 25% DEL VALORE DI MERCATO)

VALORE PRESUNTO PRIMA ASTA

€ 187.500,00

MAURIZIO ZAGLIO ARCHITETTO



ALLEGATI

- ESTRATTO MAPPA N.C.E.U. aggiornata al 13/02/2018 (1)
- PLANIMETRIE CATASTALI aggiornate al 21/07/2017 (2)
- VISURE CATASTALI aggiornate al 15/05/2018 (partite attuali) (3a)
- VISURE CATASTALI aggiornate al 21/07/2017 (visure storiche) (3b)
- C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) del 28/02/2018 (4)
- ISPEZIONI IPOTECARIE (5)
 - Ispezione Ipotecaria CORBAT S.r.l. aggiornata 15/05/2018
 - Nota trascrizione Atto a favore del 13/01/2017
 - Mutuo fondiario del 13/01/2017
 - Nota di trascrizione contro del 08/01/2018
 - Visura camerale C.C.I.A.A. di Brescia CORBAT S.r.l. aggiornata al 16/05/2018
- ORTOFOTO E FOTOGRAFIE IMMOBILE 20/07/2017 (6)

