

REAG 4 LOANS



Immobile

Area	Regione	Provincia
CENTRO	UMBRIA	TERNI
Comune	CAP	Indirizzo
Terni	05029	Via Tiberina 1

Richiedente "Corporate"

Ragione Sociale	P.Iva - C.fiscale
Sangemini s.p.a.	03310050178
Sede (Comune)	Indirizzo
Sangemini e Terni	Via Tiberina, 1

Relazione di Stima

Tecnico Reag

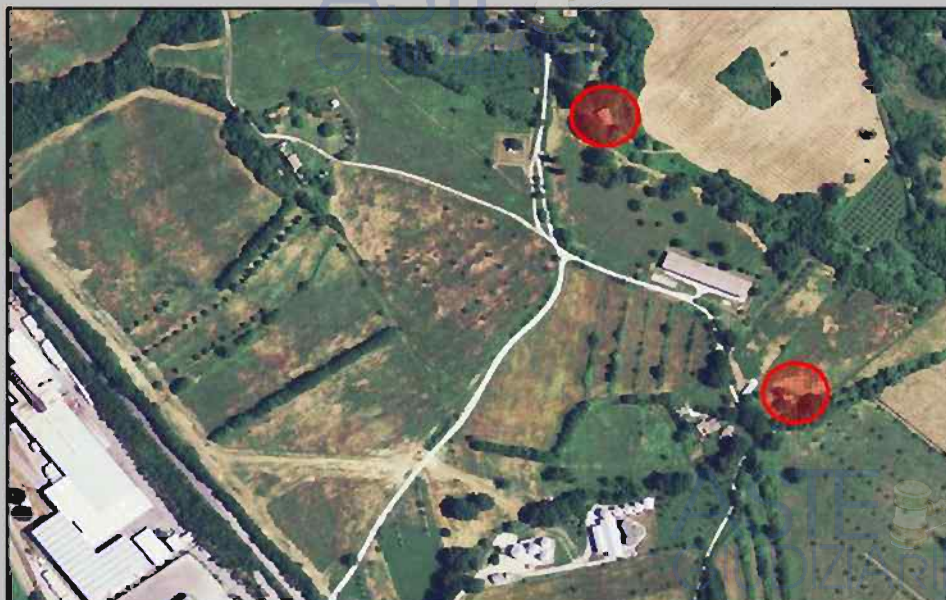
Domenico Iuliano

Revisore Reag

Marco Delfiore

Controllo-Supervisione Reag

Francesco Ambrogio



VALUTAZIONE FULL
23/07/2013



Relazione di Stima



1 - Dati generali

REAG 4 LOANS	Tecnico	Domenico Iuliano
	Revisione	Marco Delfiore
	Controllo/supervisione	Francesco Ambrogio
	Il sottoscritto Arch. Piercarlo Rolando, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Cuneo al n. 437, in qualità di Delegato dalla Società REAG 4 LOANS, con Sede Legale in Milano, Via Monte Rosa n.91, rassegna la presente Relazione di Stima e dichiara rispondente al vero quanto in seguito esposto relativamente all'immobile sotto descritto e analizzato.	

Tipo Valutazione	Full
Data sopralluogo	10/07/2013
Data valutazione	23/07/2013

2 - Ditta richiedente

Denominazione e Ragione Sociale	Sangemini s.p.a.		
Area	CENTRO	Regione	UMBRIA
Provincia	TERNI	Comune	Sangemini e Terni
Località/frazione		CAP	05029
Indirizzo con n.civico	Via Tiberina, 1		
Telefono	0744-330811		
Partita IVA	03310050178		
Referente	Dott.ssa Mattia Cesaria		
Funzione aziendale	Dott. Domenico Cirillo		
Telefono	335/7212880		

3 - Identificazione immobile

Area	CENTRO	Regione	UMBRIA
Provincia	TERNI	Comune	Terni
Località/frazione		CAP	05029
Indirizzo con n.civico	Via Tiberina 1		
Note			

Tipologia	Residenziali	N. fabbricati	2
	entro terra	fuori terra	totali
Numero piani	0	2	2
Anno di costruzione	Ante 1967		



Relazione di Stima



4 - Regolarità edilizia dell'immobile

☒ Libero Mercato

☐ P.Z. L. 167

☐ no

☐ sì

☐ area concessa in diritto di proprietà

☐ area concessa in diritto di superficie

☐ Edilizia convenzionata fuori P.Z.

☐ Recupero Convenzionato

Di seguito il dettaglio dei documenti forniti ed analizzati al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile:

Tipo documento	Amministrazione di riferimento	data	n.	Oggetto/motivazione
Fabbricati edificati in data anteriore al 01 Settembre 1967				

Regolarità della costruzione

☒ Dall'esame della documentazione fornita

☐ Da accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale

Si può indicare che:

è stato edificato anteriormente al 1967 e dalla documentazione visionata si può ritenere conforme

In caso di parziale difformità o di difformità le motivazioni sono:

--

Giudizio sintetico:

La costruzione



è conforme al progetto approvato



non è conforme al progetto approvato



condono edilizio in corso



Relazione di Stima



5 - Identificazione catastale dell'immobile

Fonte

Catasto Terreni							
Comune di Terni							
Foglio	mapp.	sub.	Qualità	Classe	Sup. (Mq)	Redd. Dom. (Euro)	Redd. Agr. (Euro)
11	94		Ente Urbano		1.640		
11	213		Ente Urbano		570		

Catasto Fabbricati							
Comune di Terni							
Sezione	Foglio	mapp.	sub.	Cat.	Classe	Vani/mq.	Rendita (Euro)
	11	94	1	BCNC			
	11	94	2	A/3	7	6,5	302,13
	11	94	3	C/2	4	72	111,55
	11	94	4	C/2	4	16	24,79
	11	213		F/2			

La documentazione catastale:

☒ Corrisponde allo stato dei luoghi e/o comunque le difformità rilevate sono lievi modifiche che non risultano pregiudizievoli.

☐ Non corrisponde allo stato dei luoghi e le modifiche rilevate risultano pregiudizievoli, ai fini valutativi, per i seguenti motivi:

Documentazione da acquisire (necessaria per la corretta stesura della presente valutazione Amministrativa, Edilizia e Catastale)



Relazione di Stima



6 - Descrizione complesso

Descrizione del complesso

N.2 Fabbricati diruti, da cielo a terra, ubicati nel Comune di Terni, in località la Naia, così composti:
- Fabbricato diruto (Casale rustico) di due piani fuori terra (mappale 94);
- Fabbricato diruto (Casale rustico) di due piani fuori terra (mappale 213).
I fabbricati ad oggi risultano abbandonati, in pessimo stato d'uso e manutenzione, il terreno di pertinenza risulta invaso da sterpaglie e vegetazione.

6.a - Descrizione del contesto urbano e di zona

Destinazione prevalente della zona

AGRICOLA

Note sulla zona

La zona è completamente rurale raggiungibile attraverso stradine di campagna bianche.

Posizione

Extraurbana

Note sulla posizione

I cespiti si trovano nei pressi della Via Tiberina a nord dello stabilimento di produzione della San Gemini.

Sviluppo area

Nessuna nuova costruzione

Accessibilità

Difficile

Note sui collegamenti alla zona

I fabbricati sono raggiungibili attraverso strade bianche di campagna.

6.b - Appendice 1 - Descrizione dei fabbricati

Fabbricati diruti, da cielo a terra, ubicati nel Comune di Terni, in località la Naia, così composti:

- Fabbricato diruto (Casale rustico) di due piani fuori terra (p.lla 94);
- Fabbricato diruto (Casale rustico) di due piani fuori terra (p.lla 213).

**REAL ESTATE
ADVISORY
GROUP**

ASTE GIUDIZIARIE.it

Abbandonato e inutilizzato

Occupato da	Contratto di	Decorrenza	Scadenza 1	Scadenza 2	Mq	Canone annuo
TOTALI					-	

Lotto di terreno della superficie catastale di mq.2.210, con sovrastante N.2 Fabbricati diruti, da cielo a terra, ubicati nel Comune di Terni, in località la Naia,

Identificazione Catastale:
CT, Foglio 11 mappale 94 e 213 (Enti Urbani);
CF, Foglio 11 mappale 94 sub. 1-2-3-4 e mappale 213.

Relazione di Stima



9 - Consistenza

RIEPILOGO CONSISTENZE

Fabbricato	Piano	Altezza	Destinazione	Sup. Lorda (Mq)	Parti Comuni (Mq)	Sup. Comm. (Mq)	Balconi Terrazze (Mq)
1	T	3,20	Casale diruto	120		120	
1	1	3,20	Casale diruto	120		120	
2	T	3,00	Casale diruto	90		90	
2	1	3,00	Casale diruto	90		90	
TOTALE				420	0	420	0

CONSISTENZA PER DESTINAZIONE

Destinazione	n°	Superficie lorda (Mq)	K (coeff. per destinazione)	Sup. Virtuale
Casali diruti	2	420	1,00	420
TOTALE		420		420

10 - Conclusioni di Valore

Criterio di Valutazione applicato

Metodo comparativo

Situazione locativa

Abbandonato e inutilizzato

Al fine di poter determinare il più probabile valore di mercato è stato utilizzato il Metodo Comparativo (o del Mercato) che si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correttamente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Tale valore viene comparato rispetto alla superficie virtuale del cespite oggetto di valutazione, risultante pari a mq. 420 per un valore medio di mercato pari a Euro/mq. 200,00. Gli immobili rilevati sono da collocare nell'ambito di edifici rurali da recuperare completamente, tali edifici sono appetibili per la sola loro cubatura esistente. Il commercio di immobili di questo genere è però legato a investitori legati al mercato agro-turistico e residenziale di pregio.



Relazione di Stima



Descrizione catastale del cespite oggetto di valutazione

Lotto di terreno della superficie catastale di mq.2.210, con sovrastante N.2 Fabbricati diruti, da cielo a terra, ubicati nel Comune di Terni, in località la Naia.

Identificazione Catastale:

CT, Foglio 11 mappale 94 e 213 (Enti Urbani);

CF, Foglio 11 mappale 94 sub. 1-2-3-4 e mappale 213.

Documentazione da acquisire (necessaria per la corretta stesura della presente valutazione Amministrativa, Edilizia e Catastale)

In base all'indagine svolta, ai metodi di valutazione applicati e a quanto precedentemente indicato è nostra opinione che alla data del **23/07/2013**
il Valore di Mercato **Residenziali**
ubicati nel Comune di **Terni** **Via Tiberina 1**
sia pari a Euro **84.000,00**

Valore di immediato realizzo (intendendo per tale la vendita dell'immobile entro un periodo massimo di sei/dodici mesi dalla data della presente valutazione)

Tenuto conto delle caratteristiche del cespite e della domanda di mercato esistente, il presumibile valore di "realizzo immediato" in caso di rivendita a terzi dell'immobile, è indicabile in:

55.000,00	Valore Minimo	Abbattimento	35%
63.000,00	Valore Massimo	Abbattimento	25%

REAG 4 LOANS
Marco Delfiore
Revisione

REAG 4 LOANS
Francesco Ambrogio
Controllo e Supervisione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REAG 4 LOANS
Piercarlo Rolando
Delegato da REAG 4 Loans S.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato: Tabella di valutazione (Metodo Comparativo)

Edificio	Destinazione	n°	Sup. Lorda (Mq)	Sup. Virtuale (Mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Valore di Mercato Libero e disponibile
1-2	Casali diruti	2	420	420	200,00	€ 84.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO porzione libera e disponibile						€ 84.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO porzione locata						€ -
TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO						€ 84.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO ARROTONDATO						€ 84.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato - Analisi della situazione Urbanistica

Di seguito l'analisi della strumentazione urbanistica vigente e adottata dell'immobile:

PRG VIGENTE adottato dal Consiglio Comunale con Atto N° 88 del 31-03-04, esecutivo dal 16-07-04.

Destinazione urbanistica Zone F verde pubblico in parchi territoriali

Indici urbanistici per le abitazioni è $l_f = 0,0005 \text{ mc/mq}$

PRG ADOTTATO Non previsto

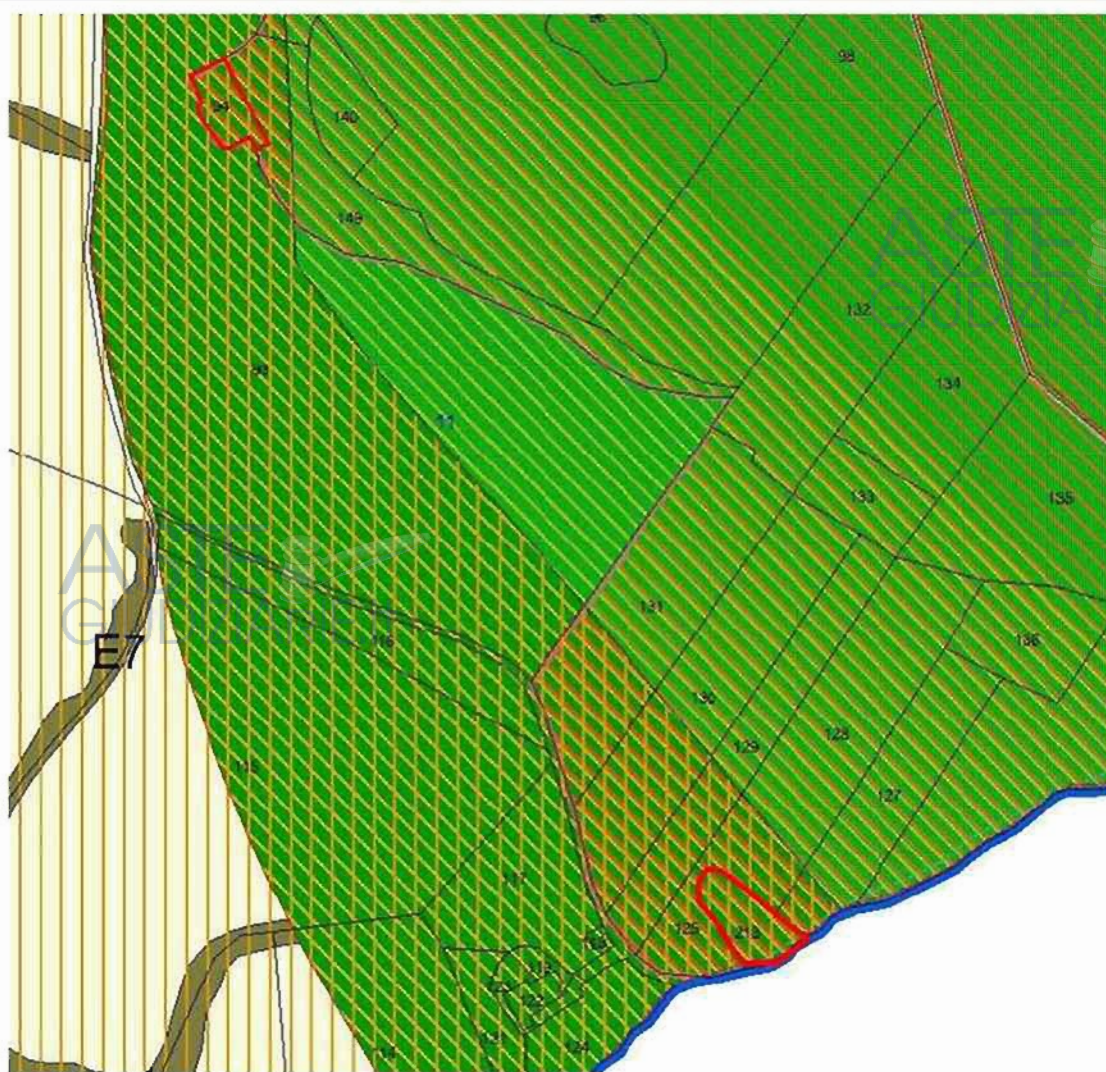
Destinazione urbanistica

Indici urbanistici

Note

In seguito all'esame della documentazione fornita, all'esito del sopralluogo e all'analisi della documentazione disponibile si può indicare che:
è conforme alle indicazioni dell'attuale strumentazione urbanistica (PRG vigente e/o adottato)

In caso di parziale difformità o di difformità le motivazioni sono:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OP-Art.116 Zone F verde pubblico in parchi territoriali (F42, GVP1, GVP2 e F43)

1. Si distinguono i parchi territoriali naturali, i parchi territoriali attrezzati, i parchi archeologici.

2. I parchi territoriali naturali (F42) sono le aree di particolare interesse naturalistico ambientale ai sensi dell'art. 14 del PUT. In queste aree si applicano le disposizioni di cui all'art. 155 del D.Lgs. n. 490/1999 (ex art. 7 della L. 1497/1939).

Nei parchi territoriali il piano si attua attraverso la redazione di un P.A. di iniziativa pubblica. Il piano può prevedere una o più delle seguenti zone:

a) zona di riserva integrale, dove l'ambiente naturale è conservato nella sua integrità, con conseguente divieto di caccia, pascolo, sfruttamento forestale, agricolo e minerario, di scavi, di sondaggi, di terrazzamenti o costruzioni di qualsiasi genere, di ogni lavoro che comporti modifiche all'aspetto del terreno, di ogni atto che rechi turbamento alla fauna e alla flora, di ogni introduzione di specie estranee di vegetali e di animali;

b) zone di riserva orientata, dove l'evoluzione della natura viene orientata, sorvegliata con metodi scientifici e dove sono di massima consentiti solo gli interventi umani che non contrastino con tale scopo;

c) zone di riserva guidata, dove sono di massima consentiti solo quegli interventi ed insediamenti umani che non ostacolino il conseguimento degli speciali scopi conservativi e sperimentali, indicati nelle norme di attuazione del piano;

Fino all'adozione del piano attuativo, e previa acquisizione dell'autorizzazione ai fini della tutela delle bellezze naturali e panoramiche di cui all'art. 155 del D.Lgs n. 490/1999, sono ammessi interventi edilizi diretti nei fabbricati esistenti, destinati ad abitazione, in conformità alla specifica normativa di cui al comma 2 dell'art. 99, sempreché non alterino l'equilibrio dell'ambiente naturale esistente.

3. I parchi territoriali attrezzati si suddividono in Parco fluviale del Nera zona Ovest e zona Est (GVP1 e GVP2).

3.1. Il piano attuativo del Parco fluviale zona Est può prevedere la realizzazione di percorsi attrezzati e piazzole di sosta nell'ambito della valorizzazione e qualificazione della attività agricole presenti e dei reperti di archeologia industriale.

3.2. Il piano attuativo del Parco fluviale zona Ovest GVP2 viene elaborato nel rispetto dell'art. 26 del piano Strutturale ed è destinato alla salvaguardia dell'ambiente naturale per consentire una utilizzazione che ne favorisca la valorizzazione nel rispetto delle sue caratteristiche peculiari. Non vi sono quindi ammesse tutte quelle attività, anche ricreative, che comportino interventi che ne alterino l'assetto morfologico - naturalistico. La previsione a parco territoriale attrezzato si attua per intervento preventivo esclusivamente a mezzo di piani attuativi di iniziativa pubblica e privata. In attesa dell'approvazione dei piani attuativi sono consentiti, previo parere della Giunta comunale, quegli interventi che non compromettano l'ambiente naturale, non contrastino con la destinazione di parco e siano necessari alla conduzione delle attività agricole, vivaistiche e ricreative esistenti. Per tali attività dovranno comunque essere applicati i seguenti indici:

- indice UF per gli impianti coperti 0.05 mq/mq.

- numero dei piani fuori terra 2.

- distanza dai confini 25 mt.

- parcheggi per gli impianti ricreativi coperti 20mq/100mc.

- parcheggi per gli impianti sportivi all'aperto 0.2mq/mq.

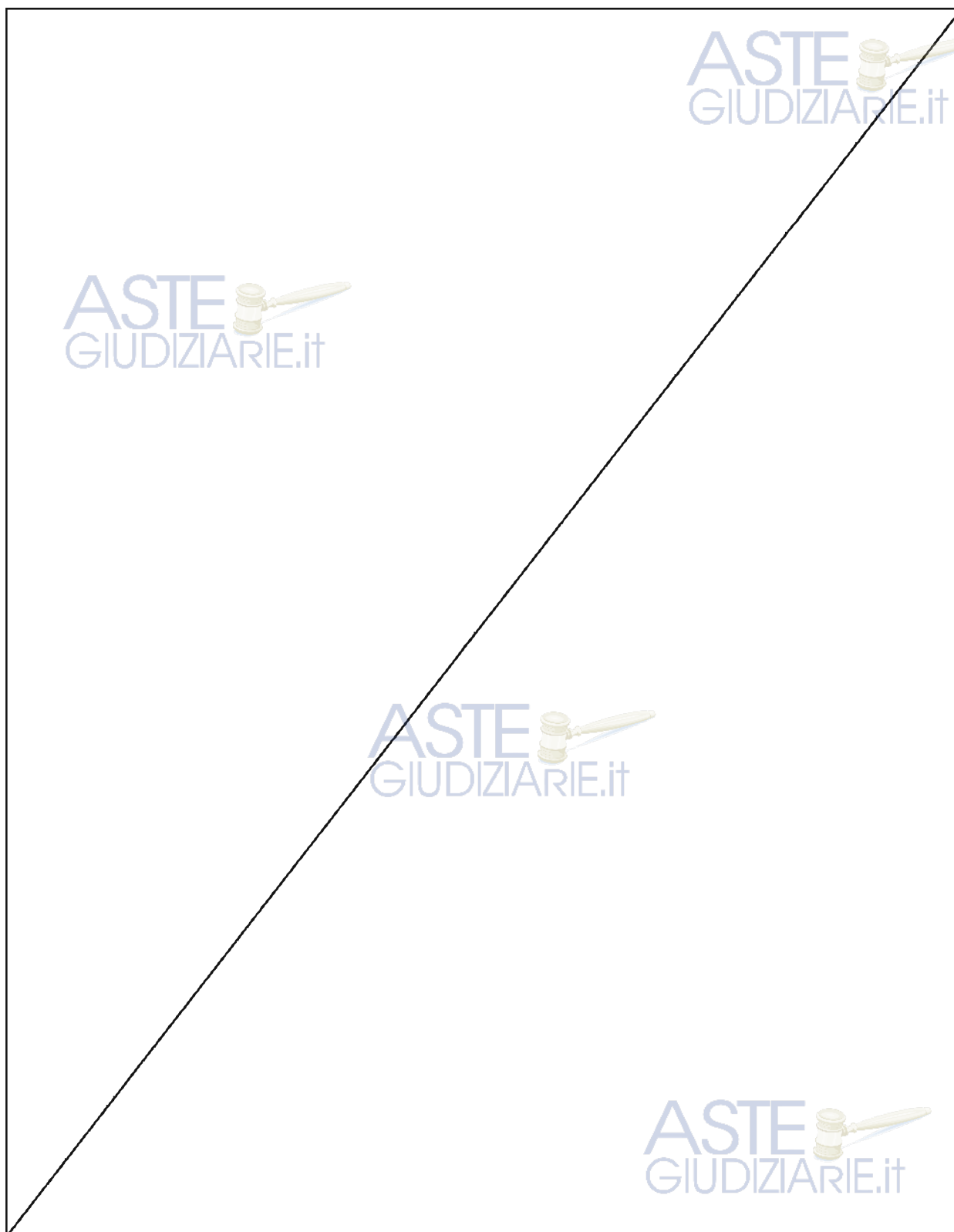
Il Piano attuativo specificherà anche le modalità di attuazione e di gestione delle aree comprese nel parco, potranno nel suo ambito essere previste forme di convenzionamento con i privati, con precisi vincoli di scadenza.

4. I parchi archeologici (F43) sono le aree archeologiche di Carsulae e di Maratta, già vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 490/1999 dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

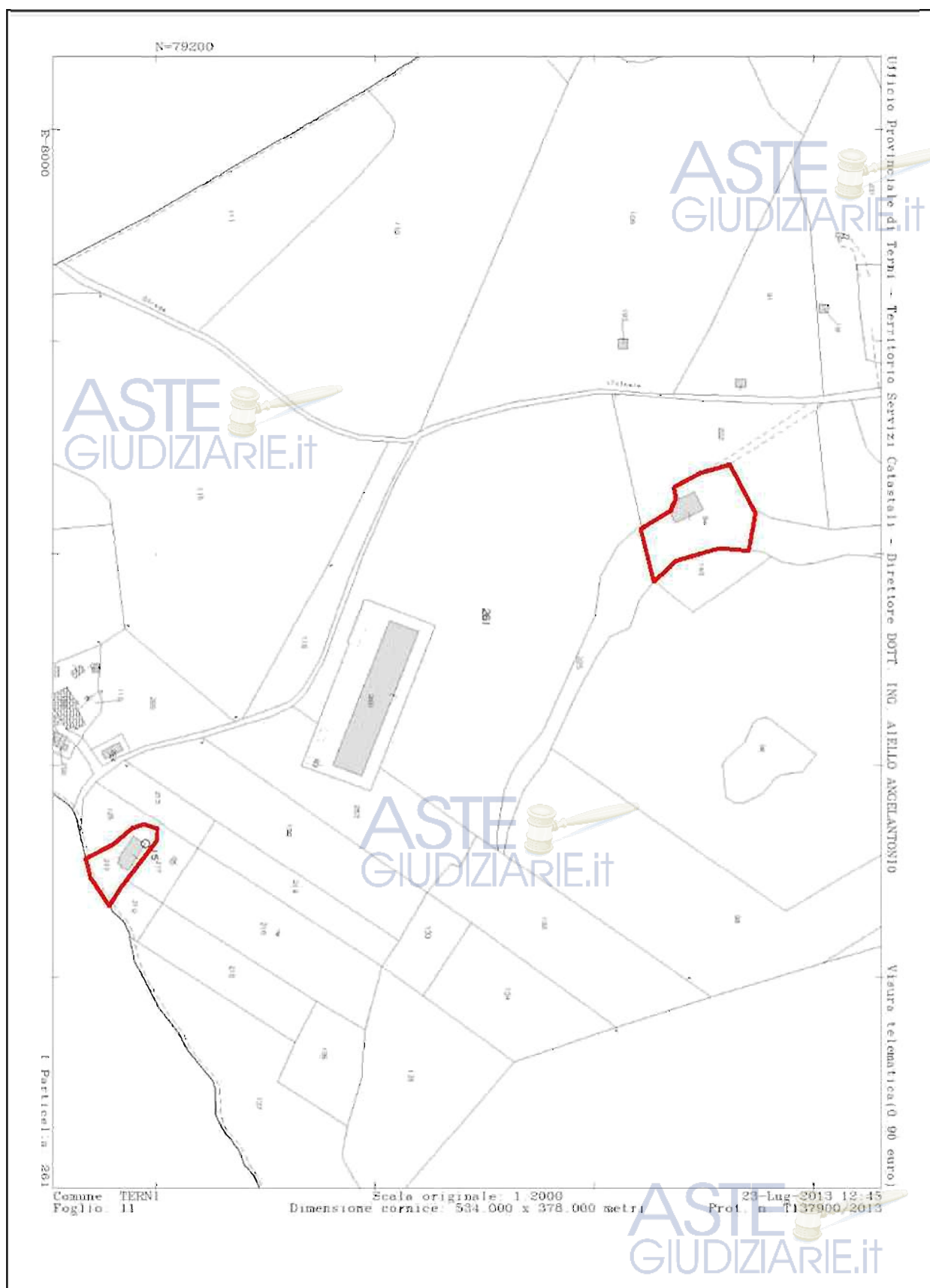
Nelle zone di parco archeologico è ammessa la pianificazione del verde in relazione alle sistemazioni ed agli scavi archeologici. E' ammessa altresì la realizzazione di attrezzature culturali e museali, di servizi di interesse pubblico connessi al parco archeologico, di parcheggi sul suolo pubblici e privati. E' altresì ammessa la realizzazione di chioschi fino a mq 50 ciascuno per esercizi pubblici di ristoro e per servizi igienici.

Gli indici di utilizzazione fondiaria complessivi per attrezzature e parcheggi non possono superare il valore di 0.05 mq/mq.

La previsione a parco archeologico si attua esclusivamente a mezzo di piani attuativi di esecuzione elaborati dall'Amministrazione comunale di intesa con la Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali del Territorio. L'Amministrazione comunale indica le modalità di esecuzione e gestione delle aree di parco archeologico; è ammesso per la progettazione, l'esecuzione e la gestione l'intervento in convenzione con soggetti privati.



5.01 - Allegato: Estratto di mappa



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/07/2013

Data: 23/07/2013 - Ora: 12.46.36

Visura n.: T138517 Pag. 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)
Catasto Terreni	Provincia di TERNI
	Foglio: 11 Particella: 94

Area di enti urbani e promiscui dal 20/12/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha m² ca	Deduc	Reddito
1	11	94		-	ENTE URBANO	16 40		Reddito
								Dominicale
								Agrario
								Tipologia mappale del 20/12/2001 n. 2173 - 2/2001 in atti dal 20/12/2001 (protocollo n. 12454)
Notifica								
Anomalie	comprende il fog. 11 n. 226.223							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 11 particella 234 - foglio 11 particella 236 - foglio 11 particella 232 - foglio 11 particella 238 - foglio 11 particella 239 - foglio 11 particella 232

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 11 particella 236 - foglio 11 particella 90

Area di enti urbani e promiscui dal 20/12/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha m² ca	Deduc	Reddito
1	11	94		-	ENTE URBANO	04 30		Reddito
								Dominicale
								Agrario
								Tipologia mappale del 20/12/2001 n. 2173 - 1/2001 in atti dal 20/12/2001 (protocollo n. 12454)
Notifica								
Anomalie	comprende il fog. 11 n. 226.223							

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 11 particella 236 - foglio 11 particella 108 - foglio 11 particella 90



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/07/2013 - Ora: 12:47:06
Visura n.: T138756 Pag: 1

Segue

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/07/2013

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117) Provincia di TERNI Foglio: 11 Particella: 213
Catasto Terreni	

Area di enti urbani e promiscui dal 11/12/2001

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduc	
1	11	213		-	ENTE URBANO	05 70		
Tipo mappale del 11/12/2001 n. 2070.1/2001 in atti dal 11/12/2001 (protocollo n. 121996)								
Notifica								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 11 particella 126

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduc	
1	11	126		-	FABBRICATO RURALE	05 70		
Impianto meccanografico del 31/01/1971								
Notifica								

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/11/1991

N	DATI ANAGRAFICI			DATI FISCALI		DIRITTI E ONERI REALI
	Società	Per azioni dell'acquirente	Acquirente	Codice fiscale	Codice catastale	
1	SOCIETA' PER AZIONI DELL'ACQUA MINERALE DI SANGEMINI	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/09/1992 Volunta n. 2189	1/1998 in atti dal 11/12/2001 (protocollo n. 122927) Repertorio n. 92964 Rogante MISURALE MAURIZIO	04346191002	(1) Proprietà per 1/3 fino al 11/12/2001	
Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA n. 41368 del 04/09/1992 CESSIONE DI RAMO DI AZIENDA						
DATI DERIVANTI DA						

Segue

Data: 23/07/2013 - Ora: 12:52:35

Visura n.: T141158 Pag: 2

Visura per soggetto

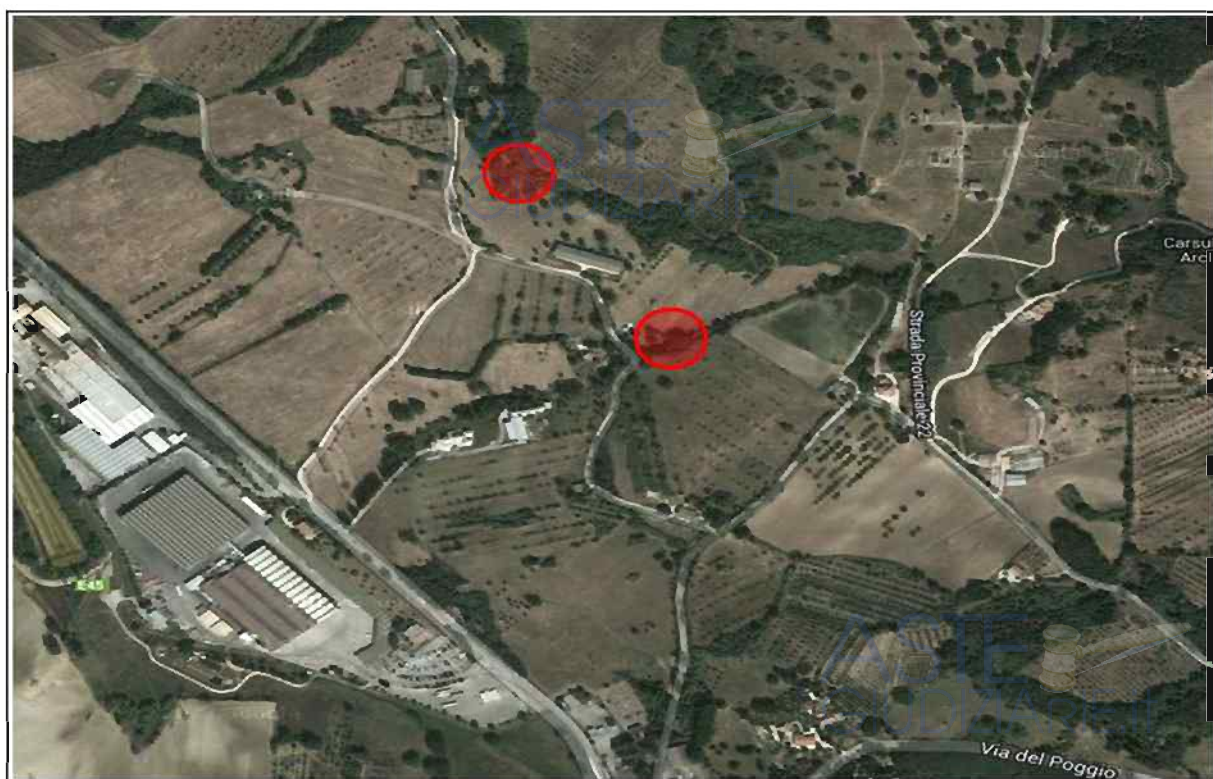
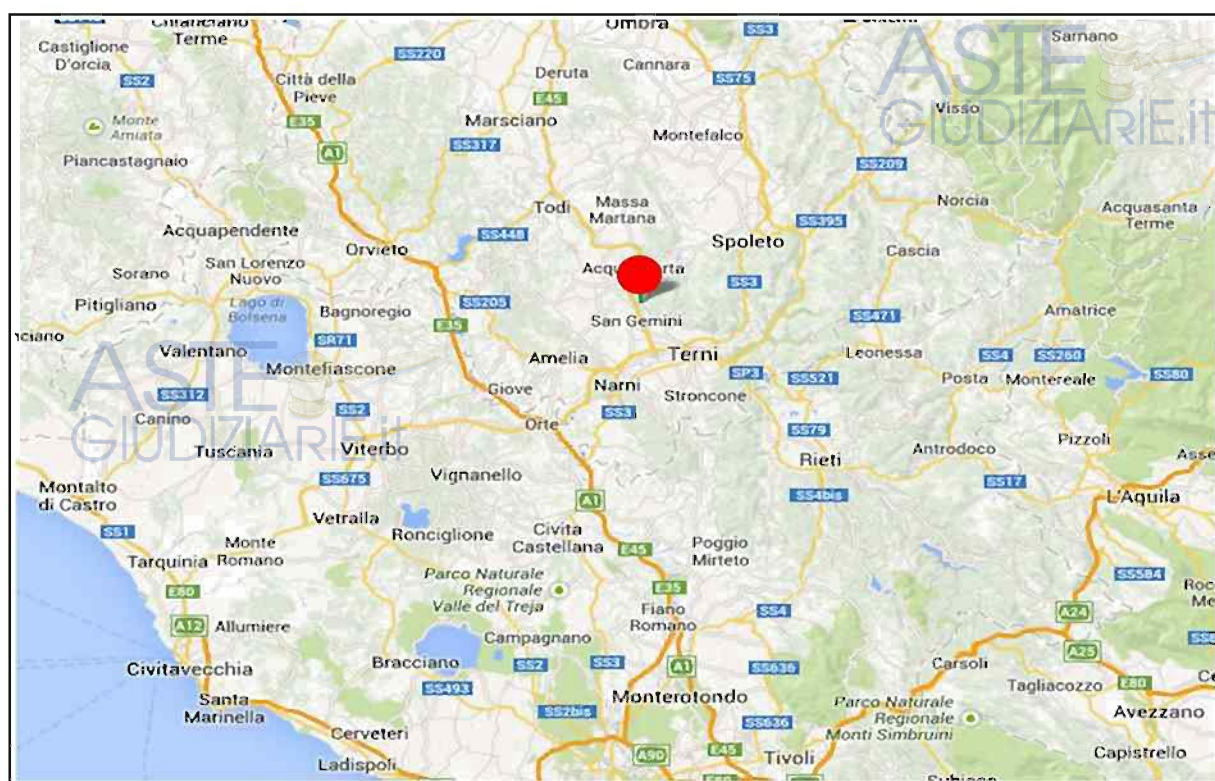
limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2013



7	11	189	2	D/1				Euro 48,55 L. 91.000	VOCABOLO LA NALA piano T; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/10/1989 n. 3037 1/1990 in atti dal 26/07/1999
8	11	190	2	D/1				Euro 55,78 L. 108.000	LOCALITA' VALLONICA piano T; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/10/1989 n. 3037 1/1990 in atti dal 26/07/1999
9	11	191	2	D/1				Euro 45,45 L. 88.000	VOCABOLO LA NALA piano T; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/10/1989 n. 3037 1/1990 in atti dal 26/07/1999
10	11	192	2	D/1				Euro 62,49 L. 121.000	VOCABOLO LA NALA piano T; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/10/1989 n. 3037 1/1990 in atti dal 26/07/1999
11	11	193	2	D/1				Euro 69,72 L. 135.000	VOCABOLO LA NALA piano T; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/10/1989 n. 3037 1/1990 in atti dal 26/07/1999
12	11	213		unità collabenti					VOCABOLO LA NALA n. 1 piano T -1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2002 n. 8733 1/2002 in atti dal 19/09/2002 (protocollo n. 82831) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
13	11	94	2	A/3	7	6,5 vani		Euro 302,13	VOCABOLO LA NALA n. 9/A piano T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2002 n. 8742 1/2002 in atti dal 19/09/2002 (protocollo n. 82841) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
14	11	94	3	C/2	4	72 m²		Euro 111,55	VOCABOLO LA NALA n. 9/A piano T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2002 n. 8743 1/2002 in atti dal 19/09/2002 (protocollo n. 82842) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
15	11	94	4	C/2	4	16 m²		Euro 24,79	VOCABOLO LA NALA n. 9/A piano T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2002 n. 8744 1/2002 in atti dal 19/09/2002 (protocollo n. 82843) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

6.01 - Allegato: Stradario



6.02 - Allegato: Planimetrie dell'immobile

Data presentazione: 24/12/2001 - Data: 23/07/2013 - n. T136517 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
F. Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di **TERNI**

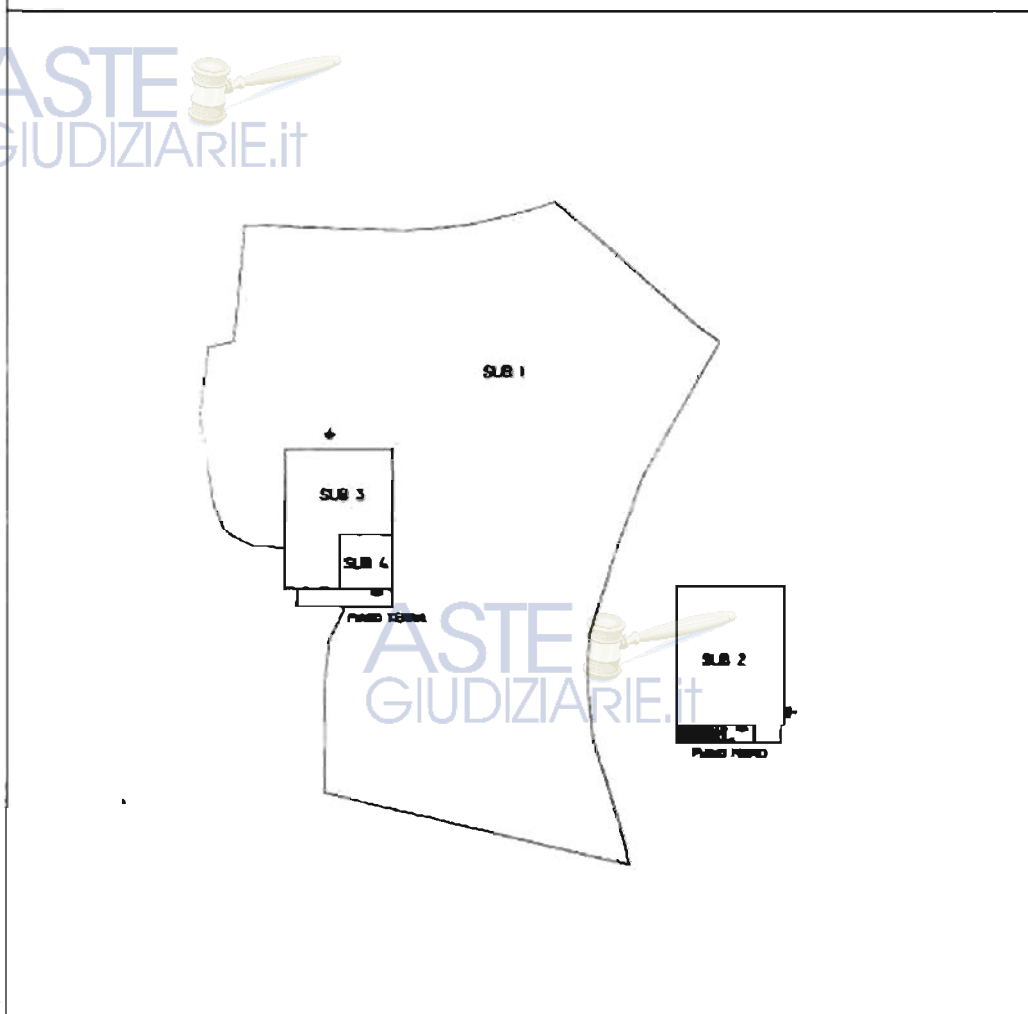
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. **2** di **3**

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	Data
TERNI		11	94	2173	20/12/2001

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1 **500**



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo
Ultima planimetria in atti

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Data presentazione: 24/12/2001 - Data: 23/07/2013 - n. T136517 - Richiedente: Telematico

Angolato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiedente: A4(210x297) - Fattore di scala: non modificabile



ASTE
GIUDIZIARIE.it

6.03 - Allegato: Fotografie dell'immobile



Fabbricato ex



Fabbricato ex



Fabbricato ex

DEFINIZIONI

In aggiunta ai termini eventualmente definiti nella "Perizia di Stima Immobiliare" e/o nel Contratto, le seguenti espressioni si intendono avere il significato di seguito attribuito ad ognuna di esse:

«REAG 4 loans srl» di seguito REAG

«Unità Immobiliare» Indica la singola e determinata porzione di un fabbricato costituito da più «unità immobiliari» (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edilesterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali

«Immobile» Indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

«Complesso immobiliare» Indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

«Valutazione» Indica «(...) la determinazione del valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione» (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).

In linea generale le analisi e le valutazioni di REAG attengono alla seguente definizione generale:

«Valore a garanzia del debito» e/o «Valore Cauzionale» Indica il più probabile valore della proprietà offerta a garanzia di un debito secondo una stima prudentiale della futura commerciabilità della stessa considerando un orizzonte di sostenibilità del valore di lungo termine, le normali condizioni del mercato locale, l'attuale uso della proprietà e i possibili usi alternativi, ma senza prendere in considerazione elementi speculativi. (Traduzione REAG della definizione di "Secured Lending" tratta dall'aggiornamento Aprile 2003 del "RICS Appraisal and Valuation Standards").

«Valore di Mercato» Indica «(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni». (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).

«Valore Corrente di Utilizzo (VCU)» Indica il valore attribuibile al complesso immobiliare in relazione alla loro consistenza, caratteristiche e vita residua, nel presupposto di un suo utilizzo continuato nell'attuale contesto produttivo. Il VCU è determinato senza considerare l'eventuale obsolescenza economica derivante da insufficienti prospettive reddituali, e non rappresenta l'ammontare che si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata o da un uso alternativo del complesso immobiliare o della proprietà di cui lo stesso fa parte. Il VCU rappresenta il valore di scambio (o di mercato) al quale il complesso immobiliare potrebbe essere trasferito fra una parte cedente e una acquirente, senza costrizione e con una ragionevole conoscenza di tutti i fatti rilevanti, con equità per entrambe, qualora il reddito prospettico sia sufficiente a garantire contemporaneamente un equo ritorno sia sul capitale circolante netto, che sui beni stimati.

In sede di valutazione, REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai «criteri valutativi» di seguito illustrati:

«Metodo Comparativo (o del Mercato)» basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

«Metodo Reddittuale» prende in considerazione due diversi approcci metodologici:

- Capitalizzazione Diretta, basata sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla proprietà;
- Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, *Discounted Cash-Flow*), basato:
 - sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà;
 - sulla determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
 - sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

«Metodo della Trasformazione» si basa sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare (relativa alla proprietà) nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata. Il Valore di Mercato determinato con il Metodo della Trasformazione si può definire come la differenza tra il valore della proprietà trasformata ed i costi sostenuti per la trasformazione, scontata di un opportuno profitto del promotore immobiliare.

«Metodo del Costo» si basa sul costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare la proprietà con un nuovo (complesso immobiliare/immobile/etc.) avente le medesime caratteristiche e utilità della proprietà medesima. Tale costo deve essere diminuito in considerazione di vari fattori incidenti sul valore degli immobili (deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, ecc).

I criteri di valutazione sopra descritti sono stati utilizzati singolarmente e/o integrati l'uno con l'altro a discrezione di REAG, tenendo presente che gli stessi non sono sempre applicabili a causa delle difficoltà ad individuare mercati di riferimento.

REAG, salvo ove diversamente specificato e concordato, ha determinato il valore della proprietà considerandola nello stato "as is" (sia in termini di situazione locativa che di stato di conservazione e/o manutenzione) al momento della valutazione.

AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

REAG ha indicato espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

Salvo quanto espressamente indicato all'interno del Contratto o specificato in perizia, REAG non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni della proprietà oggetto della presente analisi.

Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni della proprietà in esame sono fornite da REAG al solo scopo di consentire l'identificazione della stessa. Esse non potranno essere inserite in Atti di trasferimento di Proprietà o in qualsiasi altro documento legale senza la preventiva e accurata verifica da parte di un Notaio o Legale.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

In relazione alla proprietà oggetto della Valutazione, salvo quanto espressamente indicato all'interno del Contratto o specificato in perizia, REAG non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di proprietà in capo ai soggetti che ne esercitano attualmente il possesso, ma si è basata in merito esclusivamente sulle indicazioni ricevute. Del pari non ha eseguito verifiche ipotecarie, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente, mentre per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile, REAG ha eseguito esclusivamente quanto previsto dal Contratto.

REAG non ha eseguito alcuna indagine ambientale, ma ha presunto la conformità della proprietà a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. REAG inoltre, presume che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli. REAG non ha considerato eventuali passività ambientali gravanti sulle proprietà. Per passività ambientali s'intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni che per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale.

La stima di valore che REAG ha eseguito, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore.

REAG non ha eseguito verifiche circa la compatibilità della proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

REAG non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo, se non diversamente previsto nel Contratto.

REAG ha presupposto che la proprietà sia conforme al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti. Ha presupposto inoltre, che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.

Non sono stati considerati i costi, (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della Proprietà. I valori espressi non comprendono l'IVA.

Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare.

Le competenze possono essere integrate attraverso le nostre unità interne di "best practice" nei diversi settori di attività (agrario, industriale, alberghiero, ambientale, etc.).

Ciò nondimeno, REAG, salvo che non sia espressamente previsto nel Contratto, non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale delle proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.

CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO

Contratto

Il Contratto che regola questa proposta, Condizioni Generali di Servizio incluse, riflette interamente gli accordi intercorsi tra REAG e la Banca e/o il Cliente. Esso sostituisce ogni precedente accordo sia verbale sia scritto e non può essere modificato, se non mediante accordo scritto tra le parti.

Credibilità del contratto e del credito

Nessuna delle Parti potrà cedere, a terzi, in tutto o in parte, il contratto, senza il preventivo consenso scritto dell'altra, secondo il disposto dell'art. 1406 c.c., salvo nel caso di cessione di azienda.

Il Cliente non potrà delegare terzi ad eseguire il pagamento del corrispettivo stabilito a favore di REAG, senza il consenso scritto di REAG.

Il Cliente riconosce di essere stato informato da REAG sull'eventualità di una possibile cessione del credito a titolo definitivo a beneficio di una qualsiasi persona giuridica a scelta di REAG, denominata qui di seguito Cessionario.

Il Cliente consente, sin d'ora e senza riserve, a una tale cessione e si impegna a firmare su richiesta di REAG ogni documento necessario alla regolarizzazione giuridica e amministrativa. Detta cessione potrà eventualmente essergli semplicemente notificata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o attraverso atto stragiudiziale.

A decorrere dall'eventuale cessione del credito il Cliente sarà obbligato di diritto nei confronti del Cessionario al pagamento di qualsiasi somma dovuta secondo il presente Contratto ed al rispetto di ogni suo obbligo.

Finalità della Valutazione

La Valutazione dei beni elaborata da REAG 4 loans è esclusivamente finalizzata alla concessione di finanziamenti, surrogazioni, mutui di liquidità, e assimilabili, da parte di istituti di credito, ovvero per operazioni di leasing. La determinazione del valore è basata sull'applicazione degli IVS nonché sulle linee guida di riferimento e/o emanate dagli istituti di credito e società di leasing, nonché per tutte le attività di gestione del credito.

Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte della Banca

Soltanto la Banca può utilizzare i risultati dell'incarico svolto da REAG, fatto salvo quanto previsto più avanti. La Banca non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro svolto da REAG come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

Comunicazioni

Le parti hanno facoltà di comunicare e trasferire informazioni tra loro a mezzo di email, fax e/o altri applicativi informatici. Il Cliente ha l'onere di comunicare e fornire informazioni al Team assegnato da REAG allo svolgimento dell'incarico.

Il Team assegnato all'incarico non è tenuto ad essere al corrente di informazioni fornite da ad altri, seppur appartenenti a REAG. Né il Cliente potrà presumere che il Team assegnato all'incarico sia al corrente di informazioni fornite a terzi.

Corrispettivo

Il Corrispettivo stabilito a favore di REAG non è condizionato ai risultati dell'incarico, alle opinioni e conclusioni di valore raggiunte, né ad alcun fatto successivo in qualche modo collegabile ai risultati dell'incarico.

Riservatezza

REAG si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati, relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento, e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità e/o di Enti preposti alla vigilanza (es. Banca d'Italia). REAG si obbliga a rispettare le norme contenute nel codice in materia di protezione dei dati personali (Decreto legislativo 30 giugno 2003, n° 196).

REAG avrà il diritto di mostrare i file e le note di lavoro nell'ambito di verifiche ispettive di qualità o di conformità, svolte da enti accreditati ai quali REAG è associata. Sia REAG che gli enti di certificazione garantiranno, per queste forme di accesso ai dati, la stessa riservatezza.

Le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:

- i) esse siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
- ii) le informazioni, nel momento in cui vengono fornite a REAG, siano già pubbliche;
- iii) le informazioni siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il Cliente.

REAG ha inoltre facoltà di includere il nominativo della Banca e/o del Cliente nel proprio elenco di referenze.

La Banca e/o il Cliente acconsente sin d'ora all'invio da parte di REAG di newsletter aventi ad oggetto comunicazioni ad esclusivo scopo informativo. Resta inteso che la Banca e/o il Cliente avrà in ogni momento la facoltà di revocare tale assenso e richiedere la cancellazione dalla lista dei destinatari della newsletter stessa.

La Banca e/o il Cliente non divulgheranno, né renderanno accessibili a terzi, nemmeno in parte, i risultati del lavoro svolto da REAG, il materiale riservato di proprietà di REAG, l'oggetto dell'incarico, del servizio e del ruolo svolto da REAG, fatto salvo il caso in cui i terzi siano espressamente contemplati nel contratto o in cui la Banca e/o il Cliente sia tenuto a fornire le informazioni in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti dell'Autorità e/o di Enti preposti alla vigilanza.

Il possesso dei risultati dell'attività svolta – in originale o in copia – non dà dunque il diritto di renderlo pubblico attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto di REAG.

Limitazione della responsabilità, per il caso di forza maggiore.

Né il Cliente, né REAG saranno responsabili di eventuali ritardi o mancanze, verificatisi nel corso di svolgimento dell'incarico, dovuti a circostanze dovute a causa di forza maggiore.

Legge applicabile e Foro Competente

L'incarico è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana. Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Milano.

Clausola di manleva, Indennizzo e limitazione del risarcimento

Il Cliente si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire REAG da qualsivoglia conseguenza negativa, purché sotto il suo diretto controllo, comunque dipendente dall'assunzione e dallo svolgimento dell'incarico, fatte salve le conseguenze derivanti da imperizia, negligenza o dolo di REAG.

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole comunque dipendente dallo svolgimento dell'incarico.

La misura massima dell'obbligo di indennizzo e, in ogni caso del risarcimento, è comunque e sempre limitata all'onorario stabilito a favore di REAG, salvo il caso in cui le conseguenze pregiudizievoli derivino da dolo di REAG. REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia danno alle persone ed alle cose del Cliente, causato dal personale di REAG o da suoi rappresentanti durante l'esecuzione dell'incarico, fatto salvo il caso in cui il danno derivi dal fatto del Cliente.

La misura dell'indennizzo, e comunque del risarcimento, è strettamente consequenziale e proporzionale al comportamento ed al fatto del personale di REAG o dei suoi rappresentanti.

Mentre si trova nella proprietà del Cliente, il personale REAG assegnato all'incarico si impegna a conformarsi a tutte le prescrizioni e le procedure di sicurezza richieste dal Cliente.

Indipendenza delle Parti

REAG e il Cliente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro.

Limitazioni nell'uso della Valutazione

I risultati delle analisi elaborate da REAG potranno essere utilizzati esclusivamente per le finalità indicate nel Contratto e secondo le avvertenze specificate nella presente proposta e/o nella valutazione stessa. Ogni altro uso è considerato improprio.

Attendibilità delle informazioni fornite

Tutte le informazioni e i dati forniti dal Cliente, o dai suoi rappresentanti, sui quali REAG baserà le proprie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente citerà nei risultati finali, saranno assunti come attendibili ed accurati, salvo che non rientri espressamente nell'oggetto dell'incarico la verifica di tali dati ed informazioni.

REAG non assume, pertanto, alcuna responsabilità circa la veridicità di dati opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico.

Assegnazione della proprietà dei documenti

A meno che non sia diversamente stabilito nel Contratto o da successivo accordo scritto, tutti i documenti raccolti e le note di lavoro redatte da REAG rimarranno di sua proprietà e saranno conservate per un periodo di almeno cinque anni. Durante questo periodo, e sulla base di richiesta scritta della Banca, la Banca avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato nel Contratto o per usi ad esso collegati.

Standard professionali

REAG svolgerà l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su analisi di dati che possono non essere verificabili o soggetti a cambiamenti nel tempo.

La Banca, e le altre parti autorizzate cui la Banca comunicherà i risultati dell'incarico svolto da REAG, dovrà giudicare l'operato di REAG sulla base di quanto stabilito in Contratto e sulla base degli standard professionali applicabili.

Presupposti e circostanze giuridico - legali

REAG non assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico - legali. REAG non verificherà né la titolarità né le passività gravanti sulle proprietà. A meno che non sia stato stabilito altrimenti nel Contratto, REAG presumerà che il titolo di proprietà sia valido ed efficace, che i diritti di proprietà siano esercitabili e trasferibili e che non sussistano elementi ostativi in merito.

Ambito dell'incarico

REAG sarà tenuta a rispettare le condizioni previste dal contratto solo per quanto riguarda i servizi specificatamente indicati nello stesso e le modifiche riguardanti l'ambito di tali servizi espressamente indicate in ogni successivo accordo scritto tra le parti. Di conseguenza, l'incarico oggetto della presente offerta non include servizi che non siano correlati, né alcuna responsabilità di agglomerare il lavoro una volta che questo sia stato completato, salvo quanto eventualmente previsto nella presente proposta.

REAG, inoltre, si riserva il diritto di rifiutare di eseguire qualsiasi servizio aggiuntivo nel caso in cui ritenga che tali servizi possano generare un conflitto di interessi reale o anche solo percepito, o nel caso in cui l'esecuzione di tali attività sia illegale o in violazione delle normative applicabili o degli standard professionali.

Oneri esclusi

I servizi offerti da REAG non prevedono che il personale di REAG presti testimonianza o presenzi in Tribunale e/o Arbitrati, in udienze o altro, a meno che ciò non sia stabilito nel Contratto o in un successivo accordo scritto.

Codice Etico – Modello 231

Il Cliente prende atto che REAG ha adottato un proprio codice etico (di seguito "Codice Etico") ed un modello di organizzazione, gestione e controllo in conformità ai principi ed alle linee guida previste dal Decreto Legislativo n° 231/2001 (di seguito "Modello 231"). L'adozione del Modello 231 ha lo scopo di prevenire la commissione dei reati previsti dal suddetto Decreto Legislativo e di evitare l'applicazione delle relative sanzioni. Copia vigente del Codice Etico, del quale il Cliente dichiara di conoscere i contenuti, è riportato nel sito internet www.reag-aa.eu sezione download.

Valutazione / Parere di Congruità "Desk-top"

Il valore espresso dalla valutazione "Desk-top" potrà comportare un range di tolleranza del +/- 20%. Eventuali successive valutazioni, condotte con altre modalità (es. protocollo "Full"), potranno evidenziare eventuali scostamenti.

Conflitto di Interesse

REAG, qualora entro il lasso di 30 (trenta) giorni di calendario dall'esecuzione della valutazione – con ciò intendendosi la consegna della perizia al Committente – riceva una richiesta di incarico che abbia ad oggetto la valutazione della medesima proprietà, procederà con opportuna segnalazione all'originario Committente via email.

Il Committente potrà rispondere entro 5 (cinque) giorni di calendario, esprimendo assenso o eventuale diniego. In difetto di risposta, REAG si riterrà libera di accettare il nuovo incarico. In ogni caso, decorsi 30 (trenta) giorni di calendario dalla data di esecuzione della valutazione di cui sopra, REAG si riterrà libera di accettare eventuali altre richieste di incarico.

Reclamo

Il Cliente potrà manifestare, entro 20 giorni dal termine dell'attività, la propria insoddisfazione inviando a REAG un reclamo, attraverso l'apposita sezione "Customer Care" accessibile tramite il sito www.reag-aa.com. Al fine di accogliere e rispettare le esigenze del Cliente, REAG esaminerà l'eventuale reclamo con puntale attenzione verificando ed analizzando l'operato svolto.

