

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie



TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 779/2016

RIUNITA ALLA PROCEDURA n. ____ / ____

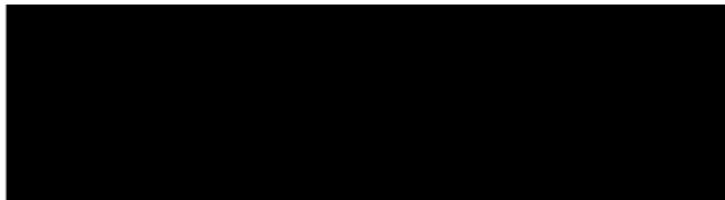
Giudice delegato: Dr. ssa Liana Zaccara

ANAGRAFICA

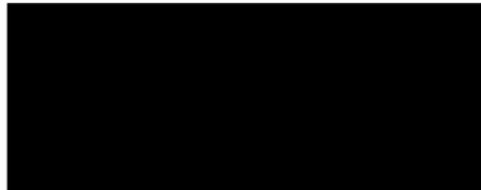
Creditore procedente:



Rappresentato dall'Avv.:



Esecutato:



Rappresentato dall'Avvocato: _____

Intervenuti alla data di stima: _____

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – fax (030)2479254 – E-mail: coprobs@tin.it



Esperto incaricato:

Dott. Ing. DARIO GAGLIANDI
Con studio in Via Malta, 7/C
C.F. GGLDRA53S08B100H0
Tel. 030-2428902
Fax. 030-2479254
Mail: coprobs@tin.it
Pec: dariogagliandi@bs.ingegneri.legalmail.it

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

1

*Timbro e firma***DATE:**

Nomina dell'esperto:	13/03/2017
Conferimento Incarico:	28/03/2017
Data della consegna del rapporto di valutazione:	29/05/2017
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	28/06/2017





IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Lotto nr.:

Immobile unico

Descrizione sintetica:

Terreni classificati seminativi irrigui, con potenzialità edificatorie residenziali convenzionate.

Ubicazione:

Frazione Regona - Comune di Seniga (25020) – Provincia di Brescia

Identificativi catastali:

Censito nel Catasto Terreni alla sezione - Foglio 12 - Mappale n. 300-354 - Superficie 11.87 Are

Censito nel Catasto Terreni alla sezione - Foglio 12 - Mappale n. 352-355 - Superficie 16.84 Are

Censito nel Catasto Terreni alla sezione - Foglio 12 - Mappale n. 353-356 - Superficie 16.84 Are

Censito nel Catasto Terreni alla sezione - Foglio 12 - Mappale n. 359-357 - Superficie 15.88 Are

Censito nel Catasto Terreni alla sezione - Foglio 12 - Mappale n. 360-358 - Superficie 15.87 Are

Con superficie complessiva di : 77.30 Are (ALLEGATO 1).

Mappali derivanti da precedenti mappali: 300, 301, 302, 310, 311, con superficie complessiva 77.30 Are, di cui all'atto di Pignoramento immobiliare del 14/06/2016 (ALLEGATO 6)

Quota di proprietà:

-  Proprietà per 1/1.

Diritto di proprietà:

Atto pubblico del 12-02-2014 – repertorio n. 103733 – Rogante Notaio Mistretta Mario – Brescia

Divisibilità dell'immobile:

Terreno frazionabile in lotti edificabili come catastalmente identificato o in frazionamenti minori

Più probabile valore in libero mercato:

570.000,00 €

Diconsi cinquecentosettantamila/00 euro

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

500.000,00 €

Diconsi cinquecentomila/00 euro



**Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:**

L'immobile è situato in un contesto rurale in località Regona, frazione del comune di Seniga. E' facilmente accessibile tramite le arterie di traffico principali. Risulta discretamente collegato al Centro Comunale, al Capoluogo e sul territorio tramite strade provinciali e di minore importanza. Il comune di Seniga è dotato e ben servito dei principali servizi di primaria necessità. Nelle vicinanze si trovano centri sportivi, ospedale, parchetti pubblici e scuole. L'unità immobiliare rappresenta una delle aree di espansione residenziale previste per il comprensorio comunale, già coordinata nel contesto paesaggistico del parco d'Oglio, delle zone agricole e di interesse naturalistico – paesistico. La commerciabilità dell'immobile, tenuto conto di questi fattori, può ritenersi mediamente buona considerato la tipologia esclusivamente residenziale prevista.

ADUT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia:	SI
Conformità catastale:	SI
Conformità titolarità:	SI

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato:	NO
Spese condominiali arretrate:	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:	ASSENTI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici:	L'immobile risulta inserito nel PGT comunale mediante P.L. convenzionato denominato "Ca' del Conte" – residuo del PRG precedente. Dall'esame dei documenti di piano, riportati in estratto in ALLEGATO 5, l'area è inserita e perimetrata come Zona di Intervento Comunale Orientato (Z.I.C.O.)

LIMITAZIONI:

Assunzioni limitative:	ASSENTI
Condizioni limitative:	ASSENTI



**RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:**

A tutto il 20 aprile 2017 l'immobile oggetto di pignoramento risulta gravato dai seguenti pesi, oneri, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli nonché iscrizioni ipotecarie, privilegi e formalità risultanti da documenti e registri:

- In merito alla provenienza dell'immobile, da potere di [redacted] (BS) [redacted] cod.fis.: [redacted] e [redacted] (BS)



Nota: alla data del 05/08/2016 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [redacted]

- ISCRIZIONE N. 44077/10987 del 26/10/2010 nascente da atto di mutuo fondiario in Notar Mistretta Mario del 28/09/2010 rep. n. 94990/34069;

A favore: [redacted] domiciliata in Bergamo, Largo Porta Nuova n. 2

Contro: [redacted]

Mutuo di euro 500.000,00, durata 5 anni, ipoteca di euro 1.000.000,00 – gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Nota: a margine di detta iscrizione risulta annotato in data 08/05/2014 ai nn. 14478/2221 atto aggiuntivo a contratto di mutuo in Notar Mistretta Mario del 03/04/2014 rep. n. 104016/39037.

- TRASCRIZIONE N. 27604/16897 del 13/07/2016 nascente da pignoramento n. 9203/2016 dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia del 24/06/2016;

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]



INDICE

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE
3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE
 - 3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA –URBANISTICA
 - 3.2 RISPONDENZA CATASTALE
 - 3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'
4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
6. FASI-ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI
7. ANALISI ESTIMATIVA
 - 7.1 STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE
 - 7.2 STIMA SINTETICA COMPARATIVA
8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA
9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA
10. ALLEGATI





1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

Provincia: Brescia

Comune: Seniga (25020) – Frazione Regona

Via: Via Palazzine e Via Nuova Lottizzazione Ca' del Conte

Civico n. : -

6

Zona:

Urbana periferica

Mappa geografica:



From google maps

Destinazione urbanistica dell'immobile:

Area fabbricabile residenziale



**Tipologia Immobiliare:**

Terreno catastalmente classificato come seminativo irriguo di classe 1.

Area fabbricabile urbanizzata indicata nel PGT Comunale come Zona di Intervento Comunale Orientato (Z.I.C.O.) e facente parte di P.L. convenzionato “Ca’ del Conte” con capacità insediativa residenziale autorizzata, complessiva, di 17435 mc – superficie territoriale complessiva di 17544 mq. Disciplina applicabile per Zona “C”

Stato di conservazione:

Buono

Tipologia edilizia dei fabbricati:

Residenziali

Tipologia edilizia unità immobiliari:

Costruzioni uni-pluri familiari

Caratteristiche generali dell’immobile:

Terreno libero – non coltivato - recintato

Strutture in elevazione:	no
Solai:	no
Copertura:	no
Murature perimetrali:	no
Parti aggettanti	no
Coibentazioni/Isolamenti:	no
Divisori tra unità:	no
Infissi esterni:	no
Infissi interni:	no
Pavimenti e rivestimenti:	no
Impianto di riscaldamento:	no
Impianto sanitario:	no
Impianto gas:	no
Impianto elettrico:	no
Impianto di climatizzazione	no
Altri impianti:	no
Allaccio fognatura:	no
Fonti Rinnovabili:	no
Finiture esterne:	no
Numero totale piani:	no
Altro:	no



**Dimensione:**

PL Ca' del Conte

Superficie fondiaria comparto	18152 mq
Superficie territoriale	17544 mq
Capacità insediativa autorizzata	17435 mc

Frazione aree immobiliari urbanizzate di proprietà , oggetto di valutazione:

Superficie lotti frazionati	7730 mq	(superficie catastale)
Superficie territoriale da PGT	9407 mq	
Capacità insediativa da PGT	9349 mc	

8

Caratteri domanda e offerta:

Lato acquirente:	privato
Lato venditore:	privato

Forma di mercato: Monopolio**Flitering:** Assente**Fase del mercato immobiliare:** Contrazione**Altro:** ///2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**DATO IMMOBILIARE****Descrizione sintetica dell'immobile staggito:**

Area fabbricabile estesa da via Palazzine a nord a via Indipendenza a sud. Attualmente frazionata in 5 lotti omogenei di dimensione media 1588 – 1684 mq. Area urbanizzata con nuova strada interna di lottizzazione, formazione di parcheggi pubblici e cabina elettrica. Superficie immobiliare sgombra da ruderi o altro – libera da ostacoli fisici all'edificazione. L'intera area è attualmente recintata.



**Identificazione catastale:**

Comune censuario: Seniga (BS)
Tipologia catasto: Fabbricati
Identificativo: Sez. NCT - foglio 12 – particelle: 300, 354, 352, 355, 353, 356, 359, 357, 360, 358

Confini:

Nord: Via Palazzine
Sud: altre unità immobiliari – map.247
Est: nuova strada lottizzazione – map.320
Ovest: altre unità immobiliari
(ALLEGATO 2)

Consistenza:

Rilievo: esterno
Desunto graficamente: dalle planimetrie catastali (ALLEGATO 2) e documenti di piano

Data del sopralluogo: 04.04.2017
28.04.2017

Criterio di misurazione: misurazioni di campo

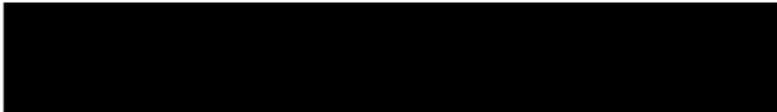
Calcolo superfici e dati commerciali di proprietà:

Superficie lotti frazionati: 7730 mq (risultanze catastali e controllo in sito)
Totale Capacità insediativa: 9349 mc (dato convenzionato e da PGT)

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

Livello di piano: no
Ascensore: no
Numero servizi: no



**Impianti in dotazione:**

Riscaldamento:	no
Condizionamento:	no
Solare termico(ACS):	no
Elettrico:	no
Idraulico:	no
Antifurto:	no
Pannelli fotovoltaici:	no
Impianto geotermico:	no
Domotica:	no
Manutenzione fabbricato:	no
Manutenzione unità immobiliare:	no
Classe energetica:	no

Inquinamento:	
- atmosferico:	non rilevato;
- acustico:	non rilevato;
- elettromagnetico:	non rilevato;
- ambientale:	non rilevato;

Esposizione prevalente dell'immobile:	buona
Luminosità dell'immobile:	buona
Panoramicità dell'immobile:	media
Funzionalità dell'immobile:	massima
Finiture dell'immobile:	no
Altro:	///





3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA -URBANISTICA

Anno di costruzione: no

Titoli autorizzativi visionati ed esaminati:

Documenti di PL e convenzione

Data verifica urbanistica 16.05.2016

Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico: P.G.T. Vigente

Adottato con D.C.C. n. 14 del 13.06.2013;

Approvato con D.C.C. n. 28 del 20.12.2013 - pubblicato sul BURL serie Avvisi e Concorsi

Piano delle Regole: Tessuto a prevalente destinazione residenziale, normato dall'art. 31

Vedi ALLEGATO 5

Convenzione Urbanistica: si

Cessione diritti edificatori: no

Limitazioni urbanistiche:

Vincoli urbanistici: no

Vincoli ambientali: //

Vincoli paesaggistici: no

Altro: ///





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

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

12

DICHIARA

- X La regolarità edilizia – urbanistica della costruzione di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte;
- La NON REGOLARITA' edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – fax (030)2479254 – E-mail: coprobs@tin.it



3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa:

Sez. NCT - foglio 12 – particelle: 300, 354, 352, 355, 353, 356, 359, 357, 360, 358 -
(ALLEGATO 1)

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

13

Elenco documentazione recuperata:

- Schede catastali; - -
- Visura per soggetto immobile; (ALLEGATO 1)
- Estratto mappa; (ALLEGATO 2)

Data verifica catastale: 12/04/2017





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

14

DICHIARA

- X La REGOLARITA' catastale (allegato 1-2) 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'

Inquadramento della titolarità:

- Tipo atto: compravendita;
- Notaio: Dott. Mistretta Mario;
- Data atto: 26.10.2010;
- Repertorio: 94989/34068;
- Estremi di trascrizione: trascritto ai n. 44076/25417 in data 26.10.2010
(ALLEGATO 3)

Titolo di provenienza:

- Tipo atto: compravendita;
- Notaio: Dott. Mistretta Mario;
- Data atto: 12.10.2006;
- Repertorio: 85717;
- Estremi di trascrizione: trascritto ai n. 60464/34557 in data 10.11.2006
(ALLEGATO 3)

Quota di proprietà:

-

Proprietà	1/1
Usufrutto:	no
Nuda proprietà:	no



**Condizioni limitanti:**

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

16

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Alla società [REDACTED] - [REDACTED] compete la proprietà dell'immobile pignorato per 1/1.

Dalla dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate di Brescia – ufficio territoriale di VEROLANUOVA (BS) del 04-05-2017, la società [REDACTED] non ha registrato alcun contratto di affitto a carico degli immobili pignorati ed oggetto di valutazione. (ALLEGATO 7).

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

A tutto il 20 aprile 2017 l'immobile oggetto di pignoramento risulta gravato dai seguenti pesi, oneri, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli nonché iscrizioni ipotecarie, privilegi e formalità risultanti da documenti e registri:

- In merito alla provenienza dell'immobile, da potere di [REDACTED]



Nota: alla data del 05/08/2016 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED]

- ISCRIZIONE N. 44077/10987 del 26/10/2010 nascente da atto di mutuo fondiario in Notar Mistretta Mario del 28/09/2010 rep. n. 94990/34069;



[REDAZIONE]
A favore: [REDAZIONE]
[REDAZIONE]

Contro: [REDAZIONE]

Mutuo di euro 500.000,00, durata 5 anni, ipoteca di euro 1.000.000,00 – gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Nota: a margine di detta iscrizione risulta annotato in data 08/05/2014 ai nn. 14478/2221 atto aggiuntivo a contratto di mutuo in Notar Mistretta Mario del 03/04/2014 rep. n. 104016/39037

- TRASCRIZIONE N. 27604/16897 del 13/07/2016 nascente da pignoramento n. 9203/2016 dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia del 24/06/2016;

A favore: [REDAZIONE]
[REDAZIONE]

Contro: [REDAZIONE]

I dati sono ricavati dal certificato notarile sostitutivo del certificato ipo-catastale (presente agli atti) del Notaio Dott. Enrico Siracusano del 26/08/2016 (ALLEGATO 3)

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

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

6. FASI-ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente Consulente Tecnico si è recato presso i luoghi e gli enti pubblici competenti per raccogliere le informazioni necessarie alla corretta redazione della perizia, relativa al fondo situato in Via Palazzine, località Regona del Comune di Seniga, in Provincia di Brescia.

L'unità in questione presenta caratteristiche di edificabilità standard, geologicamente e sismicamente esente da limitazioni.





7. ANALISI ESTIMATIVA

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive degli immobili fondiari di proprietà della  in territorio del Comune di Seniga (BS).

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

- La stima deve essere riferita al 30 Aprile dell'anno 2017;
- Nella stima si deve tenere conto:
 1. Della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 2. Della capacità insediativa prevista dagli strumenti urbanistici per quell'area;
 3. Della destinazione d'uso residenziale consentita;
 4. Di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 5. Dello studio cui l'iter edificatorio è giunto con la presenza di strumento attuativo, convenzionato;
 6. Dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- La stima sintetica, basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zona limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: << un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità >>.
- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.



Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_m - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

Dove:

V_a valore attuale dell'area

V_m valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK costi relativi alla costruzione

I_p interessi passivi per anticipazione dei capitali

P profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n tempo, espresso in numeri di anni, intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da quello di caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione.

La stima sintetica, infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli riguardanti i costi.

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza entrambi i metodi, incrociandone e confrontandone i risultati.

7.1 STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

A) PROCEDIMENTO DI STIMA

Con riferimento alla precedente espressione analitica, relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati V_f e la somma di tutti i costi da sostenere C , cioè:

$$V_a = [V_f - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$



Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza (Vf - C) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 7% per due anni: valori ritenuti congrui per aree residenziali e munite di nuovo impianto.

B) IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

Vf rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dall'incrocio dei dati riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio, e dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate.

Si riportano di seguito i dati acquisiti, riferiti al valore di mercato per nuove costruzioni comprensive di superfici residenziali, accessorie e non residenziali.

Tipologia e Zona	Valore mercato (€/mq) (fonte "Agenzie Imm.ri")	Valore mercato (€/mq) (fonte OMI)	Valore mercato (€/mq) (fonte Agenzia Entrate)
Abitazioni (zona residenziale)	1200	1174	1250

Riscontrando quindi un valore medio base di:

Tipologia e Zona	Valore mercato (€/mq)
Abitazioni (zona residenziale)	1208

C) TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA/TOTALE IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "**superficie lorda vendibile**" (S.l.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie



urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette aree in superficie lorda vendibile. Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, il coefficiente di maggiorazione è pari a $K = 1,20$; assunta la capacità insediativa assegnata all'area del PGT di 9349 mc si procede alla determinazione della correlata superficie di SLP di 3116 mq alla quale applica la maggiorazione indicata.

D) *COSTO DELLA TRASFORMAZIONE* ($C = \Sigma K + I_p + P_l$)

È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- Costo delle opere edili (ΣK) comprendente:
 - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
 - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
 - K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- Profitto lordo (P_l) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 3% (per tenere conto dell'incidenza dei muri e della percentuale della s.n.r. non computata) di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. Nel bollettino sui prezzi informativi delle opere edili per edifici residenziali, tenendo conto di un incremento del 2,5% per le sistemazioni esterne si ritiene congruo assumere un valore di 572 €/mq da applicarsi ad una superficie lorda complessiva di riferimento di 3852 mq.

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori,



collaudo, spese tecniche e generali, ecc., che si assumono nella misura pari al 25% del costo di costruzione "K1", congruo per edifici residenziali.

K3 - K4 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Gli oneri per opere di urbanizzazione sono assolti.

Quelli per il ritiro del PDC sono previsti e computati in ragione di 54 €/mq di SLP.

Ip - interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

P - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 25% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

E) DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELL'AREA EDIFICABILE

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

Nella fattispecie:



D		STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE	
ZONA URBANISTICA		C - PL RES CONV (pl Ca' del Conte)	
SUPERFICIE FONDIARIA		9733	(mq)
CAPACITÀ INSEDIATIVA		9349	(mc)
ALTEZZA MEDIA	3		(m)
SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (residenza)		3116	(mq)
SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (accessori)	20.0%	623	(mq)
SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (totale)		3739	(mq)
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO		1208	(€/mq)
VALORE MEDIO FABBRICATO	Vm	4515426.9	(€)
COSTO TECNICO UNITARIO DI COSTRUZ.		572	
SUPERFICIE s.n.r. NON COMPUTATA	3.0%	112	(mq)
SUPERFICIE LORDA DI RIFERIMENTO		3852	(mq)
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	K1	2204812.4	(€)
ONERI PROFESSIONALI	K2	25.0%	551203
ONERI URBANIZZAZIONE	K3	assolti	0
ONERI RITIRO PDC	K4	54	168274
PROFITTO IMPRENDITORE	P	25%	689004
INTERESSI PASSIVI	Ip	7%	252931
SOMMATORIA COSTI	ΣK	3866224	(€)
VALORE AREA TRASFORMATA	Vm-ΣK	649203	(€)
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		7%	
PERIODO (NUMERO ANNI)		2	
VALORE AREA TRASFORMATA attualizzata		567039	(€)
SUPERFICIE CATASTALE DEI LOTTI		7730	(mq)
VALORE UNITARIO DELL'AREA		73.36	(€/mq)

Applicando quindi, il criterio di stima analitica, basato sul valore di trasformazione, si ottiene quindi un valore medio dell'area edificabile residenziale **pari a 567.039,00 €**, arrotondato in **567.000,00 € pari a 73,36 €/mq** di superficie catastale dei lotti.

7.2 STIMA SINTETICA COMPARATIVA

La stima sintetica consiste nella determinazione del valore di un'area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: << un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità >>.

Deve essere compiuta attraverso rilevazioni sul mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che indicano, positivamente o negativamente, sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.), lo "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento della concessione edilizia.



Si analizzano di seguito le valutazioni del prezzo medio di mercato utilizzando vari approcci sintetici:

A) IN BASE AL PREZZO MEDIO DI MERCATO DI AREE SIMILI

In seguito a verifiche condotte presso alcune agenzie immobiliari locali, coinvolte direttamente nelle trattative di immobili simili nel circondario, che hanno dichiarato essere loro ben noto il contesto in cui ricade la proprietà in esame;

assunti i dati medi dei prezzi dei terreni edificabili relativi alle provincie: Brescia – Mantova – Cremona, in cui il Comune di Seniga è inserito (ALLEGATO 9).

Tenuto conto dello stato di conservazione in cui si trova l'immobile, si è ritenuto congruo attribuire il valore **di € 73,60 per ogni metro quadrato rapportato alla superficie catastale di riferimento.**

L'applicazione del costo unitario ha consentito di determinare il più probabile valore di mercato in **568.935,00 € arrotondati in 569.000,00 €.**

B) IN BASE AL COSTO DELL'AREA AI FINI IMU 2017

La valutazione è basata sul valore dell'area stimata ai fini IMU del Comune.

La tariffa viene acquisita sulla base delle deliberazioni comunali di cui all'ALLEGATO 10 in ragione di 60,00 €/mq riferiti alla capacità realizzativa prevista dal PGT, e riconducibili a 73,00 €/mq se parametrizzati alla superficie catastale assunta a riferimento.

L'applicazione del costo unitario così determinato consente di definire il più probabile valore di mercato in **564.420,00 € arrotondati a 565.000,00 €.**

C) IN BASE AL COSTO DI COSTRUZIONE 2017

La valutazione è basata sul valore delle costruzioni determinato in base al costo medio fissato dal Comune.

La tariffa viene acquisita sulla base delle deliberazioni comunali di cui all'ALLEGATO 11 in ragione di 406,05 €/mq riferiti alla capacità realizzativa prevista dal PGT.

L'incidenza dell'area fabbricabile sul metro quadrato di costruzione realizzata, ovvero sulla capacità edificatoria è del 15% ovvero 60,91 €/mq riconducibili a 74,12 €/mq se parametrizzati alla superficie catastale assunta a riferimento.

L'applicazione del costo unitario consente di definire il più probabile valore di mercato di **572.956,00 € arrotondati a 573.000,00 €.**





D) QUADRO RIASSUNTIVO

Le analisi condotte per le diverse operazioni di stima consentono di redigere il seguente quadro di raffronto e di individuare il più probabile valore di mercato dell'area, riferito alla superficie catastale dei lotti esaminati.

Area catastale di riferimento: 7730 mq

Stima	Tariffe unitarie riferite alla superficie catastale (€/mq)	Valori di Stima	
			(arrotondati)
7.1 Analitica	73,36	567.039,00	567.000,00
7.2 Sintetica Comparativa:			
A) In base al prezzo medio di mercato	73,60	568.935,00	569.000,00
B) In base al valore ai fini IMU 2017	73,00	564.420,00	565.000,00
C) In base al valore del costo costruzione 2017	74,12	572.956,00	573.000,00
		Valore Medio	568.500,00

Sulla base delle illustrazioni di cui sopra, si giunge alla seguente valutazione:

VALORE DI MERCATO LIBERO: € 568.500,00
(cinquecentosessantottomilacinquecentoeuro/00)

Con valore unitario di: €/mq 73,54
(settantatreeuro/54)

Riferito all'area catastale di mq 7730
(settemilasettecentotrenta)

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

Atteso che il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.



Considerate le premesse il prezzo che lo scrivente ritiene potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato, per cui si è ritenuto di attribuire il valore ridotto del 12,02%.

VALORE MEDIO DI VENDITA FORZATA:	€ 500.000,00 <i>(cinquecentomilaeuro/00)</i>
Con valore unitario di:	€/mq 64,68 <i>(settantaquattroeuro/68)</i>
Riferito all'area catastale di	mq 7730 <i>(settemilasettecentotrenta)</i>

26

8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l' immobile identificato in mappa al foglio 12 Sezione NCT, particelle: 300, 354, 352, 355, 353, 356, 359, 357, 360, 358 - (ALLEGATO 1)

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

568.500,00 €

(diconsi cinquecentosessantottomilacinquecento euro /00)

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

500.000,00 €

(diconsi cinquecentomilaeuro/00)



9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

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

27

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto d'interesse;
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- Ha ispezionato di persona la proprietà;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto di valutazione
29/05/2017

Timbro e firma



DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – fax (030)2479254 – E-mail: coprobs@tin.it

