



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. 1255/2017

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Giudice Dottor RAFFAELE DEL PORTO

Anagrafica

Creditore procedente:



Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

Rappresentato dall'Avvocato



Firmato Da: LODA CHIARA Emesso Da: ARUBAPECS.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a1dde8080248d8252603595565aed04





Esperto incaricato

Geometra Chiara Loda

Via O. Berlucci n° 10 Pompiano (BS)

CF LDO CHR 82C43 B157K

Tel 347/2608849

Fax

Mail geomchiaraloda@gmail.com

Pec chiara.loda@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri di Brescia nr. 5187

Iscritto all'Albo dei CTU di Brescia nr. 419

Valutatore Certificato UNI 11558-2014

Livello Avanzato 01-IT-6011600059



Timbro e firma _____





Date

Nomina dell'esperto **26/03/2018**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento **24/04/2018**

Data della consegna del rapporto di valutazione **29/08/2018**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita **26/09/2018**

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01

Descrizione sintetica

Trattasi di ampia area edificabile (attualmente ancora completamente da urbanizzare strade, impianti ecc. ecc) posta sul territorio di Alfianello (BS) con accesso dalla pubblica Via Libertà sviluppata in lato Nord.

Ubicazione

comune di Alfianello (BS) con accesso dalla Via Libertà posta a Ovest

Identificativi catastali

- Foglio 7, mapp. 57, Ha: 0.01.70, pioppeto, classe 2, R.D. € 1,05, R.A. € 0,44;
- Foglio 7, mapp. 58, Ha: 0.23.80, semi irrig., classe 1, R.D. € 23,97, R.A. 25,81;
- Foglio 7, mapp. 28, Ha: 0.04.10, bosco misto, classe U, R.D. € 1,06, R.A. € 0,13;
- Foglio 7, mapp. 29, Ha: 0.22.60, semi irrig., classe 1, R.D. € 22,76, R.A. 24,51;
- Foglio 7, mapp. 59, Ha: 0.11.10, bosco misto, classe U, R.D. € 2,87, R.A. € 0,34;
- Foglio 7, mapp. 60, Ha: 0.62.60, semi irrig., classe 1, R.D. € 63,04, R.A. 67,89;
- Foglio 7, mapp. 627, Ha: 0.09.60, semi irrig. arb., classe U, R.D. € 9,92, R.A. 10,41;
- Foglio 3, mapp. 210, Ha: 0.09.60, semi irrig., classe 1, R.D. € 9,67, R.A. € 10,41;
- Foglio 3, mapp. 212, Ha: 0.03.50, bosco ceduo, classe U, R.D. € 1,27, R.A. 0,11;
- Foglio 7, mapp. 635, Ha: 0.33.60, semi irrig., classe 1, R.D. € 33,84, R.A. € 36,44;
- Foglio 7, mapp. 637, Ha: 0.02.25, semi irrig., classe 1, R.D. € 2,27, R.A. 4,44;
- Foglio 7, mapp. 412, Ha: 0.01.40, pioppeto, classe 2, R.D. € 0,87, R.A. € 0,36;
- Foglio 7, mapp. 413, Ha: 0.14.80, semi irrig., classe 1, R.D. € 14,90, R.A. 16,05;

Quota di proprietà

1000/1000

Diritto di proprietà

Piena

Divisibilità dell'immobile

Alla data non risulta frazionabile o divisibile





Più probabile valore in libero mercato
Euro 1.206.000,00 Euro Unmilione duecentosei/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una SCARSA richiesta di AREE EDIFICABILI SIMILI; si ritiene quindi d'ipotizzare una LIMITATA commerciabilità con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel LUNGO periodo vista soprattutto la difficile situazione economica nazionale e la presenza di altri immobili simili liberi sul mercato.

Aspetti POSITIVI:

- ampie dimensioni dell'AREA in oggetto;
- possibilità di diversificazione dei lotti in progetto;

Aspetti NEGATIVI:

- difficile situazione economica nazionale;
- ristretto numero di possibili acquirenti visto il consistente investimento da effettuare;
- buona presenza di aree edificabili e fabbricati residenziali attualmente liberi simili sul mercato immobiliare della zona;
- area edificabile attualmente ancora completamente da urbanizzare (strade, impianti ecc. ecc) vedi documentazione fotografica allegata;

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato** No Si se Si vedi pagina _____
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina vedi pag 20
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____





LOTTO NR. 02

Descrizione sintetica

Trattasi di piccolo lotto di area (AREA PERTINENZIALE INEDIFICABILE), identificato nel vigente P.G.T. come "Zona A Centro Storico"; posto sul territorio di Alfianello (BS).

Ubicazione

comune di Alfianello (BS) con accesso dalla Via Libert  postea a Ovest

Identificativi catastali

- Foglio 7, mapp. 639, Ha: 0.02.75, semi irrig. classe 1, R.D. € 2,77, R.A. € 2,98;

Quota di propriet 

1000/1000

Diritto di propriet 

Piena

Divisibilit  dell'immobile

Alla data non risulta frazionabile o divisibile

Pi  probabile valore in libero mercato
Euro 3.000,00 Euro Tremila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilit  dell'immobile

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una SCARSA richiesta di AREE SIMILI; si ritiene quindi d'ipotizzare una LIMITATA commerciabilit  con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel LUNGO periodo vista soprattutto la difficile situazione economica nazionale e la presenza di altri immobili simili liberi sul mercato.

Aspetti NEGATIVI:

- difficile situazione economica nazionale;
- ristretto numero di possibili acquirenti vista la destinazione e collocazione;

Audit documentale e Due Diligence

Conformit  edilizia S  No se No vedi pagina _____

Conformit  catastale S  No se No vedi pagina _____

Conformit  titolarit  S  No se No vedi pagina _____

Formalit  e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No S  se S  vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No S  se S  vedi pagina _____

Servit , vincoli, oneri, pesi, gravami No S  se S  vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No S  se S  vedi pagina _____





Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____





Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.
2. Inquadramento dell'immobile
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
4. Audit documentale e Due Diligence
 - 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica
 - 4.2 Rispondenza catastale
 - 4.3 Verifica della titolarità
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.
7. Analisi estimativa
8. Riepilogo dei valori di stima
9. Dichiarazione di rispondenza
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione
11. Bibliografia





Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- Accesso UTE di Brescia per acquisizione estratti mappa in data 02/05/2018;
- Invio in data 11/05/2018 tramite raccomandata R/R della richiesta alla società esecutata per effettuare il sopralluogo all'area in oggetto;
- Richiesta di eventuali contratti di locazione, comodato ecc. ecc effettuata in data 03/05/2018 presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale;
- Ricezione in data 08/05/2018 della comunicazione circa l'esistenza di contratti di locazione da parte dell'Agenzia delle Entrate;
- Richiesta degli atti di provenienza (ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/04/2000 rep. 71969 (MAPPALI 57/58/412/413 e ATTO DI COMPRAVENDITA del 30/06/2006 rep. 80444/21565 (MAPPALI 28/29 E 627), in data 04/05/2018 presso l'Archivio Notarile di Brescia;
- Ricezione in data 07/05/2018 della richiesta di pagamento di quanto dovuto per il rilascio delle copie degli atti (€ 125,55);
- Copia cartacea atti ricevuti tramite posta presso il mio indirizzo;
- Accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Alfianello (BS) Responsabile Geom. Sabrina Marinoni in data 10/05/2018 per effettuare accesso agli atti e richiesta documentazione inerente l'area in oggetto. La responsabile durante tale colloquio mi comunica l'assenza di titoli autorizzativi sia per le opere di urbanizzazione sia per la costruzione di eventuali immobili. La stessa mi segnala inoltre che negli scorsi anni sono stati esclusivamente effettuati incontri preliminari con tecnici incaricati dalla proprietà.
- Richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica terreni in oggetto effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alfianello (BS) in data 04/05/2018;
- Ritiro Certificato di destinazione Urbanistica presso Ufficio Tecnico del Comune di Alfianello in data 10/05/2018; si precisa che in data 31/07/2018 la Geom. Sabrina Marinoni (tecnico del Comune di Alfianello), mi inviava dopo mia richiesta il Certificato di destinazione Urbanistica CORRETTO;
- Sopralluogo presso l'area in oggetto in data 05/06/2018, ore 15.00 senza la presenza dell'esecutato;
- Accesso UTE di Brescia per acquisizione di visure catastali in data 28/08/2018;
- Richiesta della visura ordinaria camerale della società effettuata in data 28/08/2018;
- Richiesta di documentazione presso gli Uffici Demografici del Comune di Chiari in data 28/08/2018;
- Studio della documentazione dal 02/07/2018 al 30/07/2018 ;
- Stesura della relazione peritale dal 20/08/2018 al 27/08/2018;
- Consegna elaborato peritale 29/08/2018;
- Spedizione alle parti elaborato peritale 29/08/2018;



LOTTO 1

“Trattasi di ampia area edificabile (attualmente ancora completamente da urbanizzare strade, impianti ecc. ecc) posta sul territorio di Alfianello (BS) con accesso dalla pubblica Via Libertà sviluppata in lato Nord”.

Inquadramento dell’immobile:

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia BRESCIA

Comune ALFIANELLO

Frazione

Località

Quartiere

Via/Piazza VIA LIBERTA’

Civico

Mappa geografica:





X Destinazione urbanistica dell'immobile
RESIDENZIALE

X Tipologia immobiliare
AMPIA AREA EDIFICABILE, NON URBANIZZATA ED ATTUALMENTE COMPLETAMENTE INCOLTA.

X Dimensione
AMPIA AREA EDIFICABILE

X Caratteri domanda e offerta
LIMITATA

X Forma di mercato
LIBERO

Filtering

X Fase del mercato immobiliare
FASE DI STAZIONAMENTO DOPO RECESSO PROLUNGATO

Altro

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Il Comune di Alfianello è un piccolo comune italiano di circa 2.500 abitanti della provincia di Brescia, in Lombardia.

Il territorio di Alfianello confina con i comuni di Corte de' Frati (CR), Milzano, Ponteviso, San Gervasio Bresciano, Scandolara Ripa d'Oglio (CR) e Seniga.

Trattasi di ampia area edificabile, attualmente ancora completamente da urbanizzare (strade, impianti tecnologici ecc. ecc) posta sul territorio di Alfianello (BS) con accesso dalla pubblica Via Libertà sviluppata in lato Nord.

L'area in oggetto risulta collocata in una zona periferica sviluppata in lato Nord-Ovest del centro di Alfianello, a ridosso di una esistente porzione di territorio esistente prettamente a destinazione residenziale.





L'area in oggetto, risulta infatti collocata a ridosso di una zona PERIFERICA RESIDENZIALE, dove la maggior parte dei fabbricati presenti risulta avere destinazione RESIDENZIALE, con tipologia immobiliare USATA, in proprietà esclusiva e dove la tipologia edilizia risulta essere sostanzialmente composta da IMMOBILI residenziali dalle medie dimensioni.

Da informazioni raccolte da agenzie immobiliari e professionisti operanti in zona, mi è stato confermato che il mercato immobiliare ha subito un rallentamento delle vendite negli ultimi anni a causa dell'incerta situazione economica generale.

Attualmente il locale mercato immobiliare risulta fortemente condizionato dall'incerta situazione economica nazionale, specialmente per quanto riguarda la tempistica di collocazione.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una SCARSA richiesta di AREE EDIFICABILI simili; si ritiene quindi d'ipotizzare una SCARSA commerciabilità con tempi di collocamento che si potrebbero esaurire nel LUNGO periodo vista SOPRATTUTTO la difficile situazione economica nazionale.

Assunzioni ed eventuali condizioni limitative.

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.

La presente perizia si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.

Non vi sono particolari condizioni limitative che possono incidere sul risultato finale della perizia.

La presente relazione tecnico-estimativa tiene quindi conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

SITUAZIONE GENERALE: LOCALE MERCATO IMMOBILIARE (tipologia STANDARD)

Il locale mercato immobiliare ha registrato, come per l'intera zona, un notevole calo degli scambi che soprattutto risulta influenzato dall'incerta situazione economica nazionale.

Sono improntate alla stabilità le previsioni dei prezzi per l'hinterland delle grandi città e per gli altri capoluoghi, come ad esempio la Città di Brescia.

Molto dipenderà, in tal senso, dalla congiuntura macroeconomica che interesserà il nostro Paese e soprattutto dall'andamento del mercato del lavoro.

Se quest'ultimo dovesse ulteriormente peggiorare, con un aumento della disoccupazione, si potrebbe creare una maggiore incertezza nelle decisioni di acquisto, soprattutto per coloro che devono ricorrere ad un finanziamento per acquistare unità immobiliari di vario genere.

Inoltre, fermo restando l'atteggiamento prudentiale degli istituti di credito nell'erogazione dei mutui, si ritiene ragionevolmente che, anche nel 2018, ci potranno essere delle categorie di potenziali acquirenti che avranno difficoltà di accesso al finanziamento e di conseguenza nell'acquisto di immobili.

Al contrario, coloro i quali hanno i giusti requisiti per essere considerati mutuabili dalle banche potranno accedere al mercato dell'acquisto di nuove unità immobiliari.

In generale ci si aspetta da parte delle famiglie italiane una maggiore prudenza ed una minore propensione all'elevato indebitamento.

La previsione 2018, per BRESCIA e provincia, evidenzia una possibile variazione dei prezzi compresa tra -2% ed 2%.





Confini

Indicare i confini catastali

IN UN UNICO CORPO

X Nord, principalmente confinante con l'esistente seriola ;

X Sud con fabbricati e cortili di altra proprietà (mappale 640/p-100/p e area mappale 639);

X Est, parte con terreni di altra proprietà (mappale 61-62) e parte con fabbricati esistenti (mappale 108)

X Ovest con fabbricati e cortili di altra proprietà (mappale 6-404-407-16-40-42-54-96 parte);

Consistenza

X Rilievo

X Interno ed esterno

Solo esterno

X Diretto in loco

X Data del sopralluogo 05/06/2018

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico);

X Documentazione catastale in mio possesso (visure catastali ed estratto mappa);

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN- Superficie Interna Netta

X Superficie Catastale

Calcolo superfici di proprietà

- Foglio 7, mapp. 57, Sup. Mq. 170,00;
- Foglio 7, mapp. 58, Sup. Mq. 2.380,00;
- Foglio 7, mapp. 28, Sup. Mq. 410,00;
- Foglio 7, mapp. 29, Sup. Mq. 2.260,00;
- Foglio 7, mapp. 59, Sup. Mq. 1.110,00;
- Foglio 7, mapp. 60, Sup. Mq. 6.620,00;
- Foglio 7, mapp. 627, Sup. Mq. 960,00;
- Foglio 3, mapp. 210, Sup. Mq. 960,00;
- Foglio 3, mapp. 212, Sup. Mq. 350,00;
- Foglio 7, mapp. 635, Sup. Mq. 3360,00;
- Foglio 7, mapp. 637, Sup. Mq. 225,00;
- Foglio 7, mapp. 412, Sup. Mq. 140,00;
- Foglio 7, mapp. 413, Sup. Mq. 1.480,00;

Superficie TOTALE commerciale m² 20.065,00





Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una SCARSA richiesta di AREE EDIFICABILI SIMILI; si ritiene quindi d'ipotizzare una LIMITATA commerciabilità con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel LUNGO periodo vista soprattutto la difficile situazione economica nazionale e la presenza di altri immobili simili liberi sul mercato.

Aspetti POSITIVI:

- ampie dimensioni dell'AREA in oggetto;
- possibilità di diversificazione dei lotti in progetto;

Aspetti NEGATIVI:

- difficile situazione economica nazionale;
- ristretto numero di possibili acquirenti visto il consistente investimento da effettuare;
- buona presenza di aree edificabili e fabbricati residenziali attualmente liberi simili sul mercato immobiliare della zona;
- area edificabile attualmente ancora completamente da urbanizzare (strade, impianti ecc. ecc) vedi documentazione fotografica allegata;





Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Alfianello (BS) Responsabile Geom. Sabrina Marinoni, effettuato in data 10/05/2018.

La responsabile durante tale colloquio mi comunica l'assenza di titoli autorizzativi sia per le opere di urbanizzazione sia per la costruzione di eventuali immobili.

La stessa mi segnala inoltre che negli scorsi anni sono stati esclusivamente effettuati incontri preliminari con tecnici incaricati dalla proprietà.

Fonte documentazione visionata

Nessuna documentazione visionata in quanto l'Ufficio Tecnico di Alfianello dopo aver effettuato la ricerca presso i propri archivi non ha individuato alcun titolo autorizzativo.

Data verifica urbanistica (10/05/2018)

Situazione urbanistica

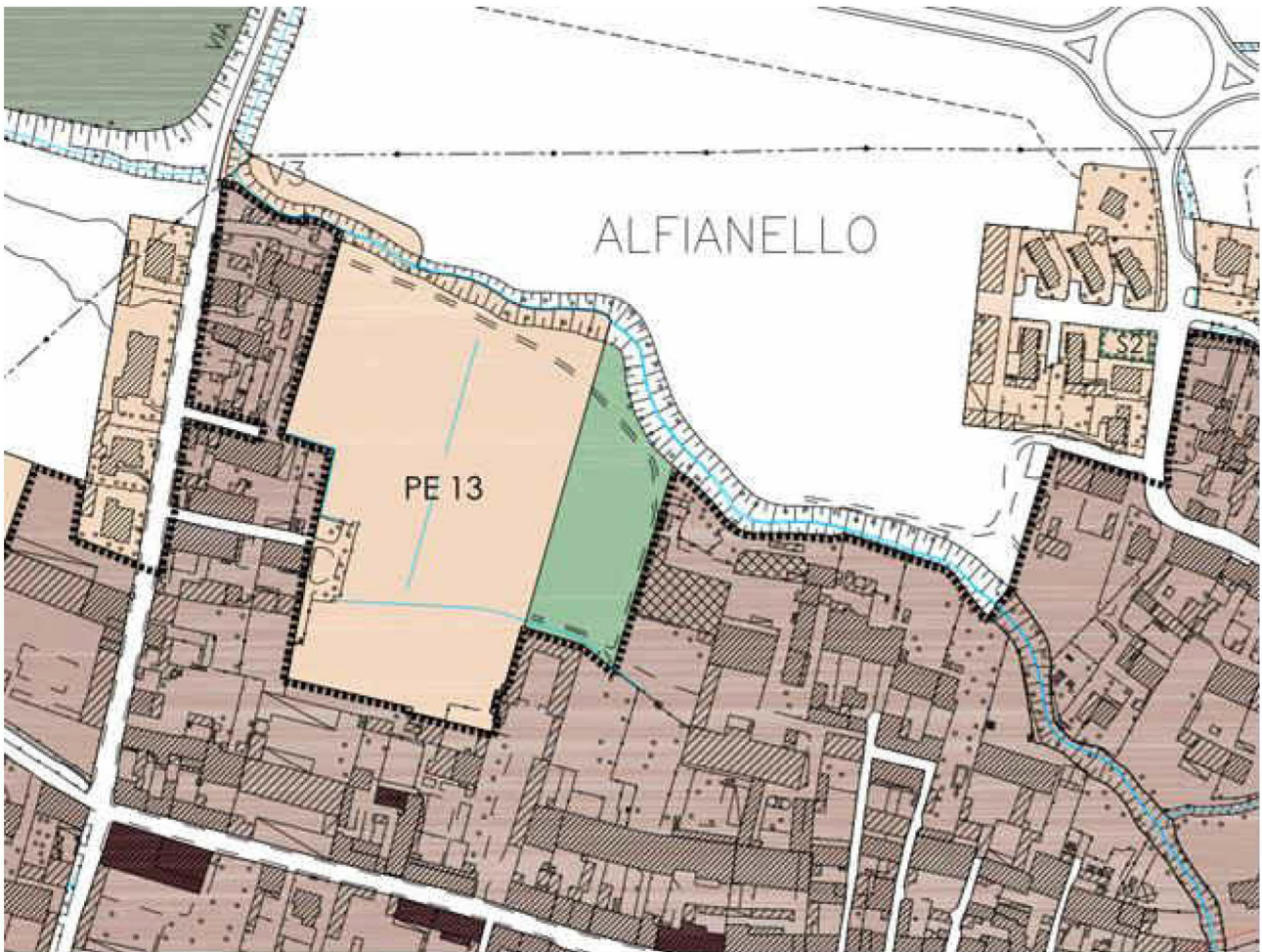
Estratto dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Alfianello in data 10/05/2018.

N.B.: si precisa che in data 31/07/2018 la Geom. Sabrina Marinoni (tecnico del Comune di Alfianello), mi inviava dopo mia richiesta il Certificato di destinazione Urbanistica CORRETTO

“Le aree in oggetto sono comprese nel PIANO DELLE REGOLE vigente in “Ambito B.A. Tessuto urbano residenziale in trasformazione controllata facente parte di Piano Attuativo denominato P.E./13 con interventi edificatori sulla stessa area soggetti a preventiva approvazione di Piani di Lottizzazione, regolato dalle norme sul retro indicate a dalle disposizioni contenute nel DPR n° 380/2001 e nella LR 12/2005”;



Estratto PGT



Strumento urbanistico

X CONFORME

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

Altro: Nessuno citato nel Certificato di destinazione urbanistica allegato





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta CHIARA LODA, iscritta all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 5187, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di ALFIANELLO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'area.
Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 08/05/2018 dal tecnico Responsabile geom. Sabrina Marinoni; si precisa che in data 31/07/2018 la Geom. Sabrina Marinoni (tecnico del Comune di Alfianello), mi inviava dopo mia richiesta il Certificato di destinazione Urbanistica CORRETTO.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

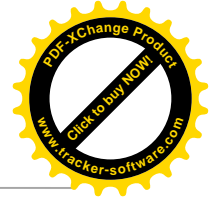
Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: €

Note:

Si precisa che durante l'accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Alfianello (BS) la Responsabile Geom. Sabrina Marinoni in data 10/05/2018 mi comunicava l'assenza di titoli autorizzativi sia per le opere di urbanizzazione sia per la costruzione di eventuali immobili.

La stessa mi segnala inoltre che negli scorsi anni risultano esclusivamente effettuati incontri preliminari con tecnici incaricati della proprietà.





Rispondenza catastale

Terreni identificati in mappa al

- Foglio 7, mapp. 57, Ha: 0.01.70, pioppeto, classe 2, R.D. € 1,05, R.A. € 0,44;
- Foglio 7, mapp. 58, Ha: 0.23.80, semi irrig., classe 1, R.D. € 23,97, R.A. 25,81;
- Foglio 7, mapp. 28, Ha: 0.04.10, bosco misto, classe U, R.D. € 1,06, R.A. € 0,13;
- Foglio 7, mapp. 29, Ha: 0.22.60, semi irrig., classe 1, R.D. € 22,76, R.A. 24,51;
- Foglio 7, mapp. 59, Ha: 0.11.10, bosco misto, classe U, R.D. € 2,87, R.A. € 0,34;
- Foglio 7, mapp. 60, Ha: 0.62.60, semi irrig., classe 1, R.D. € 63,04, R.A. 67,89;
- Foglio 7, mapp. 627, Ha: 0.09.60, semi irrig. arb., classe U, R.D. € 9,92, R.A. 10,41;
- Foglio 3, mapp. 210, Ha: 0.09.60, semi irrig., classe 1, R.D. € 9,67, R.A. € 10,41;
- Foglio 3, mapp. 212, Ha: 0.03.50, bosco ceduo, classe U, R.D. € 1,27, R.A. 0,11;
- Foglio 7, mapp. 635, Ha: 0.33.60, semi irrig., classe 1, R.D. € 33,84, R.A. € 36,44;
- Foglio 7, mapp. 637, Ha: 0.02.25, semi irrig., classe 1, R.D. € 2,27, R.A. 4,44;
- Foglio 7, mapp. 412, Ha: 0.01.40, pioppeto, classe 2, R.D. € 0,87, R.A. € 0,36;
- Foglio 7, mapp. 413, Ha: 0.14.80, semi irrig., classe 1, R.D. € 14,90, R.A. 16,05;

Elenco documentazione visionata:

ESTRATTI DI MAPPA

VISURE CATASTALI





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta CHIARA LODA, iscritta all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 5187, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia- Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'area visitata

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

Note





Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità TRAMITE ATTI NOTARILI:

- Foglio 7 mappale 57-58-412-413
Atto di compravendita del 19/04/2000 Notaio Piergiuseppe Ricca di Pontevico Rep 71969 trascritto il 05/05/2000 ai n°18767/10596 (vedi allegato);
- Foglio 7 mappale 59-60-28-29 e 627
Atto di compravendita del 30/06/2006 Notaio Piergiuseppe Ricca di Pontevico Rep 80444/21565 trascritto il 11/07/2006 ai n°37481/22220 (vedi allegato);
- Foglio 3 mappale 210 e 212
Atto di compravendita del 08/10/2007 Notaio Paolo Volta di Pontevico Rep. 7830/998 trascritto il 06/11/2007 ai n° 61513/34835;
- Foglio 7 mappale 635-637
Atto di compravendita del 19/06/2009 Notaio Roberto Santarpia di Orzinuovi Rep. 77453/23450 trascritto il 09/07/2009 ai n° 29336/17619;

Titolo di provenienza

Alla soc

Quota di proprietà PIENA PROPRIETA'

Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù **Foglio 3 mappale 210-212:** l'area identificata con il mappale 209 Fg 3, di altra proprietà, manterrà l'attuale accesso pedonale e carraio con ogni mezzo alla pubblica Via attraverso l'appezzamento di terreno limitrofo ai mappali 210 e 212 del Foglio 3, con il minor aggravio possibile per quest'ultimo, intendendosi costituita corrispondente servitù ex art. 1062 Cod. Civ"
- Vincoli **Foglio 7 mappale 637:** "Si precisa che le aperture e vedute (n.8 -otto-) poste lungo la facciata ovest, dell'ala ovest del fabbricato di cui al mappale 108 del foglio 7, attualmente provvisoriamente tamponate al fine di evitare intrusioni, che prospettano sul mappale 637 (ex mappale 420/A), conservano il loro status di vedute, pertanto la società acquirente ne dovrà rispettare, in maniera più restrittiva, le relative distanze per le eventuali future costruzioni, prescrizioni dettate dalle N.T.A. del P.G.T., dai regolamenti locali o di igiene dal Codice Civile e da altra norma e regolamenti in vigore al momento della realizzazione delle costruzioni (in ogni caso, ed eventualmente in deroga a quanto sopra richiamato, la distanza minima non potrà essere inferiore a metri 10 -dieci-). Si precisa inoltre che la parte venditrice avrà diritto all'accesso sull'area di cui al mappale 637 (ex 420/A) al fine di poter eseguire lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria all'ala ovest del fabbricato di sua proprietà di cui al mappale 108, previa comunicazione anche verbale, di almeno 48 (quarantotto) ore alla società acquirente o suoi aventi causa. In caso di trasferimento di una o più porzioni del mappale 637 (ex 420/A), la società acquirente si impegna a





rendere edotta, mediante richiamo nei rogiti e trascrizione, l'avente causa circa i suddetti diritti e servitù a favore della parte venditrice”.

Oneri

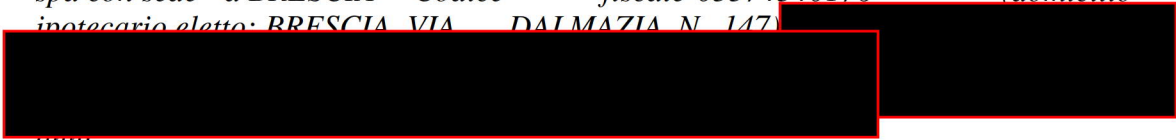
Pesì

Gravami

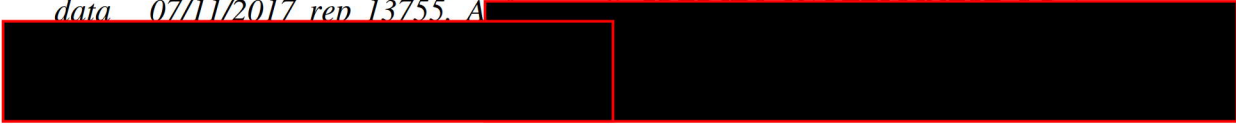
Dal Certificato Notarile ai sensi dell'art 567 comma 2 CPC redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano Notaio di Corleone del 03/01/2018:

“Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- *ISCRIZIONE N. 29338/6395 del 09/07/2009 ipoteca volontaria garanzia di mutuo concesso con atto del 19/06/2009 Notaio ROBERTO SANTARPIA di ORZINUOVI rep 77454/23451, a favore di BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA spa con sede a BRESCIA Codice fiscale 03374340176 (domicilio ipotecario eletto: BRESCIA VIA DALMAZIA N. 147)*



- *TRASCRIZIONE N. 53690/32588 del 04/12/2017 verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO presso la CORTE D'APPELLO DI BRESCIA in data 07/11/2017 rep 13755. A*



Il Notaio certifica altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 13/12/2017, risulta essere censito:



Proprietà per 1/1:

- Catasto terreni del Comune di ALFIANELLO foglio 7 particella 627, qualità classe SEM IRR ARB U, sup 09 are 60 ca, deduz I15A, reddito dominicale euro 9,92 agrario euro 10,41 (detta p.lla deriva dalla p.lla 56 FRAZIONAMENTO del 24/05/2006 protocollo n. B80143619 in atti dal 24/05/2006 (n. 143619.1/2006)
- Catasto terreni del Comune di ALFIANELLO foglio 3 particella 210, qualità classe SEMIN IRRIG 1, sup 09 are 60 ca, Deduz I15A, reddito dominicale euro 9,67 agrario euro 10,41 (detta p.lla deriva dalla p.lla 188 giusta FRAZIONAMENTO del 19/07/2007 protocollo n. B80291042 in atti dal 19/07/2007 (n. 291042.1/2007); a sua volta derivante dalla p.lla 156 giusta FRAZIONAMENTO del 22/09/2004 protocollo n. BS0288686 in atti dal 22/09/2004 (n. 288686.1/2004); detta derivava dalla p.lla 53 FRAZIONAMENTO del 12/02/2003 protocollo n. 38176 in atti dal 12/02/2003 (n. 38176.1/2003) . Tabella di variazione in atti dal 30/08/1990 (n. 686' Impianto meccanografico del 03/11/1971)
- Catasto terreni del Comune di ALFIANELLO foglio 3 particella 212, qualità classe BOSCO CEDUO U, sup 03 are 50 ca, reddito dominicale euro 1,27 agrario euro 0,11. Detta p.lla deriva dalla p.lla 191 FRAZIONAMENTO del 19/07/2007 protocollo n. B30291042 in atti dal 19/07/2007 (n. 291042.1/2007); a sua volta derivante dalla p.lla 158 FRAZIONAMENTO del 22/09/2004 protocollo n. B30288686 in atti dal 22/09/2004 (n. 288686.1/2004); detta p.lla derivava dalla p.lla 54 giusta FRAZIONAMENTO del 12/02/2003 protocollo n. 38176 in atti dal 12/02/2003 (n. 38176.1/2003); Tabella di variazione in atti dal 30/08/1990 (n. 686; Impianto meccanografico del 03/11/1971).
- Catasto terreni del Comune di ALFIANELLO foglio 7 part 635, qualità classe SEMIN IRRIG 1, sup 33 are 60 ca, deduz I15A, reddito dominicale euro 33,84 agrario euro 36,44 Detta p.lla deriva dalla p.lla 94





- giusta FRAZIONAMENTO del 09/09/2008 protocollo n. 830354400 in atti dal 09/09/2008 (n. 354400.1/2008); TIPO MAPPALE del 29/09/1982 protocollo n. B30134294 in atti dal 27/04/2005 (n. 260.1/1982); Impianto meccanografico del 03/11/1971;
- Catasto terreni del Comune di ALFIANELLO foglio 7 part 637 qualità classe SEMIN IRRIG 1 sup 02 are 25 ca deduz I15A reddito dominicale euro 2,27 agrario euro 2,44. Detta p.lla deriva dalla p.lla 420 giusta FRAZIONAMENTO del 09/09/2008 protocollo n. 830354400 in atti dal 09/09/2008 (n. 354400.1/2008);
 - Catasto terreni del Comune di ALFIANELLO foglio 7 part 639, qualità classe SEMIN IRRIG 1, sup 02 are 75 ca, deduz I15A, reddito dominicale euro 2,77 agrario euro 2,98 Detta p.lla deriva dalla p.lla 95 giusta FRAZIONAMENTO del 09/09/2008 protocollo n. BS0354400 in atti dal 09/09/2008 (n. 354400.1/2008) p.lle 420 e 95: Impianto meccanografico del 03/11/1971;
 - Catasto terreni del Comune di ALFIANELLO foglio 7 part 57, qualità classe PIOPPETO 2, sup 01 are 70 ca, reddito dominicale euro 1,05 agrario euro 0,44;
 - Catasto terreni del Comune di ALFIANELLO foglio 7 part 58, qualità classe SEMIN IRRIG 1, sup 23 are 80 ca, deduz I15A, reddito dominicale euro 23,97 agrario euro 25,81;
 - Catasto terreni del Comune di ALFIANELLO foglio 7 part 28, qualità classe BOSCO MISTO U, sup 04 are 10 ca, reddito dominicale euro 1,06 agrario euro 0,13;
 - Catasto terreni del Comune di ALFIANELLO foglio 7 part 29 qualità classe SEMIN IRRIG 1, sup 22 are 60 ca, deduz I15A, reddito dominicale euro 22,76 agrario euro 24 51.
 - Catasto terreni del Comune di ALFIANELLO foglio 7 part 59 qualità classe BOSCO MISTO U, sup 11 are 10 ca reddito dominicale euro 2,87 agrario euro 0,34
 - Catasto terreni del Comune di ALFIANELLO foglio 7 part 60 qualità classe SEMIN IRRIG 1, sup 62 are 60 ca reddito dominicale euro 63,04 agrario euro 67,89
 - Catasto terreni del Comune di ALFIANELLO foglio 7 part 413, qualità classe SEMIN IRRIG 1, sup 14 are 80 ca, deduz I15A, reddito dominicale euro 14,90 agrario euro 16,05;
 - Catasto terreni del Comune di ALFIANELLO foglio 7 part 412, qualità classe PIOPPETO 2, sup 01 are 40 ca, reddito dominicale euro 0,87 agrario euro 0,36;
 - p.lla 412-413-60-59-29-58-28-57: risultano invariate da impianto meccanografico del 03/11/1971

Vedi Certificato Notarile ai sensi dell'art 567 comma 2 CPC redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano Notaio di Corleone del 03/01/2018 e mia visura di aggiornamento allegata datata 29/08/2018.

Unità identificate ai mappali 57-58-28-29-59-60-412-413, periodo dal 01/01/2018 al 29/08/2018:

- **Trascrizione del 20/02/2018- Reg part. 4663 Reg Gen 7314 Pubblico Ufficiale Ricca Piergiuseppe Rep. 71969 del 19/04/2000 Atto per causa di morte- accettazione di eredità (vedi stampe allegate).**

Unità identificate ai mappali 635-637-627-210 e 212 (fg 3), periodo dal 01/01/2018 al 29/08/2018:

- **Nessun immobile reperito a fronte dei dati richiesti.**





Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

DATI ESCLUSIVAMENTE DEDOTTI DA QUANTO INDICATOMI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE:

Libero

Area libera (vedi documentazione fotografica allegata)

Occupato

ALTRE INFORMAZIONI IN MIO POSSESSO:

Si precisa che in data 28/08/2018, la sottoscritta ha richiesto la visura camerale ordinaria rilasciata dalla "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Brescia" della

[REDACTED]
Da tale visura si sono potuti individuare i soci della società esecutiva [REDACTED]

[REDACTED]
Dopo mia formale richiesta presso gli uffici demografici del Comune di Chiari in data 28/08/2018, si segnala che:

- [REDACTED] 18;
- [REDACTED]

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

X Servitù **Foglio 3 mappale 210-212:** l'area identificata con il mappale 209 Fg 3, di altra proprietà, manterrà l'attuale accesso pedonale e carraio con ogni mezzo alla pubblica Via attraverso l'appezzamento di terreno limitrofo ai mappali 210 e 212 del Foglio 3, con il minor aggravio possibile per quest'ultimo, intendendosi costituita corrispondente servitù ex art. 1062 Cod. Civ"

X Vincoli **Foglio 7 mappale 637:** "Si precisa che le aperture e vedute (n.8 -otto-) poste lungo la facciata ovest, dell'ala ovest del fabbricato di cui al mappale 108 del foglio 7, attualmente provvisoriamente tamponate al fine di evitare intrusioni, che prospettano sul mappale 637 (ex mappale 420/A), conservano il loro status di vedute, pertanto la società acquirente ne dovrà rispettare, in maniera più restrittiva, le relative distanze per le eventuali future costruzioni, prescrizioni dettate dalle N.T.A. del P.G.T., dai regolamenti locali o di igiene dal Codice Civile e da altra norma e regolamenti in vigore al momento della realizzazione delle costruzioni (in ogni caso, ed eventualmente in deroga a quanto sopra richiamato, la distanza minima non potrà essere inferiore a metri 10 -dieci-). Si precisa inoltre che la parte venditrice avrà diritto all'accesso sull'area di cui al mappale 637 (ex 420/A) al fine di poter eseguire lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria all'ala ovest del fabbricato di sua proprietà di cui al mappale 108, previa comunicazione anche verbale, di almeno 48 (quarantotto) ore alla società acquirente o suoi aventi causa. In caso di trasferimento di una o più porzioni del mappale 637 (ex 420/A), la società acquirente si impegna a rendere edotta, mediante richiamo nei rogiti e trascrizion





Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Nessun dato in tal senso attualmente in mio possesso.

Nessuna di mia conoscenza ne riscontrabili durante la mia indagine.





LOTTO NR. 02:
Trattasi di piccolo lotto di area (AREA PERTINENZIALE INEDIFICABILE),
identificato nel vigente P.G.T. come “Zona A Centro Storico”; posto sul territorio
di Alfianello (BS).

Inquadramento dell’immobile:

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia BRESCIA

Comune ALFIANELLO

Frazione

Località

Quartiere

Via/Piazza VIA LIBERTA’

Civico

Mappa geografica:





X Destinazione urbanistica dell'immobile

AREA PERTINENZIALE INEDIFICABILE- ZONA A CENTRO STORICO

X Tipologia immobiliare

AREA PERTINENZIALE INEDIFICABILE- ZONA A CENTRO STORICO

X Dimensione

MODESTO LOTTO DI AREA INEDIFICABILE

X Caratteri domanda e offerta

LIMITATA

X Forma di mercato

LIBERO

Filtering

X Fase del mercato immobiliare

FASE DI STAZIONAMENTO DOPO RECESSO PROLUNGATO

Altro

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Il Comune di Alfianello è un piccolo comune italiano di circa 2.500 abitanti della provincia di Brescia, in Lombardia.

Il territorio di Alfianello confina con i comuni di Corte de' Frati (CR), Milzano, Ponteviso, San Gervasio Bresciano, Scandolara Ripa d'Oglio (CR) e Seniga.

Trattasi di piccolo lotto di area (AREA PERTINENZIALE INEDIFICABILE), identificato nel vigente P.G.T. come "Zona A Centro Storico"; posto sul territorio di Alfianello (BS).

L'area in oggetto risulta collocata in una zona periferica sviluppata in lato Nord-Ovest del centro di Alfianello, a ridosso di una esistente porzione di territorio esistente prettamente a destinazione residenziale.

L'area in oggetto, risulta infatti collocata a ridosso di una zona PERIFERICA RESIDENZIALE, dove la maggior parte dei fabbricati presenti risulta avere destinazione RESIDENZIALE, con





tipologia immobiliare USATA, in proprietà esclusiva e dove la tipologia edilizia risulta essere sostanzialmente composta da IMMOBILI residenziali dalle medie dimensioni.

Da informazioni raccolte da agenzie immobiliari e professionisti operanti in zona, mi è stato confermato che il mercato immobiliare ha subito un rallentamento delle vendite negli ultimi anni a causa dell'incerta situazione economica generale.

Attualmente il locale mercato immobiliare risulta fortemente condizionato dall'incerta situazione economica nazionale, specialmente per quanto riguarda la tempistica di collocazione.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una SCARSA richiesta di AREE EDIFICABILI simili; si ritiene quindi d'ipotizzare una SCARSA commerciabilità con tempi di collocamento che si potrebbero esaurire nel LUNGO periodo vista SOPRATTUTTO la difficile situazione economica nazionale.

Assunzioni ed eventuali condizioni limitative.

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.

La presente perizia si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.

Non vi sono particolari condizioni limitative che possono incidere sul risultato finale della perizia.

La presente relazione tecnico-estimativa tiene quindi conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

SITUAZIONE GENERALE: LOCALE MERCATO IMMOBILIARE (tipologia STANDARD)

Il locale mercato immobiliare ha registrato, come per l'intera zona, un notevole calo degli scambi che soprattutto risulta influenzato dall'incerta situazione economica nazionale.

Sono improntate alla stabilità le previsioni dei prezzi per l'hinterland delle grandi città e per gli altri capoluoghi, come ad esempio la Città di Brescia.

Molto dipenderà, in tal senso, dalla congiuntura macroeconomica che interesserà il nostro Paese e soprattutto dall'andamento del mercato del lavoro.

Se quest'ultimo dovesse ulteriormente peggiorare, con un aumento della disoccupazione, si potrebbe creare una maggiore incertezza nelle decisioni di acquisto, soprattutto per coloro che devono ricorrere ad un finanziamento per acquistare unità immobiliari di vario genere.

Inoltre, fermo restando l'atteggiamento prudentiale degli istituti di credito nell'erogazione dei mutui, si ritiene ragionevolmente che, anche nel 2018, ci potranno essere delle categorie di potenziali acquirenti che avranno difficoltà di accesso al finanziamento e di conseguenza nell'acquisto di immobili.

Al contrario, coloro i quali hanno i giusti requisiti per essere considerati mutuabili dalle banche potranno accedere al mercato dell'acquisto di nuove unità immobiliari.

In generale ci si aspetta da parte delle famiglie italiane una maggiore prudenza ed una minore propensione all'elevato indebitamento.

La previsione 2018, per BRESCIA e provincia, evidenzia una possibile variazione dei prezzi compresa tra -2% ed 2%.





Confini

Indicare i confini catastali

- Nord *Area edificabile oggetto della presente valutazione (mappale 635);*
- Sud cortile e fabbricato di altra proprietà (mappale 96/p);
- Est cortile altra proprietà (mappale 640/p)
- Ovest cortile altra proprietà (mappale 54/p);

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Data del sopralluogo 05/06/2018

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico);

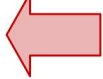
Documentazione catastale in mio possesso (visure catastali ed estratto mappa);

Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN- Superficie Interna Netta
- Superficie Catastale

Calcolo superfici di proprietà

- Foglio 7, mapp. 639 Sup. Mq. 275,00;

Superficie TOTALE commerciale m² 275,00 

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una SCARSA richiesta di AREE SIMILI; si ritiene quindi d'ipotizzare una LIMITATA commerciabilità con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel LUNGO periodo vista soprattutto la difficile situazione economica nazionale e la presenza di altri immobili simili liberi sul mercato.





Aspetti NEGATIVI:

- difficile situazione economica nazionale;
- ristretto numero di possibili acquirenti vista la destinazione e collocazione;





Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Alfianello (BS) Responsabile Geom. Sabrina Marinoni, effettuato in data 10/05/2018.

La responsabile durante tale colloquio mi comunica l'assenza di titoli autorizzativi sia per le opere di urbanizzazione sia per la costruzione di eventuali immobili.

La stessa mi segnala inoltre che negli scorsi anni sono stati esclusivamente effettuati incontri preliminari con tecnici incaricati dalla proprietà.

Fonte documentazione visionata

Nessuna documentazione visionata in quanto l'Ufficio Tecnico di Alfianello dopo aver effettuato la ricerca presso i propri archivi non ha individuato alcun titolo autorizzativo.

Data verifica urbanistica (10/05/2018)

Situazione urbanistica

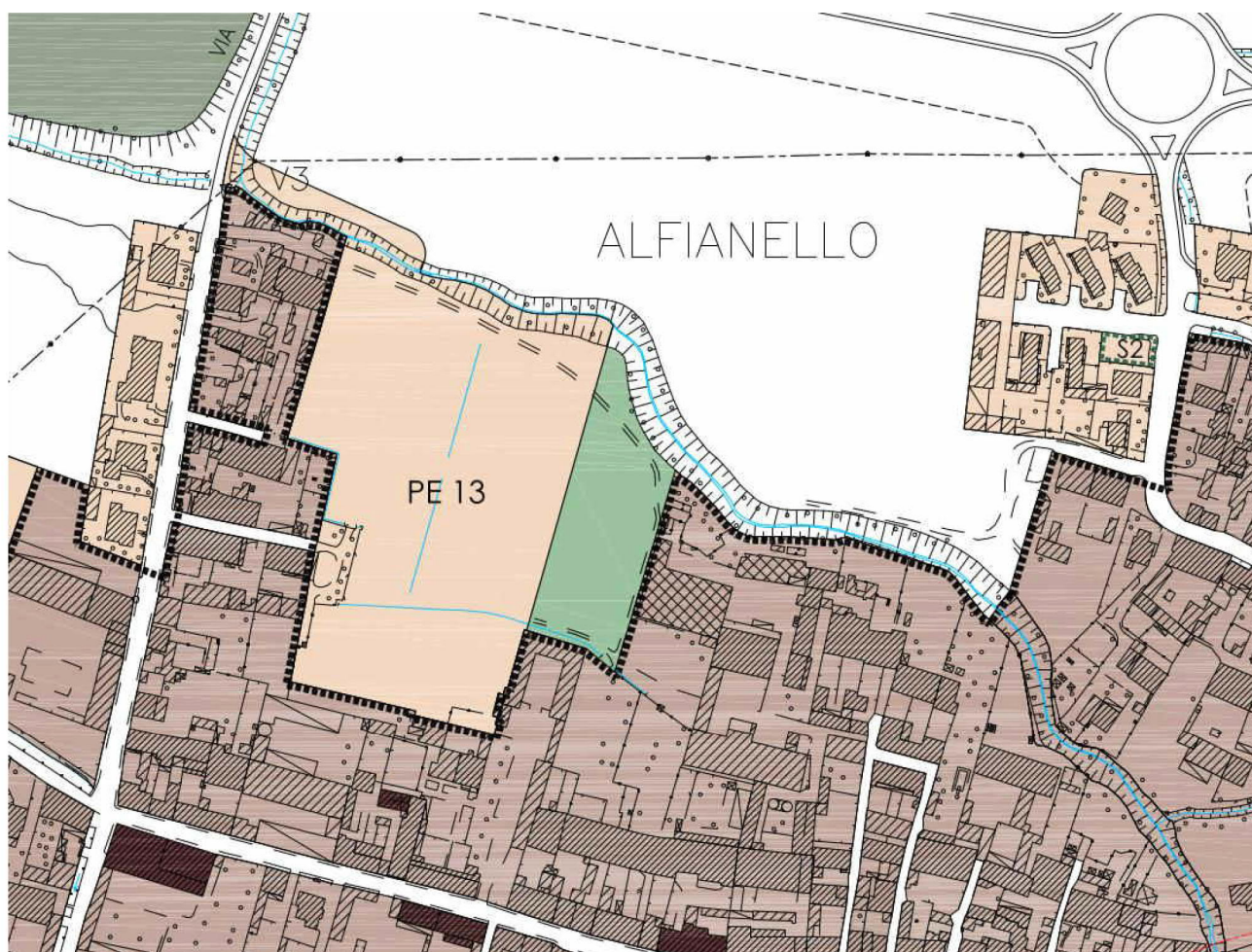
Estratto dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Alfianello in data 10/05/2018.

N.B.: si precisa che in data 31/07/2018 la Geom. Sabrina Marinoni (tecnico del Comune di Alfianello), mi inviava dopo mia richiesta il Certificato di destinazione Urbanistica CORRETTO

“L' area in oggetto è classificata nel vigente PIANO DI GOVERNO del territorio in zona A-“CENTRO STORICO” e precisamente trattasi di area pertinenziale inedificabile”;



Estratto PGT



Strumento urbanistico

X CONFORME

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

Altro: Nessuno citato nel Certificato di destinazione urbanistica allegato





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta CHIARA LODA, iscritta all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 5187, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di ALFIANELLO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'area.
Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 08/05/2018 dal tecnico Responsabile geom. Sabrina Marinoni; si precisa che in data 31/07/2018 la Geom. Sabrina Marinoni (tecnico del Comune di Alfianello), mi inviava dopo mia richiesta il Certificato di destinazione Urbanistica CORRETTO.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: €

Note:

Si precisa che durante l'accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Alfianello (BS) la Responsabile Geom. Sabrina Marinoni in data 10/05/2018 mi comunicava l'assenza di titoli autorizzativi sia per le opere di urbanizzazione sia per la costruzione di eventuali immobili.

La stessa mi segnala inoltre che negli scorsi anni risultano esclusivamente effettuati incontri preliminari con tecnici incaricati della proprietà.



Rispondenza catastale

Terreni identificati in mappa al

- Foglio 7, mapp. 639, Ha: 0.02.75, Seminativo Irriguo, classe 1, R.D. € 2,77, R.A. € 2,98;

Elenco documentazione visionata:

ESTRATTO DI MAPPA

VISURE CATASTALI

Foglio 7:



Data verifica catastale (gg/mm/aa) 29/08/2018





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta CHIARA LODA, iscritta all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 5187, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia- Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'area visitata

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

Note





Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità TRAMITE ATTI NOTARILI:

- Foglio 7 mappale 639

Atto di compravendita del 19/06/2009 Notaio Roberto Santarpia di Orzinuovi Rep. 77453/23450 trascritto il 09/07/2009 ai n° 29336/17619;

[REDACTED] ia

Quota di proprietà PIENA PROPRIETA'

Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesì

Gravami

Dal Certificato Notarile ai sensi dell'art 567 comma 2 CPC redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano Notaio di Corleone del 03/01/2018:

"Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE N. 29338/6395 del 09/07/2009 ipoteca volontaria garanzia di mutuo concesso con atto del 19/06/2009 Notaio ROBERTO SANTARPIA di ORZINUOVI rep 77454/23451, a favore di BANCA

[REDACTED]

Capitale euro 500.000,00 ipoteca euro 900.000,00, durata 5 anni,

- TRASCRIZIONE N. 53690/32588 del 04/12/2017 verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO presso la CORTE D'APPELLO DI BRESCIA in data 07/11/2017 rep 13755. A favore di CREDITO VALTELLINESE S.P.A. con sede a Sondrio Codice Fiscale 00042260140. Contro

[REDACTED]

Il Notaio certifica altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 13/12/2017, risulta essere censito:

[REDACTED]





- Catasto terreni del Comune di ALFIANELLO foglio 7 part 639, qualità classe SEMIN IRRIG 1, sup 02 are 75 ca, deduz I15A, reddito dominicale euro 2,77 agrario euro 2,98 Detta p.lla deriva dalla p.lla 95 giusta FRAZIONAMENTO del 09/09/2008 protocollo n. BS0354400 in atti dal 09/09/2008 (n. 354400.1/2008) p.lle 420 e 95: Impianto meccanografico del 03/11/1971;

Vedi Certificato Notarile ai sensi dell'art 567 comma 2 CPC redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano Notaio di Corleone del 03/01/2018 e mia visura di aggiornamento allegata datata 29/08/2018.

Unità identificate ai mappali 639, periodo dal 01/01/2018 al 29/08/2018:

- Nessun immobile reperito a fronte dei dati richiesti.

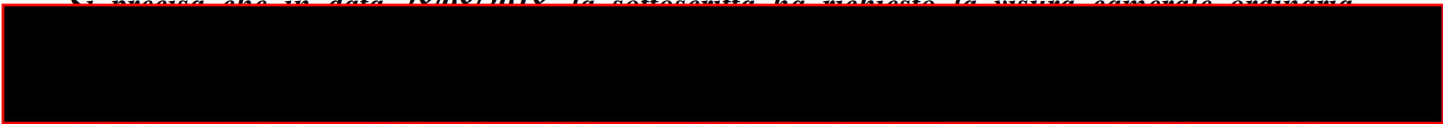
Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

DATI ESCLUSIVAMENTE DEDOTTI DA QUANTO INDICATOMI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE:

- Libero Area libera (vedi documentazione fotografica allegata)
- Occupato

ALTRE INFORMAZIONI IN MIO POSSESSO:

Si precisa che in data 28/08/2018 la sottoscritta ha richiesto la visura camerale ordinaria



Dopo mia formale richiesta presso gli uffici demografici del Comune di Chiari in data 28/08/2018, si segnala che:

- *è deceduto ad Orzinuovi in data 26/02/2018;*
- *è libero e quindi di stato civile libero;*





Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Nessun dato in tal senso attualmente in mio possesso.

Nessuna di mia conoscenza ne riscontrabili durante la mia indagine.

Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Nessun dato in tal senso attualmente in mio possesso.

Nessuna di mia conoscenza ne riscontrabili durante la mia indagine.





Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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 vendita forzata**” nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“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 alcuna costrizione.”

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“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. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”





Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'area rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

LOTTO 1:

(ampia area edificabile, attualmente ancora completamente da urbanizzare strade, impianti ecc. ecc, posta sul territorio di Alfianello)

Vista la finalità di quanto qui analizzato (aree edificabili residenziali), la presente valutazione è redatta utilizzando il VALORE DI TRASFORMAZIONE, un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Più precisamente nella stima del VALORE DI TRASFORMAZIONE, spesso usata per calcolare il valore di aree edificabili secondo l' "Highest and Best Use", è necessario utilizzare tutti e tre i criteri di stima.

Nel caso specifico, si è quindi proceduto utilizzando:

il metodo M.C.A. (METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO) per stabilire il valore degli edifici da costruire (progetti di massima);

il metodo del costo per calcolare il costo di costruzione dei vari immobili ipotizzati (VILLE UNIFAMILIARI dalle ampie dimensioni ecc);

le analisi di tipo finanziario per attualizzare alla data odierna il valore degli edifici ultimato ipotizzati.

Si precisa che:

- *Il VALORE DI TRASFORMAZIONE è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di*





mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio ed urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente. Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa; tale valore deve essere scontato all'attualità.

- **IL METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Si precisa che tale procedimento, individua il valore o il canone di mercato degli immobili FINITI, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Più precisamente il metodo è fondato sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili per i quali sono noti il prezzo e le principali caratteristiche quantitative e qualitative. La stima avviene quindi per mezzo di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle caratteristiche corrispondenti dell'immobile oggetto di stima.

LOTTO 2:

(piccolo lotto di area-AREA PERTINENZIALE INEDIFICABILE, identificato nel vigente P.G.T. come “Zona A Centro Storico”, posto sul territorio di Alfianello.

Vista la sua destinazione, viene qui equiparata ad area agricola.

X Metodo del confronto

X MCA con nr. 2 comparabili

- Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
-
- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato

 - Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.





Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 01 / 02

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al:

Foglio 7, mapp. 57, Ha: 0.01.70, pioppeto, classe 2, R.D. € 1,05, R.A. € 0,44;
Foglio 7, mapp. 58, Ha: 0.23.80, semi irrig. classe 1, R.D. € 23,97, R.A. 25,81;
Foglio 7, mapp. 28, Ha: 0.04.10, bosco misto, classe U, R.D. € 1,06, R.A. € 0,13;
Foglio 7, mapp. 29, Ha: 0.22.60, semi irrig. classe 1, R.D. € 22,76, R.A. 24,51;
Foglio 7, mapp. 59, Ha: 0.11.10, bosco misto, classe U, R.D. € 2,87, R.A. € 0,34;
Foglio 7, mapp. 60, Ha: 0.62.60, semi irrig., classe 1, R.D. € 63,04, R.A. 67,89;
Foglio 7, mapp. 627, Ha: 0.09.60, semi irrig. arb., classe U, R.D. € 9,92, R.A. 10,41;
Foglio 3, mapp. 210, Ha: 0.09.60, semi irrig., classe 1, R.D. € 9,67, R.A. € 10,41;
Foglio 3, mapp. 212, Ha: 0.03.50, bosco ceduo, classe U, R.D. € 1,27, R.A. 0,11;
Foglio 7, mapp. 635, Ha: 0.33.60, semi irrig., classe 1, R.D. € 33,84, R.A. € 36,44;
Foglio 7, mapp. 637, Ha: 0.02.25, semi irrig., classe 1, R.D. € 2,27, R.A. 4,44;
Foglio 7, mapp. 412, Ha: 0.01.40, pioppeto, classe 2, R.D. € 0,87, R.A. € 0,36;
Foglio 7, mapp. 413, Ha: 0.14.80, semi irrig., classe 1, R.D. € 14,90, R.A. 16,05;

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 1.206.000,00 diconsì Euro Un milioneduecentoseimila/00 (vedasi analisi estimativa allegato I)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

LOTTO 02 / 02

Per quanto concerne l'area identificata in mappa al:

Foglio 7, mapp. 639, Ha: 0.02.75, Seminativo Irriguo, classe 1, R.D. € 2,77, R.A. € 2,98;

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 3.000,00 diconsì Euro (Tremila/00) (vedasi analisi estimativa allegato II)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.





Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: CHIARA LODA
Iscritto all'Ordine/Albo: GEOMETRI DI BRESCIA N. 5187

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- 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.



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 29/08/2018





Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
LOTTO 1
2. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
LOTTO 2
3. Elaborati fotografici;
4. Atti di provenienza
5. Visura camerale;
6. Certificato di n
7. Certificato stat
8. Estratti mappa
9. Visura storica catastale
10. Certificato Destinazione Urbanistica errato;
11. Certificato di destinazione Urbanistica Corretto
12. Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 CPC;
13. Aggiornamento visura ipotecaria;
14. Dichiarazione Agenzia delle Entrate;





CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI E VOLUMETRIA VIRTUALE.

La superficie commerciale è stata determinata con apposita scheda di calcolo qui sotto allegata. La metodologia di calcolo tiene conto della superficie lorda (divisa in base alle destinazioni d'uso) moltiplicata per il rapporto mercantile corrispondente alla destinazione d'uso già individuata.

Detti rapporti mercantili sono stati assunti come segue:

- residenziale piano terra e primo: rapporto mercantile = 1 (valore di riferimento)
- box-piano terra: rapporto mercantile = 0,50;
- logge-portici piano terra-primo: rapporto mercantile = 0,30;
- giardini-aree esclusive: rapporto mercantile = 0,05;

CALCOLO VOLUMETRIA VIRTUALE.

La volumetria virtuale è stata determinata con apposita scheda di calcolo qui sotto allegata. La metodologia di calcolo tiene conto della superficie lorda (divisa in base alle destinazioni d'uso) moltiplicata per moltiplicata per l'altezza lorda e per il rapporto mercantile corrispondente alla destinazione d'uso già individuata.

N.B: il rapporto mercantile superficario esprime il rapporto tra il prezzo marginale di una superficie secondaria generica ed il prezzo marginale della superficie principale; solitamente tali rapporti sono espressi spontaneamente dal mercato.

Vedi tabella riassuntiva qui allegata:





DETTAGLIO SUPERFICI PER IL CALCOLO DEI COSTI DELLE OPERE																			
Modalità di rilievo		altro				ALLEGATO AL RAPPORTO N.										ALFIANELLO			
Piano	Altezza	Superficie coperta			Abitazioni		loggie/portici				Boxes-Ripos						Balconi	Terrazzi	Giardini esclusivi
	mt.	lorda	comune	netta	mq.	n.	mq.	n.	mq.	n.	mq.	n.	mq.	n.	mq.	n.			
1	3,00				110,61	1	37,64	2			40	1							280,87
2	3,00				110,61	1	37,64	2			40	1							280,87
3	3,00				110,615	1	37,1	2			40	1							249,49
4	3,00				110,615	1	37,1	2			40	1							249,49
5	3,00				153,42	1	36,63	2			40	1							249,54
6	3,00				105,06	1	36,63	2			40	1							249,54
7	3,00				110,61	1	37,64	2			40	1							280,87
8	3,00				110,61	1	37,64	2			40	1							280,87
9	3,00				160,82	1	50,2	2			40	1							249,49
10	3,00				160,82	1	50,2	2			40	1							249,49
11	3,00				150,44	1	47,62	2			40	1							237,675
12	3,00				150,44	1	47,62	2			40	1							237,675
13	3,00				156,66	1	39,64	2			40	1							226,01
14	3,00				156,66	1	39,64	2			40	1							226,01
15	3,00				161,04	1	40,2	2			40	1							226,61
16	3,00				161,04	1	40,2	2			40	1							226,61
17	3,00				147,7	1	37,54	2			40	1							219,24
18	3,00				147,7	1	37,54	2			40	1							219,24
19	3,00				154,54	1	38,9	2			40	1							213,605
20	3,00				154,54	1	38,9	2			40	1							213,605
21	3,00				138,02	1	12	2			40	1							224,715
22	3,00				138,02	1	12	2			40	1							224,715
23	3,00				134,7	1	12	2			40	1							203,3
24	3,00				134,7	1	12	2			40	1							203,3
25	3,00				152,67	1	40,26	2			40	1							203,5
26	3,00				152,1	1	39,2	2			40	1							203,5
27	3,00				132,68	1	38,92	2			40	1							203,5
28	3,00				167,87	1	40,15	2			40	1							291,28
29	3,00				167,87	1	40,15	2			40	1							291,28
30	3,00				81,9	1	18,06	2			40	1							314,88
31	3,00				90,9	1	18,06	2			40	1							314,88
32	3,00				125,52	1	41,32	2			40	1							482,97
33	3,00				122,18	1	19,93	2			40	1							223,35
34	3,00				122,18	1	19,93	2			40	1							223,35
35	3,00				110,18	1	12	2			40	1							625,42
36	3,00				111,57	1	27,01	2			60	1							603,33
37	3,00				122,55	1	24	2			50	1							576,36
38	3,00				124,32	1	24	2			60	1							582,47
Totali		0,00	0	0	5114,48	38	1257,21	76	0	0	1570	6	0	0	0	0	0	0	10862,9





METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) per la valorizzazione del bene trasformato e finito (VILLE UNIFAMILIARI- BIFAMILIARI-TRIFAMILIARI di buone caratteristiche e finiture).

IMMOBILI DI CONFRONTO SIMILI

- Immagine di confronto A: Ampia villa sviluppata al piano terra comprensiva di soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, grande portico, terrazza, giardino esclusivo, cantina e box auto doppio, il tutto collocato in una zona periferica di Alfianello.
Superficie complessiva alloggio 150 mq. Superfici accessorie: portico 40 mq. box 35 mq. Area esterna esclusiva 500 mq. Superficie commerciale complessiva 179,50 mq.
Stato di manutenzione edificio ed immobile 8 (peggiore).
Prezzo attuale proposto in vendita € 335.000,00.
Peso comparabile 50%.
- Immagine di confronto B: Ampia villa sviluppata al piano terra comprensivo di ampia zona giorno e notte, locali accessori e giardino esclusivo, il tutto collocato in una zona periferica di Alfianello.
Superficie complessiva alloggio 125 mq. Superfici accessorie: portico 25 mq. box 20 mq. Area esterna esclusiva 150 mq. Superficie commerciale complessiva 142,50 mq.
Stato di manutenzione edificio ed immobile 6 (peggiore).
Prezzo attuale proposto in vendita € 250.000,00.
Peso comparabile 50%.

Si precisa che:

- *essendo le unità attualmente NON ANCORA COMPRAVENDUTE viene dedotto dal prezzo indicato, una cifra pari a circa 10 punti percentuali (DIECI %) pari AL MARGINE DI POSSIBILE TRATTIVA.*

€ 335.000,00 –indicativamente il 10% = € 301.500,00, assunto € 300.000,00;

€ 250.000,00 –indicativamente il 10% = € 225.000,00, assunto € 225.000,00;

- *Alle unità qui analizzate viene attribuito, uno stato di manutenzione edificio e Stato manutenzione immobile pari a 10 (OTTIMO).*

Vedi tabella qui allegata





METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO			
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI			
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	1
Nominativo / repertorio			
Comune	Alfianello	Alfianello	Alfianello
Indirizzo			
Zona	Suburbana	Suburbana	Suburbana
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia	Villa unifamiliare	Villa unifamiliare	Villa unifamiliare
Stato dell'immobile	Nuovo/seminuovo	Usato	Nuovo/seminuovo
Prezzo di mercato (euro)	€ 300 000,00	€ 225 000,00	
Data (mesi)	0	0	0
Livello di piano (n)	0		0
Superficie principale (mq)	150	125	111
LOGGIA-PORTICO	30%	40	25
BOX	50%	35	20
UFFICI PS	150%		
PORTICO	35%		
GIARDINO	10%		
BOX AUTO	50%		
SOPPALCO	50%		
AREA ESTERNA	5%	500	150
RETRO	10%		
ALTRO	0%		
Stato di man.ne edificio	8	6	10
Stato di man.ne immobile	8	6	10
Superficie commerciale (ESCL AREA ESTERNA)	179,50	142,50	<u>141,90</u>

Assunzioni		
s=saggio annuale di variazione dei prezzi		0%
i=livello di piano		-2%
Prezzo medio di mercato €/mq.	€	1 700,00
Prezzo area esterna	€	85,00
Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€	900,00
Criterio di misurazione		SEL
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 300 000,00	€ 225 000,00
Data (mesi)		
Livello di piano	-€ 6 000,00	-€ 4 500,00
Superficie principale (mq)	€ 1 434,54	€ 1 434,54
Superficie esterna (mq)	€ 85,00	€ 85,00
Stato di manutenzione esterna (€)	€ 500,00	€ 500,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 7 600,00	€ 7 600,00
TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 300 000,00	€ 225 000,00
Data (mesi)		
Livello di piano		
Superficie principale (mq)	-€ 53 935,85	-€ 857,86
Superficie esterna (mq)	-€ 18 626,05	€ 11 123,95
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 1 000,00	€ 2 000,00
Stato di manutenzione immobile (€)	€ 15 200,00	€ 30 400,00
Prezzo corretto	€ 243 638,10	€ 267 666,09
Peso comparabile(%)	50%	50%
VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE		€ 256 000
DIVERGENZA PERCENTUALE(%)		
PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)		€ 1 641,60
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		-3,44%

VALORE UNITARIO scaturito dalla metodi di confronto: **€. 1.641,60/Mq.**

VALORE UNITARIO utilizzato nella presente valutazione **€. 1.650,00/Mq**





Visto quanto sopra relativamente al metodo di stima qua utilizzato si è proceduto ipotizzando un progetto di MASSIMA individuando diversi lotti, supponendo quindi la futura realizzazione sull'intero piano, di numerose ville unifamiliari, bifamiliari e trifamiliari, comprensivi di locali accessori al piano terra (box) e superfici secondarie (portici-logge) di possibile appetibilità sul mercato immobiliare locale.

Si precisa che, visto quanto indicato dalla Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Alfianello Geom. Sabrina Marinoni, non è stata prevista nella seguente ipotesi progettuale la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

VM = Valore di mercato del complesso immobiliare ipotizzato a fine lavori pari a €. 11.252.653,50 (Superficie commerciale complessiva –vedi sopra 6.819,79 Mq. x valore unitario sopra scaturito €. 1.650,00/Mq);

KI = Costo connesso alla stipula del contratto (notaio, imposte ecc) pari a €. 112.526,54 (indicativamente pari al 1,00% del valore di mercato a fine lavori);

KK = Costo delle opere del complesso immobiliare ipotizzato pari a circa €. 6.739.758,00 (volumetria virtuale 20.459,36 Mc. x costo di costruzione unitario €. 300,00/Mc) più opere di urbanizzazione area (20.065 Mq * 30 €/Mq);

ST = Spese tecniche e generali ipotizzate pari a €. 539.180,64 (indicativamente pari al 8% del costo delle opere del complesso immobiliare);

KU = Urbanizzazioni e contributi concessori ipotizzati indicativamente pari a €. 18.000,00 per ogni lotto, quindi per un totale di €. 684.000,00;

KV = Spese per la commercializzazione (pubblicità ecc) ipotizzati indicativamente pari al 1% del valore complessivo del complesso immobiliare: €. 112.526,54;

OP = Oneri passivi, ipotizzati assumendo una percentuale di finanziamento pari al 50%, tasso di mutuo del 3 % ed un orizzonte temporale (costruzione-vendita) di 24 mesi: €. 137.000,00

UTILE IMMOBILIARE ATTESO: 20%

Si è proceduto poi allo sconto all'attualità, prevedendo un flusso di cassa ipotizzato in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale del flussi (passivi e attivi di complessivi 24 mesi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.





MODELLO PER IL CALCOLO DEL VALORE DEL TERRENO CON L'APPLICAZIONE DEL CRITERIO ESTIMATIVO DELLA TRASFORMAZIONE

ALLEGATO AL RAPPORTO N. ALFIANELLO

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.
Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.
Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa. Tale valore deve essere scontato all'attualità.

ASSUNZIONI

a	Percentuale di finanziamento	50%
b	Tasso di mutuo	3,0%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	24

DATI GENERALI

VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	= €	11 252 653,50
KI =	Costo connesso alla stipula del contratto (notaio, imposte, ecc.)	= €	112 526,54
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	= €	6 739 758,00
ST =	Spese tecniche e generali	= €	539 180,64
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	= €	684 000,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	= €	112 526,54
OP =	Oneri passivi	€	137 000,00
Totale costi		= €	8 324 991,71
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	20,0%
r =		=	18,85%





DETERMINAZIONE DEL VALORE

I seguenti flussi di cassa sono ipotizzati in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.

Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato
	Passivi		Attivi		
	%	Importo	%	Importo	
0	20%	€ 1 664 998,34			-€ 1 664 998,34
6	20%	€ 1 664 998,34			-€ 1 527 264,34
12	20%	€ 1 664 998,34	15%	€ 1 687 898,03	€ 19 267,72
18	20%	€ 1 664 998,34	10%	€ 1 125 265,35	-€ 416 562,51
24	20%	€ 1 664 998,34	75%	€ 8 439 490,13	€ 4 795 990,88
30					
36					
42					
48					
54					
60					
TOTALI	100%	€ 8 324 991,71	100%	€ 11 252 653,50	€ 1 206 000,00

baricentro costi - mesi

11

baricentro ricavi - mesi

21,6

VA = Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione = € 1 206 000,00

INDICATORI DI CONTROLLO

UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO = € 1 721 661,79 = 18,06%

Note:

DATO URBANISTICO Superficie area 20 065,00 mq. = PARAMETRO UNITARIO = 60,00 €/mq.

RAPPORTO COMPLEMENTARE - Rc = VAVM = 11%

Valore COMPLESSIVO AREA EDIFICABILE IN OGGETTO- LOTTO 1
€. 1.206.000,00 (Euro Unmilione duecentoseimila/00
Pari a €. 60,00/Mq di mq di area.





LOTTO 2- area zona "A Centro Storico":

TERRENO "Zona A Centro Storico"									
Foglio	mappale	UNITA'	Superficie						TOTALE
			MQ					MQC	
7	639	Area Zona "A Centro Storico"	275,00						275,00
Mappale	Superficie	Valore unitario			Valore Totale		VALORE ASSUNTO		
639	275	€	10,00	€	2 750,00	€	3 000,00		





Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

