



4. LOTTO N. 4

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Di seguito si riportano le principali fasi dell'accertamento peritale:

- In data 21/03/2016 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica all'Ufficio Tecnico del Comune di Gardone Val Trompia;
- In data 23/03/2016 è stata richiesta copia autentica dell'atto di provenienza al Notaio Treccani;
- In data 30/03/2016 il Comune di Gussago ha prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica dei mappali oggetto della presente esecuzione;
- In data 17/03/2016 è stata eseguita una visura per soggetto relativa all' [REDACTED];
- In data 15/04/2016 si sono visionati i luoghi oggetto di valutazione.
- In data 19/05/2016 è stata eseguita una visura dell'estratto mappa contenente l'immobile in esame;
- In data 19/05/2016 è stata eseguita una visura storica relativa all'immobile in oggetto.



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| ☐ Provincia | BRESCIA |
| ☐ Comune | Gardone Val Trompia |
| ☐ Frazione | |
| ☐ Località | |
| ☐ Quartiere | |
| ☐ Via/Piazza | |
| ☐ Civico n. | |

Zona

- | | |
|--|--|
| ☒ Urbana | ☐ Centrale |
| | ☐ Semicentrale |
| | ☒ Periferica |
| ☐ Extra Urbana | ☐ Agricola |
| | ☐ Industriale |
| | ☐ Artigianale |
| | ☐ Residenziale |

Mappa geografica





☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

- ☐ Residenziale
- ☐ Direzionale
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico-ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricolo

☐ **Tipologia immobiliare**

- ☒ Terreno
- ☐ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo
- ☐ ristrutturato
- ☐ seminuovo
- ☐ usato
- ☐ rudere

Indicare se l'immobile è:

- ☐ indipendente
- ☐ in condominio





☐ Caratteri domanda e offerta

☐ Lato acquirente

- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

☐ Lato venditore

- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

☐ Forma di mercato

- ☒ Concorrenza monopolistica
- ☐ Concorrenza monopolistica ristretta
- ☐ Oligopolio
- ☐ Monopolio
- ☐ Monopolio bilaterale

☐ Filtering

- ☐ Assente
- ☐ Up
- ☒ Down

☐ Fase del mercato immobiliare

- ☐ Recupero
- ☐ Espansione
- ☐ Contrazione
- ☒ Recessione

☐ Altro





3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

I tre lotti, collocati nel comune di Gardone Val Trompia, sono caratterizzati da un andamento del terreno molto scosceso e sono per buona parte della superficie ricoperti da fitta vegetazione.

Identificazione catastale

- | | |
|--|---|
| ☐ Comune censuario | Gardone Val Trompia |
| ☐ Tipologia catasto | ☒ Terreni
☐ Fabbricati |
| ☐ Identificativo | Terreno 1
☐ Sezione
☐ Foglio 10
☐ Mappale 115

Terreno 2
☐ Sezione
☐ Foglio 10
☐ Mappale 469

Terreno 3
☐ Sezione
☐ Foglio 10
☐ Mappale 472 |

Confini

Indicare i confini catastali

Terreno 1 – mappale 115

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| ☐ Nord | mappale 469, oggetto di pignoramento; |
| ☐ Est | mappale 472, oggetto di pignoramento; |
| ☐ Sud | mappale 131 proprietà di terzi; |
| ☐ Ovest | mappale 185 proprietà di terzi. |

Terreno 2 – mappale 469

- | | |
|--------------------------------|--|
| ☐ Nord | via Dieci Giornate; |
| ☐ Est | parzialmente via Dieci Giornate e parzialmente mappali 471 e 473 proprietà di terzi; |
| ☐ Sud | mappali 115 e 472 oggetto di pignoramento; |
| ☐ Ovest | mappale 185 proprietà di terzi. |





Terreno 3 – mappale 472

- ☐ Nord mappale 469 oggetto di pignoramento;
- ☐ Nord-Est mappale 473 proprietà di terzi;
- ☐ Sud -Est mappale 436 proprietà di terzi;
- ☐ Ovest mappale 115 oggetto di pignoramento.

Consistenza

- ☐ Rilievo
- ☐ Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno
- ☐ Diretto in loco
- Collaboratore
- ☐ Desunto graficamente da:
 - ☒ Planimetria catastale
 - ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - ☐ Elaborato grafico (generico)
- ☐ Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 15/04/2016

Criterio di misurazione

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





4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☐ Fabbricato successivo 01/09/1967
- ☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967
 - ☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - ☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- ☐ Licenza o Concessione Edilizia
- ☐ Permesso di Costruire
- ☐ Denuncia di Inizio Attività (DIA)
- ☐ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- ☐ Altro
- ☐ Pratiche in sanatoria
- ☐ Condonò edilizio
- ☐ Certificato di abitabilità
- ☐ Fonte documentazione visionata
- ☐ Data verifica pratiche edilizie (gg/mm/aa)

- ☐ Presente:
- ☐ Assente

Situazione urbanistica

- ☐ Strumento urbanistico
 - ☒ Vigente
 - PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.37 del 2/10/2012
 - ☐ Adottato
- ☐ Convenzione Urbanistica
 - ☒ No
 - ☐ Si se Si inserire gli estremi della convenzione





☐ Cessioni diritti edificatori

☐ No/

☐ Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici

☐ No

☒ Si

- "Rispetto stradale ex Decreto legislativo 30 aprile 1992, n.285 e smi, art 16, 27,18";
- Vincolo "Limite rispetto allevamenti zootecnici";

☐ Vincoli ambientali

☐ No

☒ Si

- Fascia di rispetto corpi idrici appartenenti al reticolo idrico minore;
- Fattibilità geologica con consistenti limitazioni (cl.3e "versanti con pendenze generalmente maggiori del 35% (20°) prevalentemente ricoperti da boschi, con valenze ecologico-paesistiche, potenzialmente soggetti a fenomeni di dissesto idrogeologico");
- Vincolo "Superfici agricole nello stato di fatto ex Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e smi, art 43, comma 2 bis";

☐ Vincoli paesaggistici

☐ No

☒ Si

- Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e smi, art 142, comma 4, lett. G: boschi

Altro





DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **ING. ANDREA PEDEZZI**, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.A 2853, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gardone Val Trompia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- ☐ 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
- ☐ Si

Note

Il bene in oggetto è costituito da terreni a destinazione bosco ceduo e pascolo non edificati.





4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 10 - Mappale 115

Bosco Ceduo – Cl. 2 – Consistenza ha 00.16.60 – Reddito dominicale € 1,71 – Reddito agrario € 0,51

Foglio 10 - Mappale 469

Prato – Cl. 3 – Consistenza ha 00.17.85 – Reddito dominicale € 5,07 – Reddito agrario € 4,61

Foglio 10 - Mappale 472

Prato – Cl. 2 – Consistenza ha 00.17.58 – Reddito dominicale € 5,45 – Reddito agrario € 4,99

Documentazione visionata

- ☐ Direttamente presso Agenzia delle Entrate
_Ufficio provinciale di Brescia_Territorio
- ☒ Da siti Web <http://sister.agenziaentrate.gov.it>

Elenco documentazione visionata

- ☒ Visura storica catasto terreni
- ☐ Visura storica catasto Fabbricati
- ☐ Scheda catastale
- ☐ Elaborato planimetrico di subalternazione
- ☐ Elenco immobili
- ☒ Estratto mappa
- ☐ Tipo mappale
- ☐ Tipo frazionamento
- ☐ Altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

17/03/2016 – 19/05/2016 estratto mappa;
19/05/2016 – visura storica.





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **ING. ANDREA PEDEZZI**, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.A 2853, 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'immobile
- ☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Note





4.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto : Atto di compravendita
- Notaio : Dott. Franco Treccani
- Data atto : 28/10/1997
- Repertorio : 82568
- Raccolta : 19598
- Estremi Registrazione : registrato a Brescia (BS) il 10/11/1997 al n.5068
- Estremi Trascrizione : trascritto a Brescia il 12/11/1997 ai ni.34315/23176

☐ Quota di proprietà

☐ Intera [1/1]

☒ Parte:

Sig. Turotti Egidio quota [1/2]

Sig. Guerini Egidio quota [1/2]

☐ Usufrutto

☒ No

☐ Si se Si indicare il nominativo _____

☐ Nuda proprietà

☒ No

☐ Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti

☐ Servitù

☐ Non sono presenti servitù

☒ Sono presenti servitù (si veda pag. 96)

☐ Da titolo:

☐ Apparenti:

☐ Vincoli

☐ No

☒ Si (si veda CDU allegato e pag 96)

☐ Oneri

☒ No

☐ Si

☐ Pesi e Gravami

☐ No

☒ Si ipoteche giudiziali e successivo pignoramento (si veda pag.97)





Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☐ Occupato

☐ Tipo di contratto:

☐ €/anno:

☐ Rata:

☐ Durata in anni:

☐ Scadenza contratto:





5. Formalità, Vincoli, Oneri A Carico Dell'acquirente

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio (PGT) del comune di Gardone Val Trompia, gli immobili in oggetto ricadono parte in "Ambiti di tutela paesistico-a

.29 delle Norme Tecniche di Attuazione, e parte in "Ambiti di tutela paesistico-a

.26 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Come rilevabile anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gardone Val Trompia, l'area risulta inoltre essere interessata dalle seguenti limitazioni:

- Fattibilità geologica con consistenti limitazioni (cl.3e "versanti con pendenze generalmente maggiori del 35% (20°) prevalentemente ricoperti da boschi, con valenze ecologico-paesistiche, potenzialmente soggetti a fenomeni di dissesto idrogeologico");
- Rispetto stradale ex Decreto legislativo 30 aprile 1992, n.285 e smi, art 16, 27,18;
- Vincolo "Limite rispetto allevamenti zootecnici";
- Vincolo ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e smi, art 142, comma 4, lett. G: boschi;
- Sottoposta a "Superfici agricole nello stato di fatto ex Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e smi, art 43, comma 2 bis";
- Fascia di rispetto corpi idrici appartenenti al reticolo idrico minore.

Dall'atto di compravendita si evince la presenza di un diritto di servitù di acquedotto e metanodotto a favore del Comune di Gardone Val Trompia con atto in data 31/01/1990 n.41109/7831 a carico dell'originario mappale 116 da cui, in seguito a frazionamenti ed accorpamenti, hanno avuto origine i mappali in oggetto.



6. Formalità, Vincoli, Oneri Non Opponibili All'acquirente.

Sugli immobili staggiti risultano le seguenti formalità:

- IPOTECA GIUDIZIALE. Iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 36319 registro particolare n. 6199 del 31/10/2013 di euro 118.000 a favore di Banca Popolare di Vicenza SpA con sede in Vicenza cf. 002040102 [redacted] 26/8/1930, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza del 24/10/2013 repertorio n. 3257/2013. A garanzia della somma di euro 117.723,99. Ipoteca tra gli altri immobili su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Gussago, viale Italia, distinta al catasto fabbricati alla sezione urbana NC foglio 26 particella 445 sub 18 e delle unità immobiliari in Brione, distinte al Catasto Terreni al foglio 6 particella 598 natura T, di cui risulta titolare dell'intero diritto di proprietà [redacted] 2) diritti pari a 1/3 di proprietà dell'unità immobiliare in Brione, distinta al catasto terreni al foglio 2 particella 215 natura T di are 10. [redacted] titolare del diritto di proprietà per la quota indicata; 3) diritti pari a 1/2 di proprietà delle unità immobiliari in Gardone Valrompia, distinte al Catasto Terreni al foglio 10 particella 115 di are 16.60, particella 469 di are 17.85 e particella 472 di are 17.58, tutte natura T, di cui [redacted] risulta titolare del diritto di proprietà per la quota indicata; 4) diritti pari ad 1/4 di proprietà delle unità immobiliari in Villa Carcina, distinte al Catasto Terreni al foglio 22 particella 786 di are 0.40, particella 784 di are 0.35, di cui il signor [redacted] risulta titolare del diritto di proprietà per la quota indicata;
- IPOTECA GIUDIZIALE. Iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 14121 registro particolare n. 2258 del 30/4/2015 di euro 300.000 a [redacted] domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'Avv. Carmela Nicotri in Brescia, via V. Emanuele II n. 51, [redacted] liquidazione con sede in Gussago e Turotti Egidio, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia del 5/7/2014 repertorio n. 5359/2014. A garanzia della somma di euro 284.050. Ipoteca su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Gussago, Viale Italia, distinta al catasto fabbricati alla sezione urbana NC foglio 26 particella 445 sub 18, di cui risulta titolare dell'intero diritto di proprietà [redacted] 2) diritti pari a 1/2 di proprietà delle unità immobiliari in Gussago, viale Italia, distinte al catasto fabbricati alla sezione urbana NC foglio 26 particella 445 sub 18 di are 17.85 e particella 472 di are 17.58, tutte natura T, di cui il signor [redacted] risulta titolare del diritto di proprietà per la quota indicata; 3) diritti pari a 1/3 di proprietà dell'unità immobiliare in Brione, distinta al Catasto Terreni al foglio 2 particella 215 natura R di are 10.78, di cui [redacted] titolare del diritto di proprietà per la quota indicata; 4) diritti pari ad 1/4 di proprietà delle unità immobiliari in Villa Carcina, distinte al Catasto Terreni al foglio 22 particella 786 di are 0.40, particella 784 di are 0.35, entrambe natura T, di cui il signor Turotti Egidio risulta titolare del diritto di proprietà per la quota indicata;
- PIGNORAMENTO. Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 30782 registro particolare n. 19890 dell'11/9/2015 a favore di [redacted] in virtù di atto degli Ufficiali Giudiziari di Brescia del 3/8/2015 repertorio n. 10105/2015. Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Brione, distinte al Catasto Terreni al foglio 6 particella 598 natura EU di are 8.15 e in Gussago, distinte al Catasto Fabbricati alla sezione urbana NCT foglio 26 particella 445 sub 18 natura A10 di 3 vani al piano 1, di [redacted] dell'intero diritto di proprietà; 2) diritti pari a 1/2 di proprietà delle unità immobiliari in Gardone Val Trompia, distinte al Catasto Terreni al foglio 10 particella 115 di are 16.60, particella 469 di are 17.85 e particella 472 di are 17.58, tutte natura T, di cui il [redacted] e del diritto di proprietà per la quota indicata; 3) diritti pari a 1/3 di proprietà dell'unità immobiliare in Brione, distinta al Catasto Terreni al foglio 2 particella 215 natura R di are 10.78 [redacted] del diritto di proprietà per la quota indicata; 4) diritti pari ad 1/4 di proprietà delle unità immobiliari in Villa Carcina, distinte al Catasto Terreni al foglio 22 particella 786 di are 0.40, particella 784 di are 0.35, entrambe natura T, di cui [redacted] risulta titolare del diritto di proprietà per la quota indicata.

Inoltre in data 30/04/2015 [redacted] intervenendo nella procedura esecutiva immobiliare n.928/2015 al fine di essere ammessa a partecipare in privilegiata ed ipotecaria al ricavato della vendita dei beni immobili pignorati e ciò sino alla concorrenza della somma 278.736,69 € oltre agli interessi successivi fino alla vendita, ed oltre alle spese della procedura.





7. 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 di 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 - 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

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 finale derivante dalla sua assegnazione.

La valutazione del più probabile valore dell'immobile in libero mercato tiene conto sulle seguenti assunzioni limitative:

- andamento del mercato immobiliare in perdurante crisi;
- forte pendenza dei terreni in oggetto, in buona parte ricoperti da fitta vegetazione.

L'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in condizioni di vendita forzata si basa sulle seguenti considerazioni:

- maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato;
 - il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso del bene non è quantificabile prima dell'asta;
 - la vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle vigenti leggi in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per l'uso, senza certezza sulla qualità del bene e della manutenzione dell'immobile;
 - t
-
- difficoltà nel visionare l'immobile oggetto della procedura fallimentare. Spesso, infatti, non è possibile visionare di persona il bene e, nei casi in cui è possibile farlo, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati fissano i sopralluoghi con scarso anticipo (7-10 giorni) rispetto alla data dell'asta;
 - diversità dell'attività di marketing tra un bene oggetto di procedura fallimentare ed uno normalmente immesso sul mercato immobiliare. Infatti, l'immobile messo all'asta è pubblicizzato soltanto tramite qualche rivista specializzata o in appositi siti internet;
 - se si considera che in fase d'asta avverranno dei rilanci rispetto al prezzo base dell'asta, quest'ultimo non dovrà di certo essere pari al valore di mercato del bene poiché questo porterebbe l'aggiudicatario a pagare un prezzo superiore al valore di mercato;
 - per superare l'innata diffidenza del comune cittadino al mondo delle aste giudiziarie, dovuta principalmente all'aspetto psicologico di sentirsi partecipe ad un esproprio forzoso ed aumentare la platea dei possibili acquirenti dell'immobile, è opportuno scontare il valore di mercato dell'immobile così che diventi maggiormente appetibile.





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

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito 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

☒ Metodo del confronto

☐ MCA con nr. _____ 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

☒ Comparazione con quotazioni OMI

☐ 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.





8. Riepilogo Dei Valori Di Stima

LOTTO 4/6

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al

Foglio 10 - Mappale 115

Bosco Ceduo – Cl. 2 – Consistenza ha 00.16.60 – Reddito dominicale € 1,71 – Reddito agrario € 0,51

Foglio 10 - Mappale 469

Prato – Cl. 3 – Consistenza ha 00.17.85 – Reddito dominicale € 5,07 – Reddito agrario € 4,61

Foglio 10 - Mappale 472

Prato – Cl. 2 – Consistenza ha 00.17.58 – Reddito dominicale € 5,45 – Reddito agrario € 4,99

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **11.000** diconsi Euro **undicimila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **9.000** diconsi Euro **novemila/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

