

Consulenza Tecnica Estimativa

Area edificabile
posta in Comune di Sospiro (Cr)
Via Giuseppina n. 55
Strada Provinciale n. 87

Redatta da

La presente Consulenza Tecnica è stata predisposta in assenza di conflitto di interessi con la società committente, senza coinvolgimenti in relazione alla proprietà oggetto di valutazione e nel rispetto delle linee guida ABI.



Legenda	
estremi della procedura	pagina 04
estremi della consulenza tecnica	pagina 04
localizzazione della proprietà	pagina 04
dettagli della proprietà	pagina 04
Sezione A	
oggetto dell'incarico	pagina 05
accertamenti effettuati	pagina 05
riserve	pagina 06
Sezione B	
identificazione al Catasto Terreni	pagina 07
Sezione C	
descrizione del cespite	pagina 08
Sezione D	
titolarità	pagina 09
formalità pregiudizievoli	pagina 13
servitù e vincoli	pagina 14
situazione locativa	pagina 14
confini in unico corpo, tratti dalla mappa di Catasto Terreni	pagina 14
modalità di accesso	pagina 14
Sezione E	
legittimità urbanistica	pagina 15
Sezione F	
indagine di mercato	pagina 16
Sezione G	
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 17
Sezione H	
concetti di stima	pagina 18
Sezione I	
giudizio di commerciabilità del bene	pagina 19

Segue...





...continua

Sezione L	
metodo di stima applicato per la determinazione del valore venale di mercato alla data odierna	pagina 20
valore venale di mercato alla data odierna	pagina 22
verifica delle risultanze ottenute	pagina 22
determinazione del valore di liquidazione fallimentare	pagina 23
Sezione M	
avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione	pagina 24
Sezione N	
utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del cliente	pagina 25
riservatezza	pagina 25
limitazione delle responsabilità per il caso di forza maggiore	pagina 26
legge applicabile e foro competente	pagina 26
indipendenza delle parti	pagina 26
attendibilità delle informazioni fornite dal cliente	pagina 26
assegnazione della proprietà dei documenti	pagina 26
standard professionali	pagina 27





Sezione A

Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione della Consulenza Tecnica Estimativa relativa ai cespiti immobiliari di proprietà del fallimento , consistente in un'area edificabile, posta in comune di Sospiro (Cr), Via Giuseppina n. 55, Strada Provinciale n. 87.

Nell'analisi ho contemplato gli accertamenti che seguono con espresso riferimento al sopralluogo effettuato, ai colloqui sostenuti con il curatore e alla disponibilità documentale in parte fornita unitamente all'incarico e in parte integrata a nostra cura:

- identificazione catastale della proprietà;
- descrizione dei cespiti immobiliari;
- analisi della titolarità e dei gravami;
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica;
- determinazione delle superfici catastali delle proprietà;
- determinazione dei valori venali di mercato delle proprietà alla data odierna.

La presente relazione è stata sviluppata nel rispetto delle linee guida ABI.

La documentazione richiamata nello sviluppo dei paragrafi d'accertamento è allegata alla presente relazione tecnica, fatta eccezione per quanto non disponibile, specificatamente segnalato.

Accertamenti effettuati

Per la predisposizione della presente consulenza sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- sopralluogo presso il cespite immobiliare oggetto di consulenza;
- riprese fotografiche;
- ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi catastali;
- ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, relativamente ai seguenti nominativi:
 - » Pentagono Costruzioni S.r.l. con sede in Urganò (Bg);
 - » Immobiliare Oikia S.r.l. con sede in Urganò (Bg).

Tali ispezioni, di carattere ventennale, fanno stato alla data di statuizione del 08 Ottobre 2014;

- verifica degli aspetti tecnico – urbanistici sulla base della documentazione reperita mediante accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sospiro, nonché mediante la consultazione del sito istituzionale del medesimo Comune www.comune.sospiro.cr.it;

Segue ...





... continua

- determinazione della superficie catastale della proprietà sulla base delle visure, rilasciate dalla competente Agenzia delle Entrate in data 01 Luglio 2014;
- analisi del mercato immobiliare di zona utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico;
- determinazione del valore venale di mercato alla data odierna mediante l'applicazione del metodo di stima della trasformazione.

Riserve

Come espressamente previsto dall'incarico conferito non è stato effettuato il rilievo topografico della proprietà.





Sezione B

Identificazione al Catasto Terreni

comune		Sospiro (Cr)			data visura			01 Luglio 2014		
dati identificativi				dati di classamento						
n.	foglio	particella	sub.	qualità	classe	superficie			reddito	
						ha	are	ca	dominicale €	agrario €
01	9	19	---	ente urbano	---	00	01	70	---	---

Superficie catastale complessiva mq. 170.

Tale mappale è stato ottenuto in forza del Tipo Mappale n. 44268 di protocollo, in data 16 Giugno 2003, non in nostro possesso.

La mappa di Catasto Terreni, rappresenta l'esatta consistenza della proprietà.

ditta intestata

Numero		dati anagrafici				diritti e oneri reali		quota	
01						proprietà		1/1	

comune:		Sospiro (Cr)			data visura:			01 Luglio 2014		
dati identificativi				dati di classamento						
n.	foglio	particella	sub.	qualità	classe	superficie			reddito	
						ha	are	ca	dominicale €	agrario €
02	9	25	---	area rurale	---	00	22	20	---	---
03	9	117	---	pioppeto	1	00	31	94	24,62	8,25

Superficie catastale complessiva mq. 5.584.

- Il mappale n. 19 è stato ottenuto in forza del Tipo Mappale n. 44268 di protocollo, in data 16 Giugno 2003, non in nostro possesso;
- Il mappale n. 25, è presente in banca dati dalla data di impianto meccanografico corrispondente al 15 Aprile 1977; successivamente è stato interessato da una Variazione d'Ufficio, n. CR0125113 di protocollo, in data 03 Dicembre 2009, non in nostro possesso;
- Il mappale n. 117, è stato ottenuto in forza del Frazionamento n. CR0066184 di protocollo, in data 24 Ottobre 2006, non in nostro possesso.

La mappa di Catasto Terreni, rappresenta l'esatta consistenza della proprietà.

L'intestazione catastale non risulta essere corretta in quanto non è stata presentata la voltura catastale relativa al verbale di assemblea in data 07 Novembre 2011, repertorio, del notaio di Bergamo.





Sezione C

Descrizione del cespite

La proprietà oggetto della presente consulenza consiste in area edificabile a carattere residenziale, posta in una zona periferica del territorio comunale di Sospiro (Cr), lungo la Strada Provinciale n. 87.

La zona nella quale è inserita la proprietà oggetto della presente consulenza, è caratterizzata esclusivamente dalla presenza di terreni agricoli con soprastanti cascinali in parte abbandonati e in parte recuperati.

L'area in oggetto di natura pianeggiante e forma regolare ha una superficie catastale pari a mq. 5.584.

La stessa è classificata dal vigente Piano di Governo del Territorio quale ambito storico urbano di interesse ambientale A1, regolamentato dall'articolo n. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dall'analisi di tale articolo emergono i seguenti principali indici di edificabilità:

- destinazione d'uso prevalente : residenziale;
- destinazione d'uso compatibile : studi professionali/attività artigianali/commerciali.
- Iff – indice di fabbricabilità fondiaria : mc./mq. 2,50;
- NP – numero piani fuori terra..... : due piani;
- H – altezza : 7,50 ml.;
- RC – rapporto di copertura..... : 50%;
- Df – distanza da parete finestra : 10,00 ml.;
- Dc – distanza dal confine : 5,00 ml.;
- Ds – distanza dalla strada : 30,00 ml.

Dall'applicazione di tali parametri edificatori ne deriva che alla proprietà stimata compete una potenzialità edificatori pari a mc. 13.960.



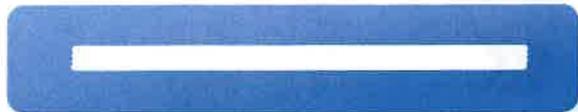


Sezione D	
titolarità	pagina 09
formalità pregiudizievoli	pagina 13
servitù e vincoli	pagina 14
situazione locativa	pagina 14
confini	pagina 14
modalità di accesso	pagina 14

Titolarità	
A seguito delle ispezioni ipotecarie ventennali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho accertato che la società oggetto di procedura, sino alla data di statuizione del 22 Luglio 2014, è proprietaria dei cespiti immobiliari oggetto della presente consulenza, in forza dei seguenti titoli:	
Primo titolo – non in nostro possesso in quanto risalente ad epoca anteriore al ventennio	
a favore:	contro:
titolo:	
Successione legittima in morte di, apertasi in data 12 Gennaio 1948.	
registrazione:	trascrizione:
Cremona, il 17 Luglio 1948 ai	Cremona, in data 13 Ottobre 1948 ai
Con la successione legittima in morte di, apertasi in data 12 Gennaio 1948, i signor hanno ereditato la piena proprietà degli originari mappali nn. 640/a di ettari 01.83.60 e 728/a di are 64.40, assegnando quanto di seguito riportato:	
<ul style="list-style-type: none">> quota indivisa di 1/3 ciascuno ai figli> usufrutto uxorio alla signora	
Risultano inoltre trascritti i seguenti titoli:	
1. atto di accettazione d'eredità con beneficio di inventario a Cremona, in data Febbraio 1948 ai nn.	
2. atto di identificazione catastale degli immobili oggetto di successione trascritto a Cremona in data 20 Giugno 1950 ai	

Segue...





...continua

Secondo titolo – non in nostro possesso in quanto risalente ad epoca anteriore al ventennio	
a favore:	contro:
titolo:	
Atto di stralcio divisionale in data 19 Gennaio 1974, ... di repertorio, del notaio ... di Cremona.	
registrazione:	trascrizione:
Cremona, il 30 Gennaio 1974 al n. ..., Modello I.	Cremona, in data 31 Gennaio 1974 ai ...
Con tale titolo i signori ... hanno acquistato dalla signora ... quota indivisa di 1/3, diventando proprietari fra una maggior consistenza per una quota indivisa di 1/2 ciascuno, dei mappali nn. 19 di are 01.70, 25 di are 22.20 e 35 di are 51.80, ottenuti fra altri dagli originari mappali sopra dettagliati.	
Nel medesimo titolo si da atto che l'usufrutto uxorio a favore della signora ... è rimasto invariato.	
Terzo titolo	
a favore:	contro:
titolo:	
Successione testamentaria in morte di ... apertasi in data 10 Maggio 1988.	
registrazione:	trascrizione:
Cremona, il 09 Novembre 1988 al ...	Cremona, in data 08 Febbraio 1989 ai ...
Con la successione testamentaria in morte del signor ... apertasi in data 10 Maggio 1988, il signor ... ha ereditato la quota indivisa di 1/2 dei mappali nn. 19 di are 01.70, 25 di are 22.20 e 35 di are 51.80, mantenendo invariato l'usufrutto uxorio a favore della signora ... fu Luigi.	
Risulta inoltre quanto di seguito riportato:	
1. testamento olografo pubblicato in data 04 Luglio 1988, ... di repertorio del notaio ... di Cremona, ivi registrato il 05 Luglio 1988 al n. 826, Pubblici, non trascritto;	
2. accettazione d'eredità trascritta a Cremona in data 20 Ottobre 1988 ai nn.	

Segue...





...continua

Quarto titolo	
a favore:	contro:
titolo:	
Successione legittima in morte di , apertasi in data 04 Dicembre 2002.	
registrazione:	trascrizione:
Cremona, il 28 Marzo 2003 al n	Cremona, in data 12 Aprile 2003 ai
Con la successione legittima in morte di apertasi in data 04 Dicembre 2002, i signori hanno ereditato, fra una maggior consistenza, la quota indivisa di 1/2, dei mappali nn. 19 di are 01.70, 25 di are 22.20 e 35 di are 51.80, assegnando nel modo che segue le seguenti quote: » quota indivisa di 3/12, alla signora » quota indivisa di 1/12, al signor » quota indivisa di 1/12, alla signora » quota indivisa di 1/12, alla signora	
Quinto titolo	
a favore e contro:	
titolo:	
Atto di divisione in data 21 Maggio 2003, -- di repertorio, del notaio di Cremona.	
registrazione:	trascrizione:
Non fornita.	Cremona, in data 04 Giugno 2003 ai
Con tale titolo i signori hanno proceduto alla divisione delle unità immobiliari ereditate, assegnando la piena proprietà fra una maggior consistenza, dei mappali nn. 19 di are 01.70, 25 di are 22.20 e 35 di are 51.80, al signor	

Segue...





...continua

Sesto titolo	
a favore:	contro:
titolo:	
Compravendita in data 27 Aprile 2007, ... di repertorio, del notaio ... di Cremona.	
registrazione:	trascrizione:
Non fornita.	Cremona, in data 28 Aprile 2007 ai nn. 5278/2678.
Con tale titolo la società ... ha acquistato dai signori ... la piena proprietà dei mappali nn. 19, 25 di are 22.20 e 117 di are 31.94; quest'ultimo derivato dal frazionamento del mappale n. 35/a.	
Settimo titolo	
a favore:	contro:
titolo:	
Verbale di assemblea in data 07 Novembre 2011, ... repertorio, del notaio ... di Bergamo.	
registrazione:	trascrizione:
Non fornita.	Non trascritto.
Nel corso di tale assemblea è stato deliberato, fra altro, il mutamento della denominazione da ... con sede in Urgnano (Bg), in ... con sede in Urgnano (Bg). Nel medesimo verbale si da atto che la società ... con sede in Urgnano (Bg) è proprietaria, fra una maggior consistenza, dei mappali oggetto della presente consulenza, dettagliati nella Sezione A.	





Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie ventennali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho accertato che sugli immobili di piena proprietà della società oggetto di procedura, contemplati nella presente consulenza, sino alla data di statuizione, corrispondente al 08 Ottobre 2014, insistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Prima formalità

a favore:

contro:

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 27 Aprile 2007, li
repertorio, del notaio di Cremona.

registrazione:

iscrizione:

Non fornita.

Cremona, in data 28 Aprile 2007 ai di Cremona.

somme:

durata:

capitale..... : € 2.100.000,00;

iscritta..... : € 3.570.000,00.

Venti anni.

Tale iscrizione ipotecaria grava, esclusivamente sulle unità immobiliari oggetto della presente consulenza.

Seconda formalità

a favore:

contro:

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo in data 31 Maggio 2012, di repertorio, emessa dal Tribunale
di Bergamo.

registrazione:

iscrizione:

Non fornita.

Cremona, in data 14 Giugno 2012 ai di Cremona.

somme:

capitale..... : € 432.685,44;

iscritta..... : € 490.000,00.

Tale iscrizione ipotecaria grava, esclusivamente sulle unità immobiliari oggetto della presente consulenza.





Servitù e vincoli

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie di carattere ventennale effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho accertato che sugli immobili di piena proprietà della società oggetto di procedura, contemplati nella presente consulenza, sino alla data di statuizione, corrispondente al 22 Luglio 2014, non insistono servitù e vincoli trascritti.

Situazione locativa

I terreni edificabili oggetto della presente consulenza sono liberi da persone e cose.

Confini in unico corpo, tratti dalla mappa di catasto Terreni

a nord:	a est:
Mappale n. 118.	Mappali nn. 120 e 54.
a sud:	a ovest:
Mappali nn. 30, 20, 2 e 18.	Mappale n. 12.

Modalità di accesso

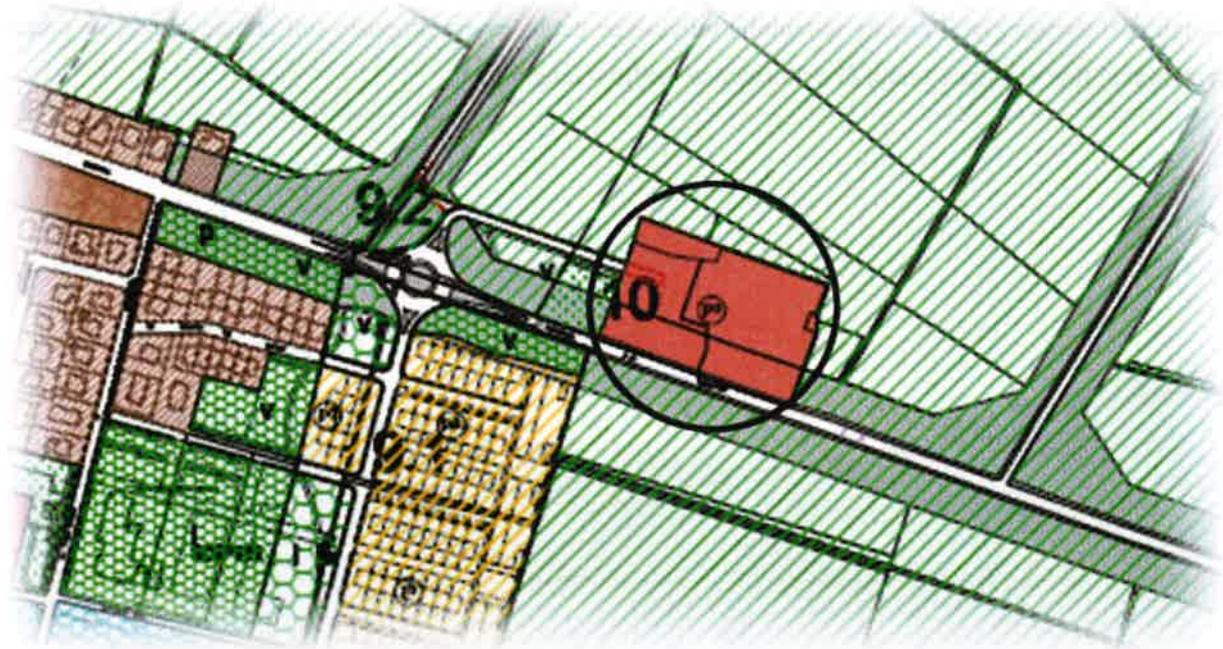
L'accesso ai terreni oggetto della presente consulenza, avviene tramite un passaggio carraio comune con altre unità immobiliari, direttamente collegato con Via Giuseppina nonché Strada Provinciale n. 87.





Sezione E

Legittimità urbanistica	
strumento vigente:	Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 in data 19 Gennaio 2010 e pubblicato in data 16 Febbraio 2011 sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, n. 7 Serie Inserzioni e Concorsi.
zona:	La zona nella quale è inserita la proprietà oggetto della presente consulenza, è identificata quale ambito storico urbano di interesse ambientale A1 ed è regolamentata dall'articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione.





Sezione F

Indagine di mercato

Al fine di verificare la rispondenza della proprietà alle attuali richieste di mercato, ho provveduto a effettuare le necessarie analisi utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico valutando la posizione, i servizi, le distanze e i collegamenti.

Il territorio comunale di Sospiro (Cr), si è sviluppato lungo la Strada Provinciale n. 87, che lo collega con il capoluogo di provincia Cremona, distante 10 km. circa e con gli altri paesi limitrofi.

L'attuale mercato immobiliare della zona, non recepisce beni simili a quello oggetto di valutazione per i seguenti motivi:

- » zona prevalentemente agricola;
- » scarso interesse da parte di potenziali acquirenti che intendono edificare nuove strutture residenziali;
- » scarso interesse da parte di nuovi nuclei familiari che intendono trasferirsi.

Su tali basi ritengo che il cespite immobiliare in esame debba essere proposto sull'attuale mercato a prezzi contenuti al fine di evitare tempi di collocazione medio – lunghi.





Sezione G

Analisi del mercato immobiliare di riferimento	
parametri	segmento A
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	residenziale
tipologia immobiliare:	terreno
stato di fatto:	libero
dimensioni:	medie
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	non rilevato
fase del mercato immobiliare:	contrazione
Caratteri della domanda e dell'offerta	
parametri	segmento A
tipologia acquirenti:	persone giuridiche
tipologia venditori:	persone giuridiche
motivo dell'operazione:	trasformazione





Sezione H

Concetti di stima

Riassumo le mie analisi richiamando gli aspetti principali dell'indagine di mercato:

➤ Considerazioni generali:

- ◇ elementi generali monetari, quali indici del valore o potere d'acquisto della moneta e indici dei costi di costruzione;
- ◇ elementi specifici di stima, quali la posizione e la consistenza di fatto della proprietà, nonché le relative caratteristiche, legate alla tipologia residenziale e commerciale nella quale è inserita;

➤ Fattori tecnici:

- ◇ potenzialità commerciale della proprietà;
- ◇ spazi comuni a disposizione;
- ◇ orientamento, veduta, luminosità, funzionalità, presenza delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- ◇ accessi carrai, arterie stradali di collegamento, distanza dal capoluogo di Provincia, Cremona, nonché dai maggiori centri d'interesse e dalle città limitrofe di maggior importanza;
- ◇ caratteristiche di sviluppo di mercato della zona.

Il concetto informatore per questi coefficienti di differenziazione, considerati l'espressione sintetica dell'andamento dei valori di mercato immobiliare, è applicato dalle imprese di costruzione, dagli agenti immobiliari, dai grandi investitori istituzionali quali banche, compagnie d'assicurazione e dai fondi pensione.

Altro concetto si riferisce ai seguenti passaggi:

A. principio dell'ordinarietà, quale condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime.

Si tratta di considerare determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato, ottenendo una stima equilibrata e aderente alla realtà.

La stima è quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione con sistemi e mezzi ordinari, usuali, ovvero non fuori dal comune;

B. crisi economico – finanziaria, globale con ripercussioni sul settore immobiliare anche locale, calo delle compravendite, allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione e incertezze per l'immediato futuro negli investimenti immobiliari.

In ogni situazione, sia il momento favorevole o sfavorevole, il valore di mercato è definito come la stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.



Sezione I

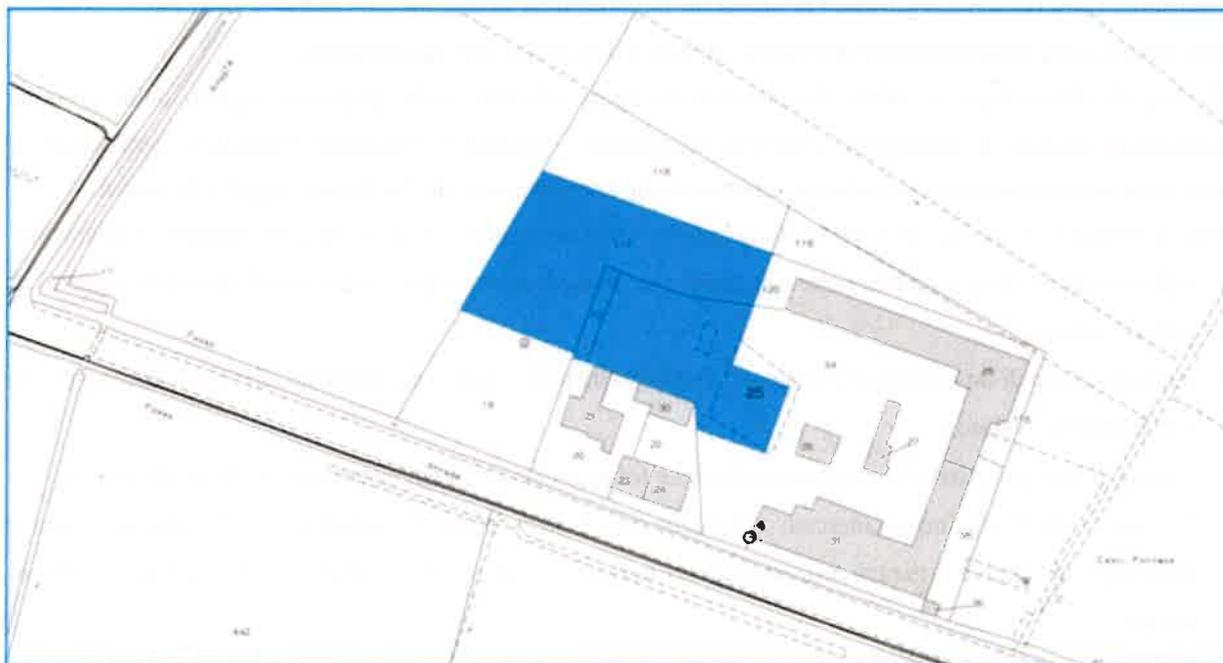
Giudizio di commerciabilità dei beni

Fattori positivi:

- affaccio su Strada Provinciale n. 87;
- dimensioni dell'area regolari e a morfologia pianeggiante.

Fattori negativi:

- scarso interesse da parte di nuovi nuclei famigliari che intendono trasferirsi;
- scarso interesse da parte di potenziali acquirenti che intendono edificare nuove strutture residenziali;
- valori di vendita di mercato contenuti rispetto ai costi medi di mercato per realizzare l'iniziativa;
- momento di mercato sfavorevole.





Sezione L	
metodo di stima applicato per la determinazione del valore venale di mercato alla data odierna	pagina 20
valore venale di mercato alla data odierna	pagina 21
verifica delle risultanze ottenute	pagina 22
determinazione del valore di liquidazione fallimentare	pagina 23

Metodo di stima applicato per la determinazione del valore venale di mercato

Al fine di determinare il valore di mercato, sulla base dell'attuale inquadramento urbanistico della proprietà che prevede la possibilità di realizzare una volumetria pari a mc. 13.960,00 circa con destinazione residenziale, ho applicato il concetto **Highest and Best Use – HBU**, ossia l'utilizzo più redditizio che si può ottenere dal bene tra due ipotesi di alienazione/trasformazione, determinando il valore della proprietà in considerazione delle suddette potenzialità edificatoria mediante l'applicazione del **metodo di trasformazione**. Tale metodo consente di determinare il valore della proprietà suscettibile di trasformazione mediante la differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi della trasformazione medesima, comprensivi del profitto che spetta all'imprenditore, in ragione del rischio di mercato.

Note relative alla determinazione del valore unitario del prodotto edilizio ottenibile:

Al fine di determinare il valore di mercato ad opere ultimate della proprietà oggetto della presente consulenza, applico il **metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach**, ipotizzando di realizzare una struttura residenziale con caratteristiche simili a quelle del fabbricato oggetto di analisi.

Tale tipologia di stima è un procedimento comparativo pluriparametrico che si basa sui seguenti fondamenti:

- individuazione delle caratteristiche principali che possano influenzare il valore dell'immobile oggetto di stima – subject;
- individuazione di un campione omogeneo costituito da beni simili – comparables, dei quali devono essere noti il prezzo / valore.

Al fine di omogeneizzare le eventuali differenze ho applicato degli aggiustamenti costituiti dai prezzi.

Nel corso dell'indagine di mercato effettuata non è stato possibile reperire atti di compravendita o informazioni relative a prezzi certi riguardanti transazioni recenti di proprietà simili a quella oggetto di analisi.

Per tale motivo, al fine di determinare il valore unitario della proprietà ad opere ultimate, ho assunto in considerazione beni immobili simili a quelli realizzabili per i quali sono noti l'importo richiesto per la transazione e le principali caratteristiche qualitative e di consistenza.

Segue...





...continua

A tali importi ho applicato una decurtazione in percentuale per tener conto della trattativa normalmente intercorrente tra il venditore e l'acquirente; la percentuale adottata è stata determinata in misura variabile fra il 10% e il 12% circa, sulla base di quanto riportato nel Rapporto sul mercato immobiliare 2014 quarto trimestre – Nomisma, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame.

Sulla base di tale analisi di mercato ho determinato un valore unitario arrotondato pari a €/mq. 1.200,00, che conduce ad un valore complessivo della proprietà ad opere ultimate pari a € 5.580.000,00 circa.

- Determinazione delle voci di costo:
 - » costo delle opere del complesso immobiliare pari a €/mq. 750,00, che conduce ad un valore complessivo pari a € 3.490.000,00;
 - » spese tecniche e generali in misura pari a € 210.000,00 corrispondente al 6% sul costo delle opere del complesso immobiliare;
 - » urbanizzazioni e contributi concessori in misura pari a € 280.000,00 corrispondente al 8% sul costo delle opere del complesso immobiliare;
 - » spese per la commercializzazione in misura pari al 3% circa sul valore complessivo della proprietà ad opere ultimate, determinando un importo pari a € 170.000,00.

Assunzioni		
P	prezzo di acquisto del bene – dato ricorsivo	565.000,00
a	percentuale di finanziamento ipotizzata per lo sviluppo dell'operazione	50%
b	tasso di mutuo ipotizzato	4,5%
c	orizzonte temporale di riferimento	60

Dati generali		
VM	valore di mercato fine lavori del complesso immobiliare realizzabile	5.580.000,00
KI	costo connesso alla stipula del contratto – notaio, imposte...	56.000,00
KK	costo delle opere edili relative al complesso immobiliare residenziale realizzabile	3.490.000,00
ST	spese tecniche e generali	210.000,00
KU	contributo sul costo di costruzione	280.000,00
KV	spese per la commercializzazione – provvigioni e pubblicità	170.000,00
OP	oneri passivi	300.000,00
Totale costi		4.506.000,00





Determinazione del saggio di sconto		
tb	tasso di rendimento dei BTP con scadenza pari alla durata del periodo di analisi	0,56%
ti	tasso di inflazione atteso	0,00%
tr	tasso di rischio immobiliare – compreso fra 1% e 3%	2,50%
pi	tasso di incremento per la specificità dell'iniziativa – compreso fra 0% e 5%	4,44%
r	Saggio di sconto – corrispondente al tasso di rendimento dei BTP con scadenza pari alla durata del periodo di analisi al netto del tasso di inflazione atteso incrementato del tasso di rischio immobiliare e del tasso dovuto alla specificità dell'iniziativa	7,50%

Sviluppo dei flussi di cassa e determinazione del valore venale di mercato alla data odierna

I flussi di cassa di seguito riportati sono ipotizzati in relazione alla possibile operazione di sviluppo della proprietà in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare; l'orizzonte temporale dei flussi – passivi e attivi – considerati, è ipotizzato con inizio alla data della presente consulenza.

Periodo espresso in mesi	flussi				flusso netto attualizzato €
	passivi		attivi		
	%	importo €	%	importo €	
0	10%	450.600,00			- 450.600,00
6	10%	450.600,00			- 434.597,23
12	15%	675.900,00	5%	279.000,00	- 369.209,30
18	10%	450.600,00	10%	558.000,00	96.358,84
24	10%	450.600,00	10%	558.000,00	92.936,72
30	10%	450.600,00	10%	558.000,00	89.636,13
36	10%	450.600,00	15%	837.000,00	311.036,76
42	10%	450.600,00	15%	837.000,00	299.990,49
48	5%	225.300,00	15%	837.000,00	458.041,28
54	5%	225.300,00	10%	558.000,00	240.278,39
60	5%	225.300,00	10%	558.000,00	231.745,06
totali	100%	4.506.000,00	100%	5.580.000,00	566.000,00

valore venale di mercato della proprietà alla data odierna – arrotondato €	566.000,00
---	-------------------

Verifica delle risultanze ottenute		
profitto ordinario lordo €	508.000,00	corrispondente al 10% circa dei costi sostenuti
volume mc.	13.960,00	corrispondente ad un valore unitario pari a €/mc. 41,00 circa
rapporto complementare che indica l'incidenza del valore dell'area con riferimento al valore della proprietà trasformata		10,00 % circa





Determinazione del valore di liquidazione fallimentare

Il valore sopra determinato è da ritenersi corretto nel caso di cessione a terzi soggetti in condizioni di libero mercato, con tempi di alienazione medio – lunghi, tenendo in considerazione che in ogni situazione, sia il momento favorevole o sfavorevole, il valore di mercato è definito come la stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.

In considerazione dell'attuale situazione giuridica del bene e la necessità da parte della procedura di alienare in tempi brevi, ho ritenuto opportuno applicare al valore sopra determinato un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di liquidazione fallimentare.

Valore di liquidazione fallimentare			
descrizione	valore venale di mercato €	coefficiente di deprezzamento	Valore di liquidazione €
area edificabile a carattere residenziale	566.000,00	- 20%	452.800,00
valore di liquidazione fallimentare arrotondato €			450.000,00





Sezione M

Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione

- ▲ lo Studio di Consulenze ha proceduto alla verifica delle dimensioni dei beni usati nella presente analisi in base alla documentazione planimetrica fornita dalla società committente;
- ▲ tutte le indicazioni riguardanti le dimensioni della proprietà saranno fornite dallo Studio di Consulenze al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame.
Queste ultime non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva accurata verifica da parte di un notaio o di un legale;
- ▲ le planimetrie sono da intendersi soltanto quali ausilio per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui la medesima è collocata; per tale motivo le medesime planimetrie non devono essere considerate come un rilevamento topografico;
- ▲ lo Studio di Consulenze non ha eseguito nessuna indagine ambientale; pertanto i valori esposti escludono specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali, il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.
Si consiglia l'esecuzione di un'indagine ambientale per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore;
- ▲ non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della proprietà;
- ▲ i valori espressi non comprendono l'IVA;
- ▲ lo Studio di Consulenze non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti nel corso del sopralluogo effettuato.





Sezione N	
utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del cliente	pagina 25
riservatezza	pagina 25
limitazione delle responsabilità per il caso di forza maggiore	pagina 26
legge applicabile e foro competente	pagina 26
indipendenza delle parti	pagina 26
attendibilità delle informazioni fornite dal cliente	pagina 26
assegnazione della proprietà dei documenti	pagina 26
standard professionali	pagina 27

Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del cliente

Soltanto il committente può utilizzare i risultati dell'incarico svolto dallo Studio di Consulenze; il committente non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro svolto dallo Studio di Consulenze come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

Riservatezza

- ▲ lo Studio di Consulenze si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico e al suo svolgimento e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità.
In tal caso, lo Studio di Consulenze avvertirà prontamente il committente con comunicazione scritta, così che egli possa tutelarsi in maniera adeguata;
- ▲ lo Studio di Consulenze si obbliga a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali di cui al Decreto Legislativo 30 Giugno 2003, n. 196;
- ▲ le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:
 1. siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
 2. siano, nel momento in cui vengono fornite allo Studio di Consulenze, già pubbliche;
 3. siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il committente.Lo Studio di Consulenze ha inoltre facoltà di includere il nominativo del cliente nel proprio elenco di referenze;
- ▲ il possesso della Consulenza Tecnica, in originale o in copia, non dà il diritto di renderla pubblica; nessuna parte della Consulenza può essere divulgata a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto dello Studio di Consulenze.





Limitazione della responsabilità per il caso di forza maggiore

Né il committente, né lo Studio di Consulenze sono responsabili di eventuali ritardi nel deposito della Consulenza Tecnica o mancanze nella stessa, verificatesi nel corso di svolgimento dell'incarico, dovuti a circostanze che si trovino al di fuori del loro controllo individuale.

Legge applicabile e foro competente

L'incarico è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Bergamo.

Indipendenza delle parti

Lo Studio di Consulenze e il committente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro.

Nello svolgimento delle attività previste dall'incarico, lo Studio di Consulenze si è riservato il diritto di utilizzare consulenti esterni.

Lo Studio di Consulenze è uno studio professionale che rispetta la legge sulle pari opportunità.

Attendibilità delle informazioni fornite dal cliente

Tutte le informazioni e i dati forniti dal cliente o dai suoi consulenti, sui quali lo Studio di Consulenze ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ha citato nella Consulenza, sono stati assunti come attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica.

Lo Studio di Consulenze non ha assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili.

Assegnazione della proprietà dei documenti

Tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte dallo Studio di Consulenze rimarranno di sua proprietà e saranno dal medesimo conservate per un periodo di almeno cinque anni.

Durante questo periodo e sulla base di una semplice richiesta, il committente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato dell'incarico o per usi ad esso collegati.





Standard professionali

Lo Studio di Consulenze ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili.

In ogni caso i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Torre Boldone (Bg), 24 Aprile 2015

Il Consulente Tecnico



