TRIBUNALE ORDINARIO - ALESSANDRIA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

22/2017

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

[redacted]

CURATORE:

DOTT.SSA DANIELA MARIA ORTELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2019

TECNICO INCARICATO:

DOTT. ING. ERNESTO GHELFI

[redacted]

TRIBUNALE ORDINARIO - ALESSANDRIA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 22/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

In Comune di Alessandria, compresi tra Via Rascio, Via della Moisa e la Linea Ferroviaria Asti-Novi, la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

Appezzamenti di terreno edificabile, della consistenza catastale complessiva di mq.23.404, costituenti **residui di una Lottizzazione da completarsi**, denominata "Nuovo Borgo La Vescova" e composti da zone edificabili, zone a parcheggio e zone di viabilità interna.

Il tutto evidenziato in tinta gialla nell'allegato estratto di mappa catastale.

Su tali appezzamenti di terreno è prevista, dopo apposito frazionamento catastale ancora da eseguirsi, la realizzazione di **quattro edifici residenziali** denominati **Lotto 1**, **Lotto 2**, **Lotto 4** e **Lotto 6** quali quelli indicati nella Planimetria Generale di Convenzione qui allegata nonché la formazione di parcheggi privati, strade per viabilità interna e la cessione al Comune di verde e parcheggi ad uso pubblico.

La potenzialità edificatoria (volumetria) di ciascun Lotto del Piano Esecutivo Convenzionato- come da Relazione tecnica illustrativa e Calcoli planivolumetrici qui in allegato - è così ripartita:

- Lotto 1 = mc.4.103,59
- Lotto 2 = mc.7.943,64
- Lotto 4 = mc.7.664,87
- Lotto 6 = mc.1.523,64

Per tutti gli oneri ed obblighi derivanti dalla Convenzione di cui sopra si rimanda al successivo paragrafo *"7.2 - Situazione urbanistica"*.

Quanto sopra fatta avvertenza circa gli ormai scaduti termini di validità della Convenzione in data 09/06/2016 che, nonostante la proroga automatica di tre anni prevista dall'art.30 Legge 9/8/2013 comma 3-bis (e cioè sino al 9/8/2019), dovrà necessariamente essere rinnovata e rinegoziata a cura e spese del futuro aggiudicatario per il completamento dell'edificazione. Di tale aspetto se ne terrà conto in sede valutativa.

Ad ulteriore miglior descrizione valgano gli elaborati grafici e le riprese fotografiche in allegato alla presente.

Identificazione catastale:

- **foglio 120 particella 1022** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 1300, reddito agrario 11,41 €, reddito dominicale 16,11 €, intestato a [redacted] derivante da Frazionamento del 26/01/2005 protocollo n. AL0203664
- **foglio 120 particella 1027** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 590, reddito agrario 5,18 €, reddito dominicale 7,31 €, intestato a [redacted] derivante da Frazionamento del 26/01/2005 protocollo n. AL0203664
- **foglio 120 particella 1041** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 110, reddito agrario 0,97 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a [redacted] derivante da Tabella di variazione del 29/03/2005

protocollo n. AL0044283 (variazione di coltura) n.445.1/2005.

- **foglio 120 particella 1042** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 60, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,74 €, intestato a [redacted] derivante da Tabella di variazione del 29/03/2005 protocollo n. AL0044283 (variazione di coltura) n.445.1/2005.
- **foglio 120 particella 1050** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 1750, reddito agrario 15,36 €, reddito dominicale 21,69 €, intestato a [redacted] derivante da Frazionamento del 19/07/2005 protocollo n. AL0120606
- **foglio 120 particella 1220** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 18658, reddito agrario 163,81 €, reddito dominicale 231,27 €, intestato a [redacted] derivante da Frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. AL0268395
- **foglio 120 particella 1222** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 936, reddito agrario 8,22 €, reddito dominicale 11,60 €, intestato a [redacted] derivante da Frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. AL0268395

Coerenze : (da nord, in senso orario e con riferimento all'estratto mappa in allegato):

- I mapp.li 1022 e 1027: ragione di terzi al mapp.778 indi altra ragione di terzi ai mapp.li 1251, 1252, 1253, 360, la Via della Moisa, la Via Luciano Raschio e, per chiudere, ancora ragione di terzi al mapp.778.
- Il mapp.1041: dapprima il mapp.1220 su due lati indi ragione di terzi al mapp.1090.
- Il mapp.1042: dapprima il mapp. 1220 indi il mapp.1036, il mapp.1222, il mapp.1090 e, per chiudere, ancora il mapp.1220.
- Il mapp.1050: dapprima la Via della Moisa indi ragione di terzi al mapp.1028, ragione di terzi ai mapp.li 1030, 1029, 1059 e 1058, ragione di terzi ai mapp.li 1051 e 143 e, per chiudere, ancora la Via della Moisa.
- Il mapp.1220: dapprima ragione di terzi al mapp.861 indi la Via Luciano Raschio (mapp.li 852 e 1023), il mapp.1042, ragione di terzi al mapp.1090, il mapp.1041, ancora ragione di terzi al mapp.1090, ragione di terzi al mapp.1106, la Via della Moisa, ragione di terzi al mapp.1100, ancora la Via della Moisa, Linea ferroviaria al mapp.48, ragione di terzi al mapp.1094, ancora Linea ferroviaria al mapp.48 e, per chiudere, ancora ragione di terzi al mapp.861. Il tutto con interclusa ragione di terzi ai mapp.li 1101 e 1095.
- Il mapp.1222: dapprima il mapp.1042 indi la Via Luciano Raschio (mapp.1021), ragione di terzi ai mapp.li 1107, 1106, 1090 e, per chiudere, ancora il mapp.1042.

Salvo errori e come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**23.404,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 640.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 448.000,00**
Data della valutazione:	**28/10/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Gli appezzamenti di terreno in questione risultano liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

CONVENZIONE EDILIZIA stipulata con atto in data 09/06/2006 a firma di dott. [redacted] di Alessandria ai nn. 1299990/15110 di repertorio, trascritto il 05/07/2006 a Alessandria ai nn. 6145/3793, a favore di [redacted] contro [redacted]

La formalità è riferita solamente a Fg.10 - mapp.li 1022, 1027, 1041, 1042, 1050, 1220 e 1222.

CONVENZIONE in Variante P.E.C. "Unità n.2 - Vescova" stipulata con atto in data 20/12/2017 a firma di dott. [redacted] di Alessandria ai nn. 135330/17491 di repertorio, trascritto il 17/01/2008 a Alessandria ai nn. 473/318, a favore di [redacted] contro [redacted]

La formalità è riferita solamente a Fg.10 - mapp.li 1022, 1027, 1041, 1042, 1050, 1220 e 1222.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' DI ELETTRODOTTO, stipulata il 30/07/2014 a firma di Notaio [redacted] ai nn. 60592/21991 di repertorio, trascritta il 06/08/2014 a Alessandria ai nn. 4439/3386, a favore di [redacted]

La formalità è riferita solamente a Fg.10 - mapp.li 1022, 1027, 1041, 1042, 1050, 1220 e 1222.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 24/07/2009 a firma di Notaio [redacted] di Alessandria ai nn. 139339/19700 di repertorio, iscritta il 30/07/2009 a Alessandria ai nn. 5818/1231, a favore di [redacted] contro [redacted]

Importo ipoteca: Euro 3.800.000,00.
Importo capitale: Euro 1.900.000,00

ipoteca volontaria, stipulata il 20/05/2013 a firma di Notaio [redacted] di Alessandria ai nn. 146652/23754 di repertorio, iscritta il 23/05/2013 a Alessandria ai nn. 3220/366, **in estensione della precendete ipoteca del 30/07/2009 ai nn.5818/1231**, a favore di [redacted] contro [redacted]

Importo ipoteca: Euro 3.800.000,00

ipoteca volontaria, stipulata il 03/05/2011 a firma di Notaio [redacted] di Alessandria ai nn. 142924/21767 di repertorio, iscritta il 05/05/2011 a Alessandria ai nn. 3335/602, a favore di [redacted] contro [redacted]
Importo ipoteca: Euro 4.000.000,00.
Importo capitale: Euro 2.000.000,00

ipoteca volontaria, stipulata il 20/05/2013 a firma di Notaio [redacted] di Alessandria ai nn. 146653/23755 di repertorio, iscritta il 23/05/2013 a Alessandria ai nn. 3221/367, **in estensione della precedente ipoteca del 05/05/2011 ai nn.3335/602**, a favore di [redacted] contro [redacted]
Importo ipoteca: Euro 4.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 20/03/2017 a firma di Tribunale di Alessandria ai nn. 23 di repertorio, trascritta il 28/07/2017 a Alessandria ai nn. 5382/3546, a favore di MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO [redacted] contro [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/2006), con atto stipulato il 28/03/2006 a firma di Notaio [redacted] di Alessandria ai nn. 127802/14841 di repertorio, trascritto il 03/04/2006 a Alessandria ai nn. 2809/1762.
Il titolo è riferito solamente a Fg.10 - mapp.li 1022, 1027, 1041, 1042, 1050, 1220 e 1222.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 28/03/2006), con atto stipulato il 13/01/1960 a firma di Notaio [redacted] ai nn. 9606 di repertorio, registrato il 15/01/1960 a Alessandria ai nn. 1730

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Le aree oggetto di stima risultano inquadrate, in base al P.R.G.C. - Piano Regolatore Generale Comunale approvato con delibera G.R. n° 36-29308 del 07/02/2000 e succ. mod. ed integr., (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Alessandria in data 29/09/2017 n.69115 qui in allegato) come segue:

I mappali 1220, 4041, 1042 e 1222:

- **aree residenziali** della città di 3^ classe di cui all'art.35 bis delle N.T.A. soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" di cui all'art.64 delle N.T.A.;

Il mappale 1061:

- **aree residenziali** della città di 2^ classe di cui all'art.35 delle N.T.A. soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" di cui all'art.64 delle N.T.A.;

I mappali 1027 e 1022:

- **aree per standards urbanistici**: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (**pargheggi**) di cui all'art.32 delle N.T.A.;

Il mappale 1050:

- **aree per standards urbanistici** : servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (**verde pubblico**) di cui all'art.32 quinquies delle N.T.A.;

La società Fallita [redacted] presentò, insieme alla società [redacted] al Comune un Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa ai sensi dell'art.43 della L.R.n. 56/77 e s.m.i., denominato "La Vescova - Variante" approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.139 del 19/11/2007.

Il PEC "La Vescova - Variante" venne poi Convenzionato con atto a rogito Notaio [redacted] in data 20/12/2007 rep.n.135.330/17.491 (vedi copia in allegato).

In virtù degli art. 3 e 5 della suddetta Convenzione, la Fallita si è obbligata a realizzare **opere di urbanizzazione (a parziale scomputo oneri)** progettate nel Piano ed a cederle gratuitamente al Comune inisieme alle aree afferenti e riguardanti viabilità, parcheggi e verde.

Dette aree risultano oggi parzialmente ultimate e collaudate per un importo pari ad Euro 642.599,10 (provvedimento del 30/07/2009).

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione previste nel Piano risulta, come riportato all'art.5 di Convenzione, pari ad Euro 1.029.806,25.

La differenza (pari a complessivi €.400.308) dovrà essere monetizzata, come previsto all'art.8 di Convenzione, in occasione dei singoli Permessi di Costruire, in diretta proporzione alle superfici assentite.

Quanto sopra fatta avvertenza circa gli ormai scaduti termini di validità della Convenzione in data 09/06/2016 che, nonostante la proroga automatica di tre anni prevista dall'art.30 Legge 9/8/2013 comma 3-bis (e cioè sino al 9/8/2019), per il completamento dell'edificazione dovrà quindi necessariamente essere rinnovata a cura e spese del futuro aggiudicatario. Di tale aspetto se ne terrà conto in sede valutativa.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITA

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALESSANDRIA VIA RASCHIO ANG VIA DELLA MOIRSA

APPEZZAMENTI DI TERRENO EDIFICABILI

DI CUI AL PUNTO A

In Comune di Alessandria, compresi tra Via Rascio, Via della Moisa e la Linea Ferroviaria Asti-Novi, la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

Appezzamenti di terreno edificabile, della consistenza catastale complessiva di mq.23.404, costituenti **residui di una Lottizzazione da completarsi**, denominata "Nuovo Borgo La Vescova" e composti da zone edificabili, zone a parcheggio e zone di viabilità interna.

Il tutto evidenziato in tinta gialla nell'allegato estratto di mappa catastale.

Su tali appezzamenti di terreno è prevista, dopo apposito frazionamento catastale ancora da eseguirsi, la realizzazione di **quattro edifici residenziali** denominati **Lotto 1**, **Lotto 2**, **Lotto 4** e **Lotto 6** quali quelli indicati nella Planimetria Generale di Convenzione qui allegata nonché la formazione di parcheggi privati, strade per viabilità interna e la cessione al Comune di verde e parcheggi ad uso pubblico.

La potenzialità edificatoria (volumetria) di ciascun Lotto del Piano Esecutivo Convenzionato- come da Relazione tecnica illustrativa e Calcoli planivolumetrici qui in allegato - è così ripartita:

- Lotto 1 = mc.4.103,59
- Lotto 2 = mc.7.943,64
- Lotto 4 = mc.7.664,87
- Lotto 6 = mc.1.523,64

Per tutti gli oneri ed obblighi derivanti dalla Convenzione di cui sopra si rimanda al successivo paragrafo *"7.2 - Situazione urbanistica"*.

Quanto sopra fatta avvertenza circa gli ormai scaduti termini di validità della Convenzione in data 09/06/2016 che, nonostante la proroga automatica di tre anni prevista dall'art.30 Legge 9/8/2013 comma 3-bis (e cioè sino al 9/8/2019), dovrà necessariamente essere rinnovata e rinegoziata a cura e spese del futuro aggiudicatario per il completamento dell'edificazione. Di tale aspetto se ne terrà conto in sede valutativa.

Ad ulteriore miglior descrizione valgano gli elaborati grafici e le riprese fotografiche in allegato alla presente.

Identificazione catastale:

- **foglio 120 particella 1022** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 1300, reddito agrario 11,41 €, reddito dominicale 16,11 €, intestato a [redacted] derivante da Frazionamento del 26/01/2005 protocollo n. AL0203664
- **foglio 120 particella 1027** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 590, reddito agrario 5,18 €, reddito dominicale 7,31 €, intestato a [redacted] derivante da Frazionamento del 26/01/2005 protocollo n. AL0203664
- **foglio 120 particella 1041** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 110, reddito agrario 0,97 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a [redacted]

[redacted] derivante da Tabella di variazione del 29/03/2005 protocollo n. AL0044283 (variazione di coltura) n.445.1/2005.

- **foglio 120 particella 1042** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 60, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,74 €, intestato a [redacted] derivante da Tabella di variazione del 29/03/2005 protocollo n. AL0044283 (variazione di coltura) n.445.1/2005.
- **foglio 120 particella 1050** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 1750, reddito agrario 15,36 €, reddito dominicale 21,69 €, intestato a [redacted] derivante da Frazionamento del 19/07/2005 protocollo n. AL0120606
- **foglio 120 particella 1220** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 18658, reddito agrario 163,81 €, reddito dominicale 231,27 €, intestato a [redacted] derivante da Frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. AL0268395
- **foglio 120 particella 1222** (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 1, superficie 936, reddito agrario 8,22 €, reddito dominicale 11,60 €, intestato a [redacted] derivante da Frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. AL0268395

Coerenze : (da nord, in senso orario e con riferimento all'estratto mappa in allegato):

- I mapp.li 1022 e 1027: ragione di terzi al mapp.778 indi altra ragione di terzi ai mapp.li 1251, 1252, 1253, 360, la Via della Moisa, la Via Luciano Raschio e, per chiudere, ancora ragione di terzi al mapp.778.
- Il mapp.1041: dapprima il mapp.1220 su due lati indi ragione di terzi al mapp.1090.
- Il mapp.1042: dapprima il mapp. 1220 indi il mapp.1036, il mapp.1222, il mapp.1090 e, per chiudere, ancora il mapp.1220.
- Il mapp.1050: dapprima la Via della Moisa indi ragione di terzi al mapp.1028, ragione di terzi ai mapp.li 1030, 1029, 1059 e 1058, ragione di terzi ai mapp.li 1051 e 143 e, per chiudere, ancora la Via della Moisa.
- Il mapp.1220: dapprima ragione di terzi al mapp.861 indi la Via Luciano Raschio (mapp.li 852 e 1023), il mapp.1042, ragione di terzi al mapp.1090, il mapp.1041, ancora ragione di terzi al mapp.1090, ragione di terzi al mapp.1106, la Via della Moisa, ragione di terzi al mapp.1100, ancora la Via della Moisa, Linea ferroviaria al mapp.48, ragione di terzi al mapp.1094, ancora Linea ferroviaria al mapp.48 e, per chiudere, ancora ragione di terzi al mapp.861. Il tutto con interclusa ragione di terzi ai mapp.li 1101 e 1095.
- Il mapp.1222: dapprima il mapp.1042 indi la Via Luciano Raschio (mapp.1021), ragione di terzi ai mapp.li 1107, 1106, 1090 e, per chiudere, ancora il mapp.1042.

Salvo errori e come meglio di fatto.



Aree oggetto di stima

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 1022	1.300,00	x	100 %	=	1.300,00
mappale 1027	590,00	x	100 %	=	590,00
mappale 1041	110,00	x	100 %	=	110,00
mappale 1042	60,00	x	100 %	=	60,00
mappale 1050	1.750,00	x	100 %	=	1.750,00
mappale 1220	18.658,00	x	100 %	=	18.658,00
mappale 1222	936,00	x	100 %	=	936,00
Totale:	**23.404,00**				**23.404,00**



estratto mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**640.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 640.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 640.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell'obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile ***valore di mercato*** e quello ***di vendita giudiziaria*** - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per "*valore di mercato*" e per "*valore di vendita giudiziaria"*.

Per "*più probabile valore di mercato"* di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

Si precisa che *il più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il ***"valore di vendita giudiziaria"*** (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

Nel caso in esame si applicherà al valore di mercato una riduzione prudenziale del 30% in ragione degli scaduti termini di validità della Convenzione che obbligano il futuro aggiudicatario a necessariamente doverla rinnovare, rinegoziandone i contenuti per il completamento dell'edificazione.

Metodo di stima

Si procede nella fattispecie a ricercare il **più probabile valore di mercato** degli appezzamenti di terreno in esame sulla base della loro potenzialità edificatoria ovvero attraverso un metodo analitico che entra nel merito delle condizioni oggettive della "trasformazione", individuando cioè **il valore del suolo** (area) quale differenza tra il valore commerciale finale del prodotto edilizio una volta trasformato e la somma dei costi per trasformarlo (costo di acquisto dell'area, di costruzione, degli oneri di costruzione e di urbanizzazione, dei professionisti, etc.) aumentata dell'utile d'Impresa (dell'imprenditore).

In allegato alla presente si rimettono tutti i conteggi effettuati.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia e` svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- sulla conformita` normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio ed il contenimento energetico;

Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili cosi` come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

L'accertamento di conformità è da intendersi limitato agli appezzamenti di terreno oggetto di stima e non sull'intero ambito di cui sono parte.

I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appezzamenti di terreno edificabili	23.404,00	0,00	640.000,00	640.000,00
				640.000,00 €	**640.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 640.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **30%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 192.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 448.000,00**

data 28/10/2019

il tecnico incaricato
DOTT. ING. ERNESTO GHELFI