



**YARD
VALTECH**
Property and Valuation

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
DI UN EDIFICIO CIELO TERRA
AD USO DI ASILO
UBICATO NEL COMUNE DI ORSARA DI PUGLIA (FG),
LARGO SAN DOMENICO, 1

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

LUGLIO 2011

■ YARD VALTECH S.r.l.

Sedi operative: Via S. Francesco d'Assisi, 4 - 20122 - Milano - tel +39.02.778070.1 - fax +39.02.76319216 - yard.milano@yard.it - www.yard.it
Vico Barbacana, 86 - 17038 - Villanova d'Albenga (SV) - tel +39 0182.583020 fax +39 0182.585825

Via Del Banco di S. Spirito, 3 - 00186 - Roma

Sede legale: Piazza del Liberty, 8 - 20121 - Milano - C. F. e P.IVA 10787650158 - Cap. Soc. € 100.000,00

Reg. Imp. di Mi. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





INDICE



ARGOMENTO

PAGINA

PREMESSA	1
DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO	1
LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE	2
LOCALIZZAZIONE.....	3
DESCRIZIONE.....	4
VALUTAZIONE	5
CONCLUSIONI	6
NOTA FINALE	6





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alla cortese attenzione ***

Milano, 5 luglio 2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: determinazione del più probabile valore di mercato di un edificio cielo terra ad uso di Asilo ubicato nel Comune di Orsara di Puglia (FG), Largo San Domenico, 1.

PREMESSA

In conformità alle Vostre istruzioni, abbiamo preso in considerazione l'immobile in oggetto al fine di determinarne il più probabile valore di libero mercato alla data odierna.

La stima tiene a riferimento peritale la data del 5 luglio 2011.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per valore di mercato s'intende il più probabile prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo che:

- a) la parte venditrice, ancorché non indotta da particolari circostanze attinenti alla sua situazione economica-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione, abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- b) anteriormente alla data della stima, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita per portare a termine la stessa;
- c) il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- d) eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute, ciò nonostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato.

Tali aspetti andranno eventualmente ed ulteriormente analizzati in quanto non considerati o verificati dal presente rapporto:

- a) con riferimento alla situazione urbanistica, edilizia, catastale, amministrativa, legale e di titolarità alcuna diretta indagine è stata effettuata e tuttavia la presente valutazione recepisce, per quanto rilevante ai fini valutativi, le risultanze emerse dalla diversa attività di due diligence (recepite nella versione in bozza del 9 novembre 2009) che, anche quando non specificatamente richiamate, devono intendersi quale parte integrante del presente documento;
- b) premesso quanto sopra, laddove in sede di due diligence è emersa una situazione "non valutabile", ai fini della presente e, dunque, dell'espressione del valore di mercato più oltre proposto, l'asset in esame è stato genericamente assunto come regolare e comunque privo di significative criticità (salvo eventuale diversa indicazione e/o precisazione analiticamente evidenziata nella pagine seguenti);
- c) la valorizzazione immobiliare proposta presuppone alcune condizioni di base rispetto alle quali le risultanze di cui alla presente stima sono da intendersi indissolubilmente legate, quali:
- l'assenza di motivi ostativi al cambio di destinazione d'uso proposto (in conformità alle destinazioni risultate urbanisticamente ammesse e/o comunque compatibili così come emerse in sede di due diligence);
 - la fattibilità amministrativa dell'intervento tecnico/edile proposto (ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in residenziale) in ragione del conseguimento dei pertinenti titoli edilizi da noi considerati "pronti per ritirata consegna" ma a monte del pagamento dei relativi oneri all'immediato termine del sopra citato periodo di valorizzazione urbanistica;
 - la valorizzazione è svolta in base alle sole superfici ad oggi esistenti e prescinde quindi da possibili e/o potenziali incrementi di superfici e/o volumi derivanti da provvedimenti e/o normative di qualsiasi natura ovvero da un'eventuale e residua edificabilità afferente il lotto in esame;
- d) le consistenze immobiliari relative al cespite esaminato sono state desunte dalla documentazione fornita dalla Proprietà e/o Committenza (assunta come completa, veritiera, e di perdurante validità anche a valle delle risultanze di rilievo e delle misurazioni eseguite in sede di due diligence tecnica);
- e) l'area esterna destinata a giardino, in seguito meglio precisata ed identificata, è stata assunta in valorizzazione limitatamente alla sola porzione accertata in proprietà (come emerso dagli approfondimenti di indagine eseguiti dalla Committenza ad integrazione della svolta due diligence e del conseguente report);
- f) in sede di sopralluogo non sono state effettuate verifiche della struttura né analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche e/o inquinanti;



- g) l'immobile in esame è stato assunto come privo di vincoli locativi e/o occupazionali (eventualmente in essere e/o potenziali ancorché costituiti da semplice comodato), libero da persone e/o cose nonché disponibile alla vendita. Si è inoltre operato prescindendo del tutto dalla presenza di arredi, corredi, attrezzature, macchinari ed elementi impiantistici specifici e non tradizionali per similari edificazioni;
- h) le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi adottati come riferimento;
- i) tutta la documentazione da noi ricevuta così come eventuali notizie ed informazioni apprese dalla Proprietà ovvero dalla Committenza e/o loro collaboratori qualificati sono state da noi assunte come veritiere, complete e di perdurante validità;
- j) non abbiamo dedotto alcun costo che potrebbe emergere in fase di cessione, (quali imposte, costi legali, ecc...) né effettuato alcun accantonamento o deduzione a fronte di imposte e tasse dirette od indirette di alcun genere;
- k) nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.

Altre e diverse limitazioni potrebbero essere riportate nelle pagine seguenti in quanto riconducibili a problematiche di ordine specifico e non generale.

LOCALIZZAZIONE

L'edificio in esame è situato nell'ambito del territorio comunale di Orsara di Puglia (FG), in Largo San Domenico, 1.





L'immobile è localizzato in posizione centrale in un'area a prevalente destinazione terziaria turistica.

Il territorio comunale dista circa km 36 dal capoluogo ed è caratterizzato da una viabilità normale e da una discreta accessibilità assicurata dalla rete di strade provinciali, dalla ferrovia e dallo svincolo autostradale dell'Autostrada A16.

DESCRIZIONE

Trattasi di ex convento Benedettino del 1600 circa, inserito nel centro storico del paese, ed attualmente destinato ad asilo per bambini in età prescolare, aule di-dattiche, refettorio, uffici e alloggi per le suore

La struttura si sviluppa su due livelli di circa mq 800 per piano e circa mq 300 di area esterna attrezzata a giardino ed orto, così distribuita:

PIANO TERRA

- Ingresso
- N. 4 aule didattiche
- Sala Teatro- auditorio
- Refettorio
- Dormitorio
- Servizi
- Deposito

PIANO PRIMO

- Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dispensa
Soggiorno suore
Studio Superiora
N. 7 camere da letto per suore e per ospiti
Servizi



Lo stato di manutenzione è molto curato sia nelle facciate esterne che nei locali interni

Catastalmente detto fabbricato è individuato al N.C.E.U. del comune di ORSARA di PUGLIA al foglio 50, particella 15

VALUTAZIONE

Per individuare la corretta quotazione dell'immobile ed il suo più probabile valore di mercato, si è effettuata un'accurata indagine di mercato prendendo come riferimento prezzi di scambio in contratti di compravendita conclusi recentemente nella zona ed aventi come oggetto del trasferimento di immobili.

Tuttavia le caratteristiche dello stabile esaminato lo identificano come un "UNICUM" e, conseguentemente, difficoltosa è stata la ricerca di comparabili, inoltre, considerata la tipologia del fabbricato ed il suo valore storico, un qualsiasi utilizzo futuro è sicuramente condizionato dalla necessità di rispettare la tipologia edilizia esistente, escludendo, cioè, l'eventualità di procedere ad una demolizione, totale o parziale, e ad una successiva ricostruzione secondo tipologie costruttive più moderne.

Conservando l'attuale distribuzione degli spazi, circostanza per altro imposta dalla tipologia strutturale in muratura portante e volte, l'immobile si presta ad un uso socio-didattico, turistico-religioso-ricettivo, compatibilmente con la modesta domanda presente sul mercato.

Alla luce delle predette considerazioni, piuttosto che utilizzare il *METODO DEL CONFRONTO* si è ritenuto più adeguato alla circostanza applicare il metodo di *STIMA A REDDITO*.

Per *STIMA A REDDITO* si intende quel procedimento analitico che si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima.

L'ipotesi su cui si basa è che il valore dei beni immobiliari dipende da ciò che essi possono rendere, ed inoltre, che sia possibile esprimere un giudizio di previsione su questi redditi futuri e sui relativi saggi di sconto.

Tale procedimento pone il "valore di stima" uguale al rapporto tra "rendita netta" e "tasso di redditività", ossia posto:

V: valore di stima

R: Rendita netta annua

I: tasso di redditività posto pari al 5.00%

Si ottiene:

$$V=R/I$$

Nella prassi estimativa si utilizzano i redditi *netti, futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi*, ottenuti detrarre dal reddito lordo ordinario tutte le spese di gestione a carico del proprietario.

Nel caso specifico, con approssimazioni a vantaggio della prudenza, si ipotizza DURATA ILLIMITATA ed una RENDITA COSTANTE.

Dall'analisi di mercato, nonché dalla consultazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è risultato una quotazione di locazione per immobili di pregio pari 5,00 - 5,50 €/mq x mese che corrisponde a 60 €/mq x anno.





Pertanto il reddito annuo ricavabile dalla locazione dell'immobile risulta

$\text{mq } 1.600 \times \text{€}/\text{mq } 60 + \text{mq } 300 \times 20 \text{ z } 100.000 \text{ €/anno}$

Tale reddito lordo va decurtato del 25% per tener conto degli oneri fiscali e delle spese di gestione e manutenzione

Risulta così:

REDDITO NETTO = Reddito LORDO x 75% = 75.000 €/anno

Applicando la formula di cui sopra si ottiene:

$V=R/i = 75.000/0,05 = 1.500.000$ (in c.t.)

Valore che rapportato alla superficie dell'immobile

$V/\text{mqe} = \text{€}1.500.000/1.630 = 920 \text{ €/mqe}$

dà un valore di 920 €/mqe in linea con le quotazioni correnti sul mercato per immobili di pregio.

CONCLUSIONI

In base alle considerazioni precedentemente espresse, nell'ipotesi che non esista restrizione o limitazione alcuna né costi straordinari di cui non siamo a conoscenza e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, più sopra già dettagliate, siamo dell'opinione che il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà in esame sia quello di seguito espresso:

**Valore di mercato dell'intera proprietà
€ 1.500.000,00 (Euro unmilione cinquecentomila/00).**

NOTA FINALE

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per il Vostro Istituto e, come tale, può essere utilizzata per scopi gli scopi a Voi utili e/o necessari risultando consultabile e visionabile anche da altri Vostri eventuali consulenti, collaboratori, organi di controllo, ecc.

Né tutto né parte del presente rapporto, né alcun riferimento ad esso possono invece essere pubblicizzati senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative.

In fede.

Yard Valtech S.r.l.

Arch. Antonio Dallera

(Amministratore Delegato)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N. 182.222 di Repertorio _____

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

REPUBBLICA ITALIANA _____

L'anno duemiladodici addì sei del mese di giugno, in Milano,

nel mio studio in Via Mercalli n. 14. _____

Davanti a me Avvocato SERGIO TODISCO, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano. _____

E' personalmente comparso il signor _____

DALLERA Architetto ANTONIO, nato a Milano il 13 giugno 1951,

domiciliato a Milano Via San Francesco d'Assisi n. 4, codice

fiscale DLL NTN 51H13 F205U. _____

Persona della cui identità io Notaio sono certo e all'uopo mi

presenta la relazione peritale relativa a: _____

"Asilo" sito in Orsara di Puglia (FG) Largo San Domenico n. 1

- che precede e dallo stesso redatta, chiedendomi di asseverarla con giuramento. _____

Ed io Notaio aderendo alla richiesta, ammonisco a' sensi di

legge il Comparente il quale presta il giuramento di rito ri-

petendo la formula "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto

le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la veri-

tà". _____

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto da

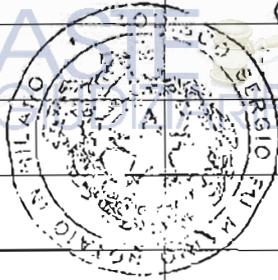
persona di mia fiducia, da me letto al Comparente che lo ap-

prova. _____

Costa questo atto di un
foglio di cui occupa pagine una e quattro
ripete obbliga presente.

Antonino Bellone

Me. In più Foculosa Notario



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it