

INDICE

Aspetti propedeutici	pag. 3
Metodologia estimativa	pag. 4
Inquadramento urbanistico.....	pag. 7
Elenco e consistenza dei beni	pag. 8
Accertamenti catastali	pag. 9
Valutazione dei beni immobili	pag. 10
Elenco allegati	pag. 13

ASPETTI PROPEDUTICI

Il sottoscritto arch. Marco Merelli, iscritto all'Ordine degli Architetti di Bergamo al n°1455, con studio in via Adobati n°5 ad Alzano Lombardo (BG), è stato incaricato di determinare il valore attuale di mercato del compendio residenziale sito in Desenzano del Garda, località San Martino della Battaglia, di proprietà della "Società Ediletica Costruzioni s.r.l.", con sede in Bergamo, via Costantina n°1/c e meglio descritto nel seguito della perizia.

Il sottoscritto ha preso visione degli immobili, delle aree d'adiacenza e del compendio tutto entro il quale tale complesso è inserito, assumendo elementi qualificanti in ordine alle varie epoche di costruzione dalla genesi sino alla situazione attuale, alla posizione catastale, alla destinazione d'uso in atto, alla destinazione urbanistica ed al regime vincolistico gravante sul compendio.

Premesso che la stima deve riferirsi alla data odierna ed avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il sottoscritto ha individuato con meticolosità tutti quegli elementi utili al fine di determinare il valore venale degli stessi, svolgendo indagini anche presso operatori economici della zona interessata e tecnici specializzati nel settore al fine di avere a disposizione utili elementi di confronto.

Presupposto di una serena valutazione è l'individuazione dell'aspetto economico più significativo sotto il quale possono essere inquadrati i beni oggetto di stima.

Non si è svolta un'analisi urbanistica dettagliata in quanto i tre corpi di fabbrica che compongono il complesso immobiliare sono di recente costruzione e nessun'altra possibilità di edificazione è concedibile.

Si è considerata con scrupolosa diligenza la particolare ubicazione, destinazione e quanto altro necessario per una serena valutazione dei beni in oggetto.

METODOLOGIA ESTIMATIVA

I criteri di stima nella scienza economica:

In funzione della ragione pratica per cui è richiesta la stima si sono presi in esame gli aspetti economici dei beni, nonché i criteri fondamentali adottati e conosciuti dall'estimo quali:

- a) Valore complementare
- b) Valore di surrogazione
- c) Valore di capitalizzazione
- d) Valore di trasformazione
- e) Valore di costo
- f) Valore di mercato

Analizzando i vari criteri avremo:

a) VALORE COMPLEMENTARE

Non è che la differenza tra il valore di mercato di un complesso di beni aventi rapporti reciproci di complementarietà ed il valore di mercato di una sola parte del complesso.

b) VALORE DI SURROGAZIONE

È il valore di mercato o di costo di un bene analogo con utilità analoga al bene interessato.

Il valore del bene da stimare sarà ricavabile direttamente dal valore del bene surrogabile precedentemente individuato, apportando però le opportune correzioni in funzione della vetustà e dell'obsolescenza tecnica.

Questo criterio di stima, che tiene conto del deprezzamento di un bene, dovuto ad incuria o disuso è applicabile anche ad immobili che si trovino in precarie condizioni di manutenzione e conservazione e che pertanto non abbiano subito congrui aumenti di valore di tempo.

Il valore di stima si ricava sempre dal valore di surrogazione di un bene simile opportunamente abbattuto in base a coefficienti che tengono in considerazione il deprezzamento dovuto a vetustà ed obsolescenza tecnica.

c) VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Non è che il più probabile beneficio fondiario da capitalizzare con un saggio pari a quello di mercato e si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato. Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore.

La stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente tramite la capitalizzazione dei redditi può pertanto ritenersi valida solo per fabbricati che siano oggetto di una libera trattativa tra proprietario ed affittuario.

In queste condizioni il valore di mercato di un fabbricato sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante ed il tasso di capitalizzazione.

Per pervenire al valore di stima, oltre alla definizione del reddito netto è necessario valutare un adeguato saggio di capitalizzazione che definisca il rapporto intercorrente tra il valore capitale dell'immobile e la somma di moneta che da questo si ricava in un certo periodo.

d) VALORE DI TRASFORMAZIONE

È la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e il valore di costo della trasformazione, che sarà determinato in base ad un'indagine di mercato.

Poiché tutte le operazioni di stima vanno riferite ad un preciso momento storico, tanto il valore di mercato quanto i costi che occorre sostenere per la trasformazione dovranno essere attualizzati alla stessa data tenendo conto del tempo necessario per la realizzazione di trasformazione.

e) VALORE DI COSTO

Sono tutti gli elementi necessari per la produzione del bene economico, della spesa occorrente per la riproduzione, basato sul valore a costo di ricostruzione a nuovo ed è costituito dalla sommatoria di tutte le spese che l'imprenditore deve sostenere, nel corso di un processo produttivo più o meno complesso, per ottenere la completa realizzazione del bene.

f) VALORE DI MERCATO

Tratta l'analisi dei beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali recentemente oggetto di vendita od offerte.

Questo metodo, che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permettendo così di determinare il "più probabile valore" è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare.

La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio o di cui siano noti i prezzi di vendita, fornisce il punto d'incontro della domanda e dell'offerta che ne rappresenta il momento della verità poiché determina un prezzo certo.

Si tenga in considerazione che nella valutazione dell'area su cui sorgono i fabbricati industriali, sono comprese tutte quelle opere relative alle infrastrutture primarie e secondarie e di quelle infrastrutture utili ai fini aziendali, quali cunicoli per l'impiantistica generica e specifica, piazzali di manovra, parcheggi, strade d'accesso, marciapiedi, cordoli, reti fognarie, idriche, elettriche, collegamenti Telecom, ecc.

Verificati i vari metodi di stima si è pertanto deciso di usare come riferimento i valori di mercato riscontrabili localmente per beni (per esempio accessibilità, distanza dai centri abitati, dimensioni e forme, vincoli di PGT quali edificabilità o meno, ecc.) paragonabili a quelli in esame.

Dato lo scopo della valutazione (ovvero determinare il più probabile valore di mercato) è stato adottato il criterio sintetico incentrato sulla comparazione dell'oggetto di stima con immobili di caratteristiche assimilabili.

Dalle indagini di mercato svolte (banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dal sito dell'Agenzia delle entrate, verifica presso agenzie immobiliari locali, ecc.) sono risultate recenti compravendite che hanno avuto per oggetto immobili simili a quello in trattazione.

La dottrina estimativa ha da tempo risolto i problemi valutativi relativi a comparazioni tra oggetti immobiliari omogenei rispetto ad alcune delle caratteristiche generalmente apprezzate dal mercato, come quelle posizionali, di destinazione, strutturali, di finitura, di dotazione impiantistica, d'ampiezza ed altre.

Concettualmente si afferma che l'immobile da stimare - a parità d'epoca di riferimento dei prezzi - ha la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due sono uguali, ma sarà necessario correggere il prezzo noto per tener conto delle differenze dei relativi prezzi marginali in relazione alle specifiche differenti caratteristiche. Pertanto, assunto il prezzo di riferimento per una delle destinazioni in gioco, si tratta di valutare i prezzi impliciti o marginali delle singole caratteristiche disomogenee in modo da poter correggere, in aumento o in diminuzione, il prezzo medio di riferimento a seconda della variazione indotta dalle differenti caratteristiche delle unità campionate rispetto alle unità da stimare.

Tale criterio si basa sulla stima parametrica ed è applicabile al caso in oggetto dal momento che le unità immobiliari da stimare possono assimilarsi, dal punto di vista delle quotazioni di mercato, ad immobili pressoché nuovi.

Precisato perché, ai fini estimativi, il complesso da stimare può essere assimilato ad edifici nuovi, si sottolinea che per tali edifici è possibile applicare il principio di sostituzione secondo il quale un soggetto è disposto a pagare per un bene indifferentemente:

- il prezzo di mercato;
- il prezzo di mercato di un bene equivalente opportunamente ponderato.

Le difficoltà di applicazione di questo metodo risiedono nell'apprezzamento delle caratteristiche qualitative suaccennate, quali quelle ambientali, architettoniche, ecc.

Per tale motivo, tra i vari parametri bisogna considerare non solo quelli di natura tecnica, ma anche quelli di natura economica, per tener conto dei fattori distorsivi indotti da tali elementi qualitativi.

Va però ponderato che il mercato non sempre opera in maniera analitica, infatti in presenza di aspetti qualitativi il mercato maggiora sinteticamente il prezzo delle porzioni immobiliari caratterizzati da tali elementi, senza cogliere spesso il quadro generale di riferimento entro il quale tali elementi si pongono.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Gli immobili oggetto di stima sono disciplinati dal PGT vigente nella Zona BD – Ambiti residenziali a bassa densità normata dall'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Il lotto A è stato edificato a seguito della Convenzione Urbanistica di repertorio n°70616 del 15.12.2008 del notaio S. Palombo.

E' stato rilasciato dal Comune di Desenzano del Garda Permesso di Costruire n°14112 del 29.04.2009, Denuncia di Inizio Attività di protocollo n°15212 del 12.04.2011 e Denuncia di Inizio Attività di protocollo n°2012/1079 dell'11.01.2012.

Il lotto B è stato edificato a seguito del rilascio del permesso di Costruire n°14109 del 29.04.2009.

Il lotto C è stato edificato a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n°14111 del 29.04.2009, Denuncia di Inizio Attività di protocollo n°1022 del 12.12.2012, Denuncia di Inizio Attività n°157 del 26.02.2013.

E' stata presentata dichiarazione di fine lavori in data 09.07.2012 ed in data 16.07.2012 è stato richiesto il rilascio del certificato di agibilità.

Per tutti e tre i lotti sono stati poi presentati Permessi di Costruire in sanatoria rispettivamente n°16242 del 02.08.2012, n°15728 del 18.11.2011 e n°15653 del 24.07.2012.

In data 08.07.2014 l'Ufficio tecnico del Comune di Desenzano del Garda ha effettuato sopralluogo all'interno delle unità immobiliari ed in data 30.07.2014 comunicava alla società costruttrice, ai progettisti ed all'impresa esecutrice dei lavori l'avvio di procedimento amministrativo diretto alla demolizione delle "opere edilizie realizzate dalla società "Ediletica Costruzioni s.r.l." con varianti essenziali".

In particolare si è riscontrato l'innalzamento della quota di gronda di alcune unità immobiliari con conseguente aumento volumetrico delle stesse.

Alla data odierna, dopo che il Comune di Desenzano del Garda ha proceduto con la notifica dell'ordinanza di demolizione degli abusi realizzati, si è ottenuta una sospensiva in attesa di chiarire quale possa essere il miglior modo di procedere nella situazione attuale.

Le ipotesi possono essere due:

- demolizione degli abusi realizzati e rimessa in pristino dei fabbricati secondo quanto autorizzato;
- pratica di sanatoria (qualora sussistano i termini di legge necessari per l'ottenimento di tale sanatoria) con pagamento delle relative sanzioni.

ELENCO E CONSISTENZA DEI BENI

L'elenco e la consistenza delle unità immobiliari oggetto di stima è quello allegato alla presente.

Nello stesso sono indicate le superfici reali di ogni unità immobiliare e le superfici ragguagliate che determinano i mq. commerciali da utilizzare successivamente per la valutazione finale.

Nella tabella sono inserite anche le unità immobiliari già vendute

ACCERTAMENTI CATASTALI

Aspetti Catastali:

È stata condotta un'accurata verifica delle condizioni censuarie degli immobili peritati al fine di valutarne la loro classificazione sotto il profilo catastale, attraverso visure dirette presso l'UTE di Brescia.

A tal riguardo si sono accertate tutte le differenti connotazioni di categorie, classi e rendite in modo da declinare le differenti ricadute dal punto di vista estimativo.

L'esito dell'accertamento catastale è riportato in un allegato riepilogativo delle singole visure ed ha costituito la base di riferimento per la verifica estimativa dei beni.

Anche in questo caso si fa riferimento all'elenco delle visure catastali e delle planimetrie catastali che si allegano precisando però che sono inserite solo quelle, alla data odierna, di proprietà di "Ediletica Costruzioni s.r.l."

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Tutte e tre le palazzine sono state edificate con identiche caratteristiche costruttive, di finiture interne ed esterne, di impostazione generale.

Il piano interrato è destinato alle autorimesse e di alcune cantine a servizio delle abitazioni.

I muri perimetrali e portanti sono in cemento armato lasciato, per così dire, a vista. La soletta è del tipo “predalles” a vista, le scale di collegamento al piano superiore sono in cemento armato e rivestite in pietra naturale, il parapetto è di ferro smaltato di colore grigio scuro. Anche tutto il resto della scala di collegamento ai piani superiori presenta caratteristiche identiche. Il pavimento delle autorimesse è di cemento battuto liscio mentre le basculanti sono in lamiera zincata. Lo scivolo di accesso è sempre in cemento ma con finitura “scopata” mentre il cancello dell’accesso principale è dotato di apertura automatica a distanza.

Al piano terra esterno al perimetro del fabbricato c’è una piccola piscina condominiale contornata da un’area destinata a giardino sempre comune ed ad un’area pavimentata con autobloccanti. Tutti i camminamenti sono in gres anti scivolo. La recinzione del lotto è costituita da un muretto in cemento armato con sovrastante barriera di ferro verniciata. I divisori delimitanti le parti esclusive sono costituiti da muretto in cemento armato con sovrastante rete metallica plastificata romboidale

Le facciate sono finite con intonachino, le aperture esterne sono dotate solo di piana in pietra naturale per quanto riguarda le finestre e di soglia in pietra naturale per quanto riguarda le porte finestre. Tutte le aperture sono dotate di antoni ciechi di legno naturale. Tutti i punti luce condominiali sono già dotati delle relative lampade mentre per quelli esclusivi esiste solo l’alimentazione. Le terrazze, i porticati e le parti comuni sono pavimentate con piastrelle di gres anti scivolo, le barriere sono di ferro smaltato. La copertura è realizzata in legno naturale, le gronde sono smaltate con colore bianco, la copertura è di tegole di cemento finto coppo antichizzato.

Internamente gli appartamenti sono dotati delle seguenti finiture:

- impianto di riscaldamento a pavimento,
- impianto idrico sanitario,
- divisori realizzati con tavolato in laterizio dello spessore di cm. 8
- pavimenti e rivestimenti in ceramica,
- murature intonacate al civile e tinteggiate,
- porte interne di legno laccato
- serramenti esterni in legno laccato con doppi vetri,
- porta di accesso all’unità abitativa sempre tramite serramento in legno e vetro in questo caso dotato di serratura così come è dotato di serratura l’antone esterno,

- impianto elettrico di buona qualità con placche della BiTicino colore nero,
- impianto di climatizzazione nella sola zona giorno.

Non tutti gli appartamenti risultano completamente finiti, in alcuni mancano i pavimenti, i rivestimenti e gli zoccolini.

Manca spesso la tinteggiatura mentre in tutti ci sono le porte interne (in alcuni casi non posate).

Manca in tutti la macchina per climatizzare.

Conteggi estimativi

Sulla base delle ipotesi estimative assunte nel paragrafo metodologico sono stati calcolati i coefficienti riduttivi e maggiorativi del prezzo di riferimento tenendo conto delle caratteristiche specifiche delle singole unità immobiliari e di quelle delle unità di riferimento.

Successivamente è stata operata la valutazione delle unità immobiliari redigendo una scheda di riepilogo dei dati di consistenza e di rilevamento.

La definizione della consistenza - espressa in superficie rilevata e suddivisa per ambiti funzionali - graduata attraverso i prezzi riscontrati e i coefficienti di adattamento al caso specifico ha consentito di identificare il valore complessivo che vuole esprimere il più probabile valore di mercato che una pluralità di operatori economici sarebbe disponibile a corrispondere per l'acquisto del compendio immobiliare, ovvero il più probabile valore di mercato del bene.

Considerazioni estimative finali:

Fin qui l'analisi del bene oggetto di stima ha cercato di analizzare parametri "oggettivi" ma è chiaro che per determinare il più probabile valore di mercato non si possono escludere anche quei parametri "soggettivi" che sicuramente concorrono nella ricerca del valore finale.

Come già premesso alla valutazione concorre anche la posizione degli immobili oggetto di stima e la loro vicinanza ai servizi primari.

In questo caso si può tranquillamente affermare che gli stessi sono praticamente ubicati nella zona centrale dell'abitato di San Martino della Battaglia ma decisamente distanti dal centro abitato di Desenzano del Garda e di Sirmione.

Il lago si trova relativamente vicino ma c'è da dire che comunque la presenza di una piscina condominiale sopperisce in parte a tale lontananza.

È invece ottima la collocazione del sito rispetto al casello autostradale di Sirmione che si trova a circa due chilometri ed è praticamente collegato da un lungo rettilineo.

Per tutti quanti gli aspetti sopraccitati ritengo pertanto che il più probabile valore di mercato delle abitazioni sia quello di 2.700,00 €/mq., di 15.000,00 €/cad. per autorimessa singola e di 25.000,00 €/cad. per autorimessa doppia (sia in larghezza che in lunghezza).

Nello schema finale allegato si visualizzano oltre alle consistenze delle unità immobiliari il loro valore totale.

Il lotto A ha un valore di 457.491,00 €, il lotto B di 2.297.174,00 € ed il lotto C di 3.656.696,00 € per un valore totale di 6.411.361,00.

Arch. Marco Merelli

Allegati:

- documentazione fotografica
- estratto di PGT (Piano delle Regole),
- copia articolo n°33 (Piano delle Regole),
- estratto mappa,
- visure catastali,
- planimetrie catastali,
- copia estratto quotazioni immobiliari desunte dal sito dell'Agenzia delle entrate
- schema delle consistenze delle unità immobiliari e loro valutazione

