

Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

TRIBUNALE DI L'AQUILA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 78/2017

Promossa da : BPER BANCA S.P.A. – Via San Carlo, 8/20 – MODENA

Contro : ACCADEMIA INTERNAZIONALE PER LE ARTI E LE SCIENZE
DELL'IMMAGINE – Via Parco Collemaggio – L'AQUILA

Giudice dell'Esecuzioni : Dott. Emanuele PETRONIO

Tecnico Estimatore: Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

OGGETTO: Descrizione Beni in Procedura

*Diritti pari all' intero della piena proprietà su immobile ad Uso
scolastico, sito in Colle Maggio - L'Aquila;*

Lo scrivente, Dott. Geom. Gabriele Di Natale, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998, dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della Provincia di Teramo al n. 13/B e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Teramo al n°221, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione che, con provvedimento emesso in data 09/05/2018, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva - estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

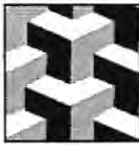




Sommario

- 1 - PREMESSA:	3
- 2 - DATI DI PIGNORAMENTO :	3
- 3 - UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:	3
- 4 - GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':	4
4.1 Pertinenza:	4
4.2 Provenienza:	4
5. ATTI PREGIUDIZIEVOLI:	5
5.1 Iscrizioni:	5
5.2 Trascrizione	7
6. RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA	7
• Inquadramento Geografico e Socio Demografico	8
• Descrizione dei Beni:	10
• Identificazione Catastale	11
• Destinazione urbanistica	12
• Situazione Edilizia:	14
• Confini:	14
• Conformità Impianti:	14
• Certificazione Energetica:	15
• Misurazione:	15
6.1 ANALISI ESTIMATIVE	15
• Basi del Valore	15
• Postulato della previsione e dell'ordinarietà	18
6.2 STIMA	18
6.2.1 - STIMA CON APPROCCIO AL COSTO	18
• Tempistica dell'operazione immobiliare	21
• Costo dell'area diretti ed indiretti	21
• Costo tecnico di ricostruzione e relativi oneri indiretti	23
• Costi di Costruzione	23
• Costi Indiretti di Costruzione	24
• Oneri finanziari	25
• Utile del promotore	26





• <i>Obsolescenza funzionale</i>	30
• <i>Obsolescenza economica</i>	30
• <i>Riepilogo deprezzamenti</i>	30
• <i>Danni terremoto</i>	31
6.2.2- STIMA SITO E CEMENTI O A VALORE DI DEMOLIZIONE	31
6.3 VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	33
7. Proposta di Vendita:	33
8. Regime Fiscali:	33
9. Gestione:	33
10. Riepilogo:	33

- 1 – PREMESSA:

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni oggetto di pignoramento , lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- che si è recato presso il bene oggetto di stima al fine di verificare la consistenza delle singole unità immobiliari;
- che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico-descrittiva;
- che ha proceduto alla valutazione del bene;

tutto ciò premesso

lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico – estimativo, nello specifico:

- 2 – DATI DI PIGNORAMENTO :

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di L'Aquila, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 87 – Part. 191 – Cat. B/5 – cons. 9000 mc – Parco Collemaggio.

- 3 – UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:

Il fabbricato oggetto di stima è sito nel Comune di L'Aquila in Parco Colle Maggio con destinazione istituto scolastico, sviluppato su quattro piani e precisamente:





- a) Piano Terra della superficie di Mq. 1.403,00 circa con destinazione aule, bar, segreteria, servizi, centrale termica e undici stanze da letto con servizi;
- b) Piano Primo della superficie di Mq. 1.260,00 circa con destinazione aule, laboratori, uffici, servizi, undici stanze da letto con servizi e balconi della superficie di Mq. 54,45 circa;
- c) Piano Secondo della superficie di Mq. 1.147,00 circa con destinazione aule, uffici, servizi e undici stanze da letto con servizi e balconi della superficie di Mq. 54,45 circa;
- d) Piano Terzo della superficie di Mq. 365,00 circa con destinazione laboratorio, atrio, deposito, soffitta (Mq. 203,75) e terrazza (Mq. 65,90 circa).

Il fabbricato si trova in uno stato di abbandono dopo l'evento sismico che ha colpito la città del L'Aquila nella notte del 06/04/2009.

- 4 - GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':

4.1 Pertinenza:

-) **Immobili Distinto nel N.C.E.U. del Comune di L'Aquila, al Fog. 87 - Part. 191 Z.c. 1 - Cat. B/5 - Cl. 7 - Cons. 9000 mc - R. 12.085,11;**

Diritto pari all'intero della piena proprietà, in testa alla società Accademia Internazionale per le Arti e le scienze dell'immagine - sede L'Aquila - C.f. 01448710663.

4.2 Provenienza:

Il bene oggetto di stima, è pervenuto alla società Accademia Internazionale per le Arti e le scienze dell'immagine in virtù di atto di compravendita, Notar Fanti del 19/12/2000 - Rep. 27082/14741, trascritta il 20/12/2000 al Reg. Part. 142881, dall' Azienda Unità Sanitaria Locale n. 4 L'Aquila; precedentemente l'appezzamento di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto, era pervenuto con atto di

¹ Mel quadro "D" viene precisato che nell'ipotesi di scioglimento dell' Accademia Internazionale per le arti e le scienze dell' immagine, l'immobile in trascrizione, come previsto dalla legge n. 4, del 09/02/2000, verrà acquisito al patrimonio della Regione Abruzzo.





trasferimento in proprietà della Giunta Regionale D'Abruzzo sede L'Aquila del 30/03/2000 – Rep. 594, trascritto il 18/12/2000 al Reg. Part. 14041, dall' Ente Ospedaliero Autonomo Denominato S. Maria di Collemaggio; precedentemente l'appezzamento di terreno, era pervenuto con atto tra vivi , costituzione ospedaliero autonomo S. Maria Collemaggio, in virtù del Decreto del Presidente della Giunta Regionale D'Abruzzo n. 1997 emesso il 14/07/1977 reso esecutivo il 26/07/1977 e registrato all' ufficio del registro di L'Aquila il 23/08/1977 n. 7846, trascritto il 27/10/1978 al Reg. Part. 9288, dall' Amministrazione Provinciale di L'Aquila, titolare della piena proprietà.

5. ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

5.1 Iscrizioni

➤ Iscrizione del 20/12/2000 - Reg. Part. 2646 - Reg. Gen. 18740

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

a favore CARISPAQ S.p.a. – C.f. 00098090665

Contro Accademia Internazionale per le Arti e le Scienze dell'Immagine
- C.f.01448710663

*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila al Fog. 87 - Part. 191 -
(Proprietà 1/1);*

➤ Iscrizione del 03/05/2007 - Reg. Part. 3550 - Reg. Gen. 12236

IPOTECA LEGALE

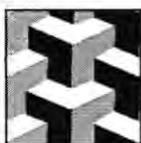
IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

a favore GERIT S.p.a. – C.f. 00410080584

Contro Accademia Internazionale per le Arti e le Scienze dell'Immagine
- C.f.01448710663

*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila al Fog. 87 - Part. 191 -
(Proprietà 1/1);*





➤ **Iscrizione del 08/04/2008 - Reg. Part. 1069 - Reg. Gen. 7953**

IPOTECA LEGALE

IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

a favore **EQUITALIA GERIT S.p.a. - C.f. 00410080584**

Contro **Accademia Internazionale per le Arti e le Scienze dell'Immagine**
- C.f.01448710663

*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila al Fog. 87 - Part. 191 -
(Proprietà 1/1);*

➤ **Iscrizione del 12/06/2013 - Reg. Part. 747 - Reg. Gen. 10121**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

a favore **EQUITALIA GERIT S.p.a. - C.f. 00410080584**

Contro **Accademia Internazionale per le Arti e le Scienze dell'Immagine**
- C.f.01448710663

*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila al Fog. 87 - Part. 191 -
(Proprietà 1/1);*

➤ **Iscrizione del 19/06/2014 - Reg. Part. 715 - Reg. Gen. 9507**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

a favore **AVIA PERVIA S.r.l. - C.f. 04545500268**

Contro **Accademia Internazionale per le Arti e le Scienze dell'Immagine**
- C.f.01448710663

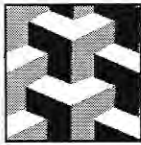
*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila al Fog. 87 - Part. 191 -
(Proprietà 1/1);*

➤ **Iscrizione del 24/12/2014 - Reg. Part. 1580 - Reg. Gen. 19181**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO





a favore MONDADORI ELECTA S.p.a. – C.f. 09671010156

Contro Accademia Internazionale per le Arti e le Scienze dell'Immagine
- C.f.01448710663

*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila al Fog. 87 - Part. 191 -
(Proprietà 1/1);*

➤ **Iscrizione del 15/04/2015 - Reg. Part. 473 - Reg. Gen. 4861**

IPOTECA LEGALE

RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. n. 302 del 1973)

a favore EQUITALIA CENTRO S.p.a. – C.f. 03078981200

Contro Accademia Internazionale per le Arti e le Scienze dell'Immagine
- C.f.01448710663

*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila al Fog. 87 - Part. 191 -
(Proprietà 1/1);*

5.2 Trascrizione

➤ **Trascrizione del 27/09/2017 - Reg. Part. 11424 - Reg. Gen. 14307**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore BPER BANCA S.p.a. – C.f. 01153230360

Contro Accademia Internazionale per le Arti e le Scienze dell'Immagine
- C.f.01448710663

*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di L'Aquila al Fog. 87 - Part. 191 -
(Proprietà 1/1);*

6. RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA

Nel provvedimento di nomina si chiede di “quantificare il valore minimo dell'immobile assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadro di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari (U.T.E.) e quelli





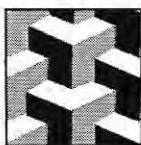
offerti in proposte di vendita formulate da agenzie. Ove gli immobili oggetto dei contratti, e delle proposte presi in esame ai fini dell'indagine abbiano requisiti diversi (per ubicazione, qualità, ecc.) dall'immobile oggetto di causa, applicare al prezzo stimato una correzione equitativa in aumento o diminuzione. Procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In difetto di atti di riscontro commisurare il valore moltiplicando il reddito dominicale o la rendita catastale per 200". La stima verrà riferita all'attualità.

• **Inquadramento Geografico e Socio Demografico**

Il Comune di L'Aquila è un comune italiano di 69.284 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia e della regione Abruzzo. La città si trova nell'entroterra abruzzese sul declivio di un colle alla sinistra del fiume Aterno, in posizione predominante rispetto al massiccio del Gran Sasso, l'omonima conca e la valle dell'Aterno, su una superficie di 467 km² che ne fanno il nono comune più esteso d'Italia. Suddivisa in 59 tra quartieri e frazioni, parte del suo territorio è compreso nel parco nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga e raggiunge oltre i 2 000 metri s.l.m..

Il territorio comunale ha una superficie di 466,96 km², con una densità di popolazione pari a 150,40 abitanti per km² circa. Gli abitanti del comune di L'Aquila hanno un'età media di 44,7 anni e un reddito medio 25.708 euro. (Dati forniti da ISTAT, anni 2011, 2014 e 2015).





Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

L'immobile oggetto di stima è uno stabile destinato ad uso scolastico composto da quattro piani fuori terra.



Il complesso si trova in pessimo stato di conservazione ed allo stato attuale non è più utilizzato.





Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale



• **Descrizione dei Beni:**

Il fabbricato oggetto di stima è sito nel Comune di L'Aquila in Parco Colle Maggio con destinazione istituto scolastico, sviluppato su quattro piani e precisamente:





- a) Piano Terra della superficie di Mq. 1.403,00 circa con destinazione aule, bar, segreteria, servizi, centrale termica e undici stanze da letto con servizi;
- b) Piano Primo della superficie di Mq. 1.260,00 circa con destinazione aule, laboratori, uffici, servizi, undici stanze da letto con servizi e balconi della superficie di Mq. 54,45 circa;
- c) Piano Secondo della superficie di Mq. 1.147,00 circa con destinazione aule, uffici, servizi e undici stanze da letto con servizi e balconi della superficie di Mq. 54,45 circa;
- d) Piano Terzo della superficie di Mq. 365,00 circa con destinazione laboratorio, atrio, deposito, soffitta (Mq. 203,75) e terrazza (Mq. 65,90 circa).

Il fabbricato si trova in uno stato di abbandono dopo l'evento sismico che ha colpito la città del L'Aquila nella notte del 06/04/2009.

• **Identificazione Catastale**

L'immobile risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di L'Aquila con i seguenti dati:

Foglio	P.lla	ZC	Categoria	Consistenza	Rendita
87	191	1	B/5 ²	9000 m³	€ 12.085,11

Ed intesta a:

- ACCADEMIA INTERNAZIONALE PER LE ARTI E LE SCIENZE DELL'IMMAGINE con sede in L'AQUILA (01448710663) - Proprietà per 1/1.

Dalla visura al Catasto Terreni si rileva che la p.lla 191 ha una estensione di mq 6.126.

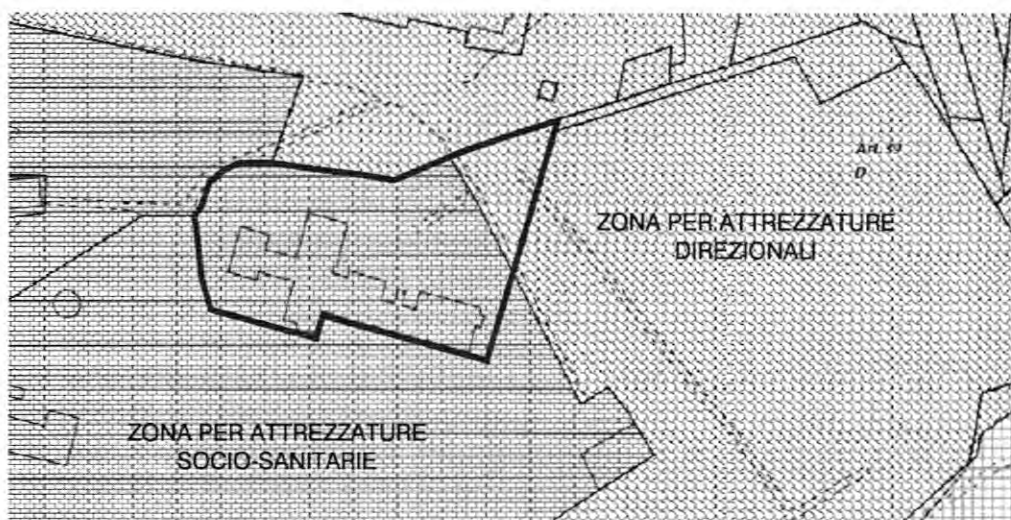
² Scuole e laboratori scientifici





• **Destinazione urbanistica**

Secondo il vigente PRG del Comune di L'Aquila l'area dove insiste il fabbricato ricade in "Zone di uso pubblico e di interesse generale" – disciplinate dall'art. 31 delle NTA, di cui parte, pari a circa l'86,5%, è ricompresa nella sottozona "Zona per attrezzature socio-sanitarie" - normata dall'art 34 delle NTA e residua parte, pari a circa il 13,5%, è ricompresa nella sottozona " Zona per attrezzature direzionali" - normata dall'art 39 delle NTA.

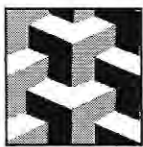


STRALCIO PRG VIGENTE

Secondo l'art. 31, le zone per attrezzature generali sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale di scala urbana e territoriale. Tali zone si suddividono in zone per attrezzature tecnologiche, tecniche, sociosanitarie, culturali, per l'istruzione secondaria, universitarie, commerciali, direzionali, ricreative, ricettive e militari.

L'art 34 ad oggetto la zona per attrezzature socio - sanitarie dispone che tale zona è destinata ad attrezzature sanitarie, comprese le attività complementari a quella sanitaria in senso stretto, come le sedi amministrative, di ricerca, per convegni e per





pubbliche relazioni, e ad attrezzature assistenziali, come case per anziani, per studenti, collegi, colonie, mense, convitti, seminari, ecc.. In tale zona sono previsti i seguenti indici e parametri:

- Parcheggi pubblici = 15 mq/100 mq. di Su
- Opere di urbanizzazione primaria
- Superficie minima di intervento $S_m = 10.000$ mq
- Indice di utilizzazione territoriale $U_t = 3.000$ mq/ha.
- Rapporto di copertura $Q = 25\%$ di St.
- Altezza massima $H = 22$ mt.
- Indice di Visuale libera $V_l = 1$.

L'art 39 ad oggetto la zona per attrezzature direzionali dispone che tale zona è destinata ad attività direzionali, politiche, amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, ecc.. Le attività di carattere pubblico devono essere comprese all'interno di una quota non inferiore al 65% del totale dell'intervento; di conseguenza le attività di carattere privato risultano poter coprire una quota non superiore al 35% del totale dell'intervento. E' esclusa la residenza tranne quella per il personale di custodia.

In tale zona sono previsti i seguenti indici e parametri:

- Parcheggi pubblici (anche su più piani) = 80 mq/100 mq. Su;
- I parcheggi pubblici sono già comprensivi della quota di parcheggi di cui all'ultimo comma dell'art. 8 delle presenti Norme.
- Superficie minima di intervento = $S_m = 10.000$ mq.
- Indice di utilizzazione territoriale = $U_t = 6.000$ mq/ha.
- Rapporto di copertura = $Q = 35\%$ di St.
- Altezza massima = $H = 22$ mt.
- Indice di Visuale libera = $V_l = 1$.
- Superficie a verde pubblico e attrezzato di sagoma compatta = 25% di St.





Con riferimento alle destinazioni urbanistiche assentite l'immobile potrebbe essere riconvertito a struttura residenziale per anziani o per studenti.

• **Situazione Edilizia:**

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune di L'Aquila è stato possibile accertare che la documentazione inerente il fabbricato è la seguente:

- Deposito degli atti di progetto – L. 662/96 art. 4 comma 7 lettera “e” del 02/04/1998 – Prot. 288 – Opere interne, adeguamento dell'impianto idrico e degli scarichi per lo smaltimento delle acque bianche; rivestimento in parte con nuovo intonaco ed in parte con piastrelle di ceramica; apertura di porta di servizio.

A seguito della richiesta di accesso agli atti, il Comune di L'Aquila comunicava l'impossibilità di reperire altra documentazione , di conseguenza non è stato possibile certificare la conformità dei titoli autorizzativi.

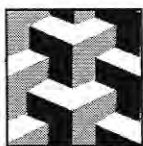
• **Confini:**

L'immobile oggetto di stima, confinano in più lati con Azienda Unita' Sanitaria Locale N. 4 - L'aquila , proprietà Edil Porta Romana Di Rotilio Ercole e C. s.a.s, salvo altri e/o variati.

• **Conformità Impianti:**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi), l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 deve dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e di farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell' art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.





- **Certificazione Energetica:**

Dalla verifica della documentazione, nonché da quanto riferito dall' esecutato, il fabbricato è sprovvisto dal Certificato energetico in base D.Lgs 3 marzo 2011 n. 28.

- **Misurazione:**

Il calcolo della superficie commerciale calcolata sulla documentazione catastale, è comprensiva degli spessori dei muri perimetrali e dei muri interni . Si precisa che nel prezzo unitario posto a base del calcolo è omnicomprensivo l'incidenza delle aree scoperte.

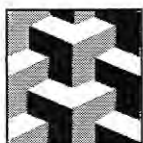
6.1 ANALISI ESTIMATIVE

Prima di procedere alla stima dell'immobile è necessario effettuare alcune premesse estimative ritenute essenziali per la corretta stesura del presente rapporto di valutazione. Lo scopo della stima è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Di fatto per uno stesso immobile in definite circostanze possono essere determinati uno o più valori di stima.

- **Basi del Valore**

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1-3) *“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*





La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

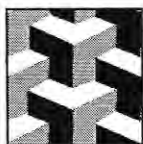
- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

La Banca d'Italia con la circolare n. 263 del 27.12.2006 definisce il valore di mercato *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione"*, concetto ripreso anche dall'ABI nelle *"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"*.

Inoltre è utile richiamare, ai fini della presente stima, anche la definizione di valore di **vendita forzata**, che secondo gli standard internazionali, viene così definito:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a



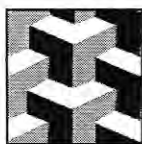


meno che la natura o le ragioni delle co-strizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

Il “Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard* (Quinta edizione – 2018)” afferma che per valore di “vendita forzata” si intende “la somma di danaro ottenibile dalla vendita dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. E' possibile che un valutatore sia incaricato di stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista: in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il valutatore immobiliare deve indicare nel Rapporto di valutazione.” (2.13)

Nel codice inoltre si evidenzia che “Il termine “vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione del valore bensì una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asset” (2.14)





- **Postulato della previsione e dell'ordinarietà**

Ai fini della stima appare inoltre necessario richiamare altri due postulati estimativi ritenuti fondamentali: il postulato della previsione e il postulato dell'ordinarietà.

Il postulato della previsione afferma che il giudizio di stima è la determinazione del "valore previsto" che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà.

Il postulato dell'ordinarietà afferma che in ogni valutazione i soggetti interessati di qualsiasi tipo e genere, le circostanze, i parametri e quant'altro preso in considerazione deve essere sempre riferito alla condizione di normalità ovvero il giudizio di stima deve formularsi facendo sempre esclusivo riferimento alle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano in un particolare mercato.

6.2 STIMA

Trattando di un immobile a destinazione particolare e non rilevandosi comparabili il valore di mercato verrà ricercato attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato.

6.2.1 - STIMA CON APPROCCIO AL COSTO

L'approccio al costo si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato di uso. In particolare, il *cost approach* è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato.

Pertanto una volta individuato il costo di ricostruzione è necessario pertanto apportare il deprezzamento dovuto sia al deperimento fisico che all'obsolescenza funzionale ed economica.

La formula da adottare sarà pertanto:

