



DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
DI UN EDIFICIO CIELO TERRA
UBICATO IN LOCALITÀ TECCHINA DI ALATRI (FR),
VIA SANTA CECILIA, 24

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 n.10787650158 - Rea n.1406916



AA



INDICE

ARGOMENTO

PAGINA

PREMESSA	1
DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO	1
LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE	2
BENI OGGETTO DI STIMA	3
DESCRIZIONE	3
CONSISTENZE	4
SITUAZIONE CATASTALE E TOTOLI EDILIZI	4
VALUTAZIONE	5
CONCLUSIONI	5
NOTA FINALE	5




AG



Spettabile
CONGREGAZIONE DELLE FIGLIE DI NOSTRA SIGNORA AL MONTE CALVARIO
Via Emanuele Filiberto 102 -104
00185 - Roma

Alla cortese attenzione Suor Virginia.

Milano, 5 luglio 2011



Oggetto: determinazione del più probabile valore di mercato di un edificio ciclo terra ubicato in Pontecorvo (FR), via XXIV maggio.

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.



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 segnalare, 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.

BENI OGGETTO DI STIMA

Trattasi di intero fabbricato da terra a cielo, ubicato in zona centrale in località "Tecchina" di Alatri (Fr), destinato a collegio e convitto, è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967. Esso si sviluppa su quattro livelli fuori terra, con accesso carraio e pedonale dalla pubblica via, attraverso androne e corte di pertinenza.

DESCRIZIONE

Dalla documentazione planimetrica non catastale in possesso e dall'accertamento del sopralluogo, si può constatare che il bene non corrisponde alla stato dei luoghi per piccole difformità. Il locale destinato a negozio/botteghe, risulta essere integrante al convitto.

Il plesso risulta così composto:

Piano Terra: ingresso, atrio d'ingresso, vano scala, portineria, sagrestia, chiesa, refettorio bambini, refettorio suore, cucina, dispensa, n. tre locali destinati a magazzini, chiostrina- ascensore e cabina idrica;

Piano Primo: bagni, autorimessa, chiostrina, centrale termica e giardino di pertinenza;

Piano secondo vano scala, salone, n. tre aule didattiche, stanzino, n.5 bagni, direzione disimpegno, sala giochi, n.2 terrazzi e n.1 balcone;

Piano Terzo: vano scala, vani a camere da letto per le suore, servizi igienici;

Piano Quarto: copertura a terrazzo praticabile con annessi locali ad uso lavanderia.

Il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato con una struttura in muratura portante, con copertura a terrazzo praticabile la cui pavimentazione è in graniglia. Le facciate esterne



risultano accuratamente intonacate e tinteggiate. Sulla facciata principale sono stati realizzati sette archi in pietra calcarea e parzialmente rivestita in lastre di pietra e tinta. I soffitti al piano terra sono a volta. Sono state realizzate opere di consolidamento post terremoto del 1986 adottando un sistema di ancoraggio con catene. Finiture esistenti di tipo medio: la pavimentazione risulta essere quella originale su tutto il fabbricato di tipo graniglia e marmette mentre nella zona dell'atrio-ingresso sono in lastre di marmo. Le pareti interne risultano tutte tinteggiate. La scala centrale è stata realizzata in lastre di marmo e la ringhiera in ferro battuto. Il portone d'ingresso elettrico è stato realizzato in alluminio-vetro-ferro battuto, il portone dell'atrio-ingresso è in legno massello, gli infissi esterni e le persiane sono in alluminio, mentre le porte interne sono in legno battente originali. Il cancello carrabile risulta essere in ferro ed automatico.

All'atto del sopralluogo lo stato di manutenzione e di conservazione generale delle parti interne ed esterne risulta buono.

Il bene risulta ben allineato con le caratteristiche del luogo.

Impianti presenti: elettrico; idrico, telefonico, tv, citofono, video sorveglianza, riscaldamento autonomo e aria condizionata.

CONSISTENZE

Le consistenze edilizie della proprietà in oggetto sono state desunte sulla base della documentazione fornita dalla Committenza.

Consistenza dell'edificio, degli accessori c/o pertinenze				
Destinazione	Piano	Superficie mq	Coeff di destinazione	Sup. commerciale mq
Scuola/convitto	T	330,12	1	330,00
Scuola/convitto	1	6,75	1	7,00
Scuola/convitto	2	452,12	1	452,00
Scuola/convitto	3	452,12	1	452,00
Accessori diretti abitabili	T	140,00	0,70	98,00
Autorimessa	1	10,00	0,50	5,00
c.termica	1	9,10	0,25	2,30
c.idrica	T	30,27	0,25	7,60
Sup. Totale				1353,90

Superficie Totale arrotond.: MQ 1.354,00

SITUAZIONE CATASTALE E TOTOLI EDILIZI

L'immobile è censito al N.C.E.U. ALATRI

Fg.71 - Mapp. 167- Sub.2 - Zc.2 - Cat. B/1 - Cl.U - Cons.3.373 mc. - R.C. Euro 3.135,61

Fg.71 - Mapp. 167- Sub.1 - Zc.1 - Cat. C/1 - Cl.3 - Cons.18 mq. - R.C. Euro 212,88

Il complesso confina con: stessa via, proprietà Scvi Mobili, e stessa proprietà a più lati, salvo altri.



VALUTAZIONE

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, abbiamo tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato locale, ed alla fine di codesta indagine siamo giunti alle conclusioni che si emarginano in seguito. Al fine di accertare il più probabile valore, si adotterà la stima decurtata del 60% di €/mq. 1.300,00 per la futura trasformazione a foresteria.

Parametro utilizzato €/mq. 520,00

Sup. Mq 1.354,00 x €/mq. 520,00= 704.080,00

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

€ 704.080,00 (Euro settecentoquattromilaottanta/00).

NOTA FINALE

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per il Vostro Istituto e, come tale, può essere utilizzata per 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 Daller
(Amministratore Delegato)



N. 182.212 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, i-
scritto 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: _____

"Edificio" sito in Tacchiena di Alatri (FR) Via Santa Cecilia
n. 24 _____

- che precede e dallo stesso redatta, chiedendomi di asseve-
rarla 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. _____



Costo questo atto di un
foglio di cui occupo pagine una e cui
que ripete obella presente.

Antonius Beltrac



Alu. Jura Todisio NOTARIO