



**RELAZIONE INTEGRATIVA
AL RAPPORTO ESTIMATIVO N. 000910135.Y0258
SAN PIETRO IN CASALE**

SCOPE OF WORK	2
DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	2
DESCRIZIONE DEI PROCESSI VALUTATIVI	3
ASSUNZIONI	4
VALUTAZIONE	4
ANALISI PROCEDURE D'ASTA TRIBUNALE DI BOLOGNA.....	6





SCOPE OF WORK

Lo scopo del presente elaborato è di descrivere il processo valutativo utilizzato per le aree di proprietà [REDACTED] a San Pietro in Casale (BO) attualmente identificabili in ex vasche di lavaggio delle barbabietole.

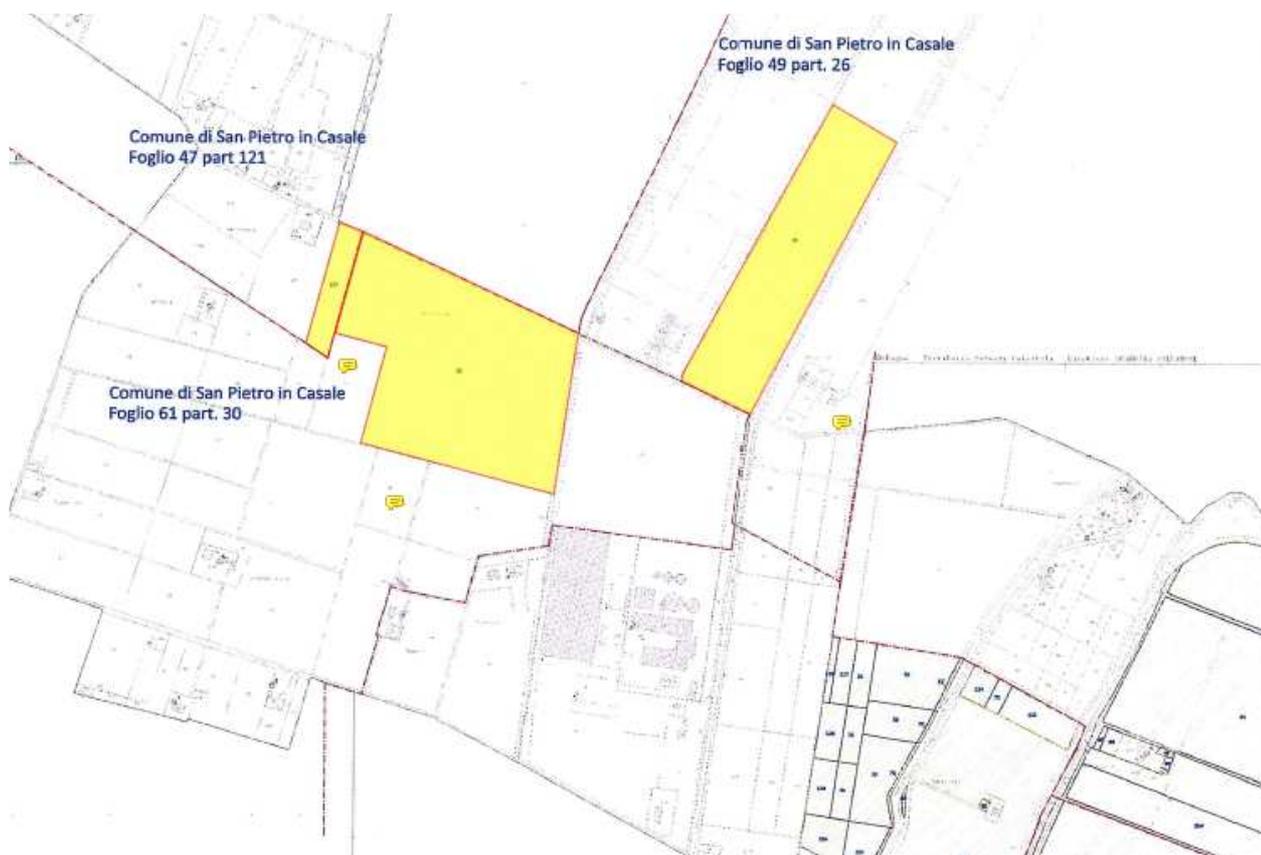
In particolare la relazione si articolerà nei seguenti approfondimenti: descrizione dei metodi di stima utilizzati per la determinazione del valore attuale dei cespiti; esposizione delle assunzioni tecniche alla base delle valutazioni e considerazioni di mercato.

DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DI VALUTAZIONE

Oggetto del Rapporto estimativo N. 000910135.Y0258 e della presente Relazione Integrativa è il complesso delle Ex vasche di San Pietro in Casale.

Nello specifico si tratta di tre particelle attualmente censite al NCT del Comune di S.Pietro in Casale come Aree Urbane, caratterizzate dalla presenza di arginature allo scopo di creare vasche di decantazione dell'acqua utilizzata dall'ex zuccherificio nel ciclo di lavorazione della barbabietola.

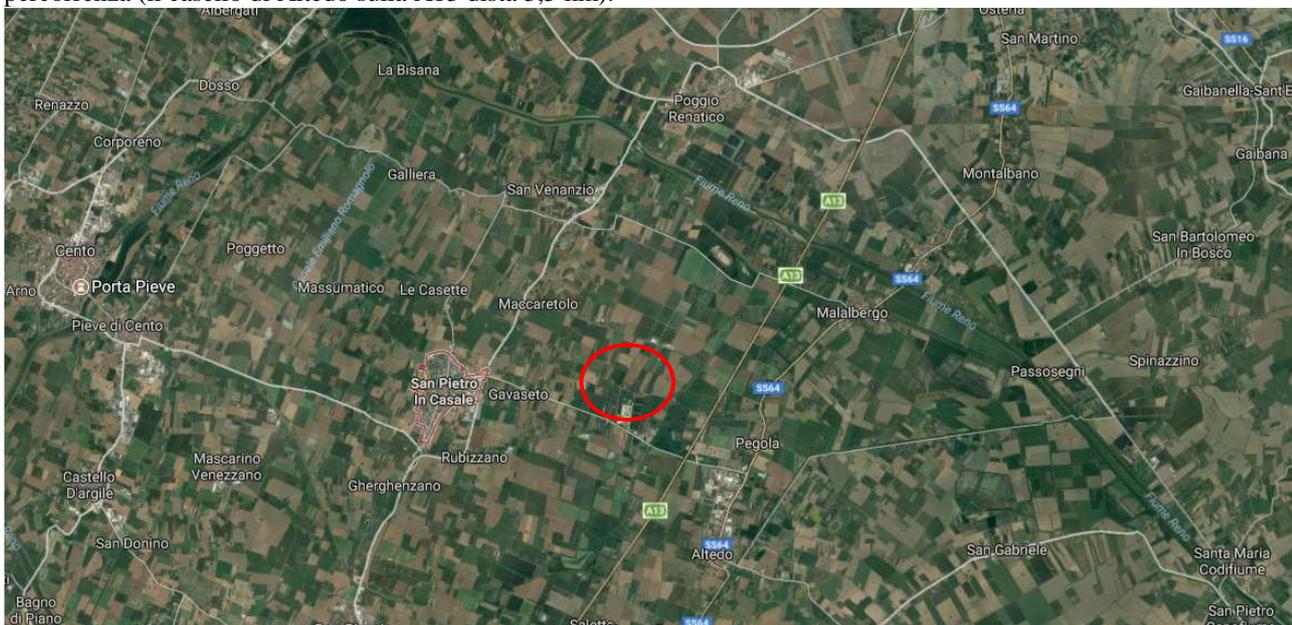
L'estratto di mappa e l'inquadramento satellitare evidenziano le tre aree oggetto della valutazione:





DESCRIZIONE DEI PROCESSI VALUTATIVI

Il contesto in cui si collocano le vasche è prettamente agricolo, ben servito dalla rete di stradale sia a livello locale che a lunga percorrenza (il casello di Altedo sulla A13 dista 3,5 km).



Ad oggi le vasche sono inutilizzate, pertanto ai fini valutativi è stato considerato il ripristino della loro destinazione agricola e, data la vocazione del territorio, in particolare a frutteto.

I terreni si presentano come invasi arginati da terra, senza strutture di contenimento in muratura.

Per poter procedere con l'impianto di frutteti è necessario attuare opere di movimentazione terra al fine di riportare le aree al livello di campagna. Dal momento che, in fase di realizzazione delle vasche, non furono effettuati scavi ma unicamente riporto di terra al fine di creare le arginature, i costi di ripristino sono stati calcolati considerando unicamente le spese di movimentazione terra e non l'apporto di nuovo materiale.



ASSUNZIONI

Le valutazioni immobiliari sono state condotte conformemente agli Standard Internazionali, tramite l'applicazione dei Metodi di Stima riconosciuti dagli stessi, in considerazione di alcune assunzioni:

- L'area non ha potenzialità edificatoria pertanto il suo valore è legato unicamente a un utilizzo di natura agricola
- Per il ripristino del piano di campagna sono stati considerati solo costi di movimentazione terra senza trasporto in discarica o apporto di nuovo materiale

Di seguito si dettagliano le considerazioni effettuate e gli strumenti utilizzati al fine della determinazione dei valori attuali dei diversi lotti oggetto di stima.

VALUTAZIONE

Le aree si trovano in zona agricola, si presentano ad oggi come invasi arginati da terra, attualmente non sono utilizzate.



La superficie complessiva risulta essere complessivamente di 291.943 mq.

La valutazione dei terreni agricoli è una valutazione monoparametrica che si basa su dati di mercato.

Le indagini circa i valori di mercato hanno portato alla determinazione di un valore del frutteto in zona di S. Pietro in Casale di 5€/mq.

Se i terreni fossero ad oggi pronti all'uso il loro valore sarebbe pari a 1.460.000€. Dal momento che per renderli utilizzabili ai fini agricoli è necessario ripristinare il piano di campagna è stato impostato un flusso di cassa della durata di 6 mesi, tempo necessario per concludere la movimentazione terra.

I costi di questa opera sono stati calcolati ipotizzando la movimentazione di 55.000 mc di terra a un costo di 7 € al mc (rilevabile da vari prezzari in uso in Regione Emilia Romagna).

Il valore attuale delle aree è stato calcolato in €1.075.000

1.1.1 Stima: Monoparametrica - Terreni Agricoli

1.1.2 Stima: Monoparametrica - Terreni Agricoli

	Descrizione	Superficie	Prezzo unitario	Prezzo
COLTURA	frutteto foglio 61 part 30	173584	5	867.920
	frutteto foglio 49 part 26	104350	5	521.750
	frutteto foglio 47 part 121	14000	5	70.000
VALORE STIMATO DEL TERRENO				1.460.000
VALORE FINALE				1.460.000

1.1.2 Stima: Valore attuale netto

VARIAZIONE ANNUALE DEI PREZZI	0	PERIODO PREVISTO PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI (Mesi)	6
-------------------------------	---	--	---

VALORE FUTURO 1.460.000

TIPOLOGIA IMMOGILIARE	Descrizione	Volume (mc)	Costo unitario (mc)	Costo
	Movimentazione terra	55000	7	385.000
TOTALE				385.000

INDICI	Descrizione	Valore
	Incidenza spese (%)	10
	Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili (%)	0
	Rapporto complementare area immobili	1,9
	Rendimento atteso	4,5
	Saggio del terreno (%)	1,9
	Saggio fabbricato (%)	4,5
	Saggio rendimento (%)	1,71
	Saggio rendimento (applicato) (%)	1,71

FLUSSI	Tempo (mesi)	Percentuale costi	Costi	Percentuale Ricavi	Ricavi	Δ attualizzato
	6	100%	385.000	100%	1.460.000	1.075.000
		100%		100%		

VALORE ATTUALE NETTO 1.075.000 VALORE FINALE 1.075.000

ANALISI PROCEDURE D'ASTA TRIBUNALE DI BOLOGNA

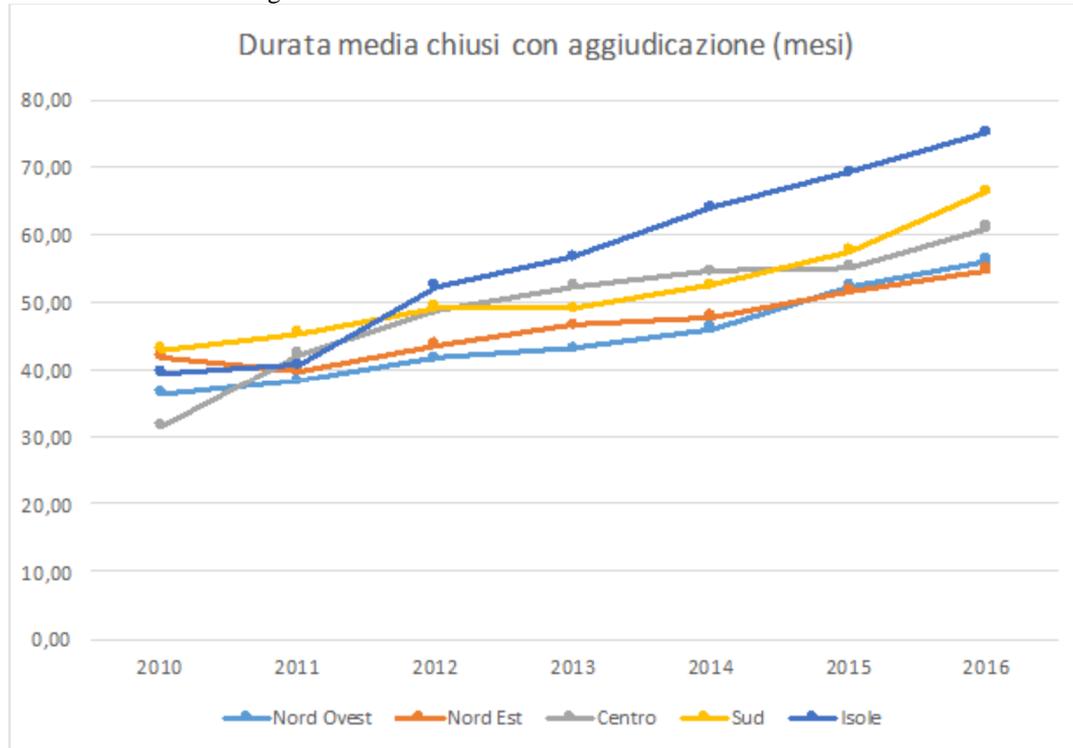
Parallelamente allo studio dell'alienazione del patrimonio immobiliare di [REDACTED] sulla base della valorizzazione sopra descritta quindi in uno scenario di libero mercato, si è ritenuto utile effettuare un confronto su quella che potrebbe essere l'opzione di alienazione del patrimonio immobiliare in condizioni di vendita all'asta.

Le Esecuzioni Immobiliari sono procedimenti giudiziari che consentono di ottenere il soddisfacimento dei crediti attraverso la dismissione degli immobili di proprietà dei debitori, secondo le modalità disciplinate dal Codice di Procedura Civile.

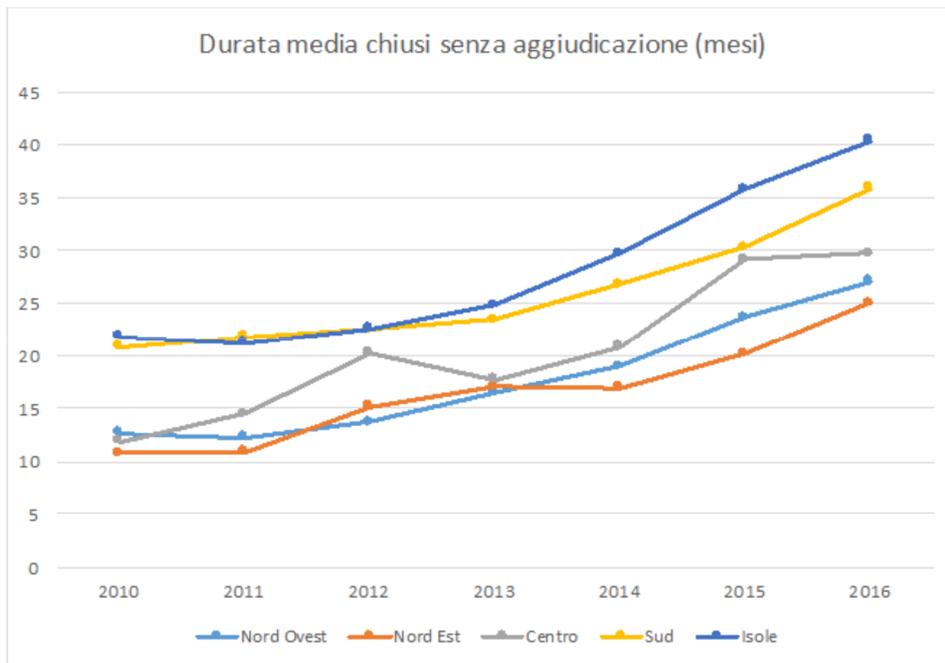
Abbiamo a tal fine condotto uno studio dei tempi medi di vendita tramite procedura giudiziaria e dei ribassi medi rispetto al valore di mercato determinato in sede di Consulenza Tecnica d'Ufficio – CTU. Tale studio è particolarmente complesso a causa della disomogeneità dei dati, come ben descritto nella pubblicazione “STUDIO DEI TEMPI DEI TRIBUNALI ITALIANI - giugno 2017” in particolare nei paragrafi *Disclaimer* e *Metodo di indagine e limiti* - A cura dell'Associazione [REDACTED]

Sulle tempistiche delle Esecuzioni immobiliari la pubblicazione citata prende a campione le procedure estinte: *“L'analisi svolta sulle procedure estinte, riguarda la classificazione dei fascicoli chiusi, o meglio, la distinzione tra procedure estinte a seguito di una vendita dell'immobile e a seguito di cause differenti dall'aggiudicazione, ponendo l'accento sulla “quantificazione” di essi: mediamente dai dati a nostra disposizione emerge che, a livello nazionale, i fascicoli del primo tipo sono il 29,8% sul totale delle procedure concluse, mentre quelli del secondo tipo circa il 69,6%.”*

Dallo stesso rapporto emerge che la durata media dei fascicoli chiusi sia con aggiudicazione sia senza aggiudicazione ha visto una sensibile crescita negli ultimi anni:



Suddivisione per macro-zona: durata media fascicoli con aggiudicazione



Suddivisione per macro-zona: durata media fascicoli senza aggiudicazione

Mediamente, i tribunali di piccole dimensioni sembrano essere caratterizzati da una durata media superiore rispetto alle altre tipologie di uffici giudiziari: quelli medio-piccoli, medi, grandi e molto-grandi, soprattutto negli anni più recenti, presentano un andamento tra loro simile; al contrario quelli piccoli si discostano di oltre 10 mesi rispetto ai valori medi.

Nello specifico per il tribunale di Bologna – classificato come tribunale molto grande – emerge che il tempo medio di chiusura dei fascicoli è di 3,22 anni corrispondenti a 1173,50 giorni. Si ritiene utile precisare che lo studio riguarda tutte le tipologie immobiliari: considerando le caratteristiche del compendio in oggetto – terreni agricoli – è ragionevole attendersi tempi medi di aggiudicazione superiori alla media.

Relativamente ai ribassi medi dei valori rispetto ai valori di mercato (individuati da CTU) è stata condotta una analisi focalizzata sul solo tribunale di Bologna, analizzando i dati a disposizione sui siti ufficiali relativi alle vendite all'asta.

Sono stati analizzati i dati relativi a lotti che comprendessero lotti a destinazione agricola con terreni e affini. I dati di valore, considerato il numero limitato di campioni disponibili, non sono rilevanti ai fini statistici, ma rappresentano un dato utile per lo studio degli scenari possibili.

I dati emersi raffigurano un ribasso medio del valore pari al 41%. Considerando le caratteristiche del compendio in oggetto e la sua ubicazione in un comune periferico della provincia, è ragionevole attendersi ribassi superiori alla media.

