

TRIBUNALE DI LODI

Sezione Fallimenti – Procedura Fallimentare RG n. 58/2019

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca VARESANO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Beni di Proprietà: IMPRESA CONTARDI SRL IN LIQUIDAZIONE

Comune di CODOGNO (LO) Via Rosolino Passerini n.9/E



Esperto incaricato: Geom. Sabino NUFI

Via Carlo Martini n.1 – 26013 Crema (CR) tel. 339-4574315,

e-mail sabino.nufi@gmail.com - pec sabino.nufi@geopec.it

C.F. NFUSBN67E18D142F – P. IVA N. 01516320197



INDICE

1. PREMESSE

- 1.1. Dati della Procedura
- 1.2. Dati del Valutatore
- 1.3. Generalità del Rapporto di Stima e sintesi operazioni peritali

2. SCHEDA SINTETICA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- 2.1. Lotto 1
- 2.2. Lotto 2

3. IDENTIFICAZIONE E INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

- 3.1. Identificazione e inquadramento immobile oggetto di valutazione

4. TITOLARITA' DEL BENE

- 4.1. Proprietà
- 4.2. Stato di Possesso

5. PARTE DESCRITTIVA – INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

- 5.1. Descrizione e caratteristiche dell'immobile
- 5.2. Stato di manutenzione e conservazione
- 5.3. Individuazione dei Lotti (confini, descrizione degli accessi ecc.)

6. PARTE ESPOSITIVA

- 6.1. Identificazione e conformità catastale
- 6.2. Conformità e regolarità urbanistico – edilizia
- 6.3. Verifica gravami - pregiudizievoli – vincoli – servitù
- 6.4. Attestato di Prestazione Energetica (presente/assente)

7. ANALISI ESTIMATIVA

- 7.1. Consistenza e criterio di misurazione
- 7.2. Criteri generali e metodologia di valutazione
- 7.3. Sviluppo della valutazione
- 7.4. Riepilogo dei Valori di Stima

8. CONCLUSIONI E OSSERVAZIONI

9. ELENCO ALLEGATI



1. PREMESSE

1.1. Dati della procedura

Il fallimento Impresa Contardi srl, nella persona del Curatore Fallimentare dott. Alberto Valcarenghi, previo autorizzazione del comitato creditori con visto dell' ill.mo Giudice del Tribunale di LODI dott.ssa Francesca VARESANO, con provvedimento del 06/05/2022 nominava il sottoscritto geometra Sabino Nufi, residente in Crema (CR) Via Carlo Martini n.1, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n.1884, in qualità di esperto per la valutazione degli immobili di compendio della Procedura.

Dati principali della Procedura :

TRIBUNALE DI	LODI
Registro generale procedura	RG n. 58/2019
Giudice Delegato	Dott.ssa Francesca VARESANO
Curatore Fallimentare nominato	Dott. Alberto VALCARENGHI
Soggetto 1	IMPRESA CONTARDI SRL IN LIQUIDAZIONE
Immobili oggetto della procedura	Vedasi dettaglio cap.3 paragrafo 3.1 del presente Rapporto

La procedura Fallimentare in oggetto riguarda una molteplicità di immobili di diversa tipologia, destinazione e ubicazione, di proprietà della società "IMPRESA CONTARDI SRL IN LIQUIDAZIONE".

La presente perizia è relativa ad un'appartamento di civile abitazione con annessa cantina e due box d'autorimessa, unità facenti parte dell'edificio condominiale denominato "Residenza Ferlora-Lotto 2" ubicato in Comune di CODOGNO (Prov. di Lodi) avente accesso dal civico n.9/E di Via Rosolino Passerini e così identificate:



Immobile n.1

Comune di	CODOGNO (LO)
Catasto Fabbricati	Foglio 10 mapp. 363 sub.5
Natura	A/3 (appartamento con cantina)

Immobile n. 2

Comune di	CODOGNO (LO)
Catasto Fabbricati	Foglio 10 mapp. 363 sub.13
Natura	C/6 (box d'autorimessa)

Immobile n. 3

Comune di	CODOGNO (LO)
Catasto Fabbricati	Foglio 10 mapp. 363 sub.18
Natura	C/6 (box d'autorimessa)

1.2. Dati del Valutatore

Cognome Nome	NUFI SABINO			
Codice fiscale	NFU SBN 67E18 D142F			
Iscritto al Collegio Provinciale/Territoriale dei Geometri e Geometri Laureati di	CREMONA		numero	1884
Indirizzo	Via	Carlo Martini n.1		
	CAP	26013		
	Comune	CREMA (CR)		
Telefono	0373-30321 Cell. 3394574315			
e-mail	sabino.nufi@gmail.com			
Pec	sabino.nufi@geopec.it			
Qualifica	TEGOVA e CNG - n. REV-IT/CNGeGL/2021/21			
Certificazione	INARCHECK livello avanzato – n. ICK/SC002 VIPRO/0291-2019			



1.3. Generalità del Rapporto di Stima e sintesi delle operazioni peritali

Data del sopralluogo	17/03/2023
Data della valutazione	30/03/2023
Data del rapporto di valutazione	30/03/2023

Mandato ed assunzioni preliminari

Trattasi di incarico ricevuto nell'ambito della Procedura Fallimentare R.G. n.58/2019, in corso presso il Tribunale di Lodi, per l'attività di "redazione perizia estimativa" relativa a parte dei beni inventariati nel fallimento.

Nel verbale di conferimento dell'incarico viene precisato quanto segue:

"Si intendono escluse le seguenti operazioni:

- *ricerca atti di provenienza che verranno forniti dal Committente*
- *ispezioni ipotecarie / verifica formalità pregiudizievoli*
- *verifica sussistenza contratti di locazione che verranno forniti dal Committente*

Non verranno quindi effettuate indagini relative alla provenienza del bene, alla presenza di formalità pregiudizievoli e alla situazione locativa, come precisato nel verbale di assegnazione dell'incarico.

Viene richiesta la redazione di una perizia estimativa degli immobili, al fine di determinare il **Valore di Mercato** dei beni oggetto della procedura: si riporta di seguito la definizione di Valore di Mercato come da Standard nazionali e internazionali.



La base del valore (definizione da EVS)

Per Valore di Mercato si intende “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 le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. (Definizione indicata alla Standard Europeo EVS1G)

Considerata la necessità di addivenire alla valorizzazione dell’asset immobiliare attraverso la vendita in tempi ragionevolmente contenuti, verrà determinato anche il

Valore di Pronto Realizzo / Vendita forzata

“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 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”

Sintesi delle operazioni peritali

Si riportano di seguito le principali operazioni peritali svolte dal sottoscritto, e precisamente:

- 03/07/2022- effettuate presso gli archivi telematici dell’Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio, le visure catastali richiedendo copia della documentazione. Visure aggiornate in data 18/03/2023 (vedasi Allegato n.03)
- 25/02/2023 - presentata istanza tramite portale telematico del Comune di Codogno per richiesta di accesso agli atti, onde prendere visione della documentazione urbanistica;
- 10/03/2023- effettuato l’accesso agli atti presso l’ufficio tecnico del Comune di CODOGNO, dove alla presenza del tecnico comunale prendevo visione delle



autorizzazioni edilizie richiedendo copia della documentazione (vedasi Allegato n.04)

- 17/03/2023- previo accordi con la proprietà, è stato effettuato il sopralluogo all'immobile: in tale occasione, si procedeva alla completa visione dei luoghi, alla rilevazione metrica e fotografica dell'immobile (vedasi foto Allegato n.02)
- 24/03/2023 – inviata richiesta all'amministratore del condominio per dichiarazione in merito alla quantificazione delle spese condominiali relative alla gestione del Condominio e delle parti comuni del Supercondominio (vedasi allegato n.06)
- E' stata effettuata una accurata indagine di mercato per la rilevazione dei valori di vendita applicati n zona, relativi ad immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato; dall'indagine sono emersi un numero sufficiente di immobili recentemente compravenduti sulla base dei quali è stato possibile applicare il metodo del confronto di mercato (MCA)
- Eseguita la ricerca telematica presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia dell'Attestato di Prestazione Energetica riferito all'appartamento in oggetto; ricerca con esito negativo



2. SCHEDA SINTETICA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

SCHEDA SINTETICA – LOTTO 1

Procedura Fallimentare R.G. n.58/2019 – TRIBUNALE DI LODI

IMPRESA CONTARDI SRL in liquidazione

Diritto: piena proprietà 1/1 in capo alla soc. IMPRESA CONTARDI SRL in liquidazione

Bene: appartamento posto al piano Terra, composto da tre locali oltre cucina, doppi servizi e balconi, con annesso locale cantina e box singolo al piano interrato

Epoca di costruzione: anno 2000 - 2002

Ubicazione: Comune di Codogno (prov. LO) Via Rosolino Passerini n.9/E

Contesto della zona: zona residenziale posta alla periferia nord-est dell'abitato di Codogno; buona la presenza di collegamenti e servizi di varia natura.

Stato manutenzione/conservazione: i beni presentano un discreto stato manutentivo.

Discreto anche lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero complesso

Lotti: le porzioni oggetto della presente perizia sono state suddivise in totali 2 lotti – la presente scheda è relativa al **Lotto 1**

Dati Catastali attuali: Catasto Fabbricati, Comune di Codogno come segue:

Foglio 10 mappale 363 sub.5, Via Rosolino Passerini snc, piano S1-T, Cat. A/3

Foglio 10 mappale 363 sub.18, Via Rosolino Passerini snc, piano S1, Cat.C/6

Intestazione catastale: IMPRESA CONTARDI SRL (Proprietà per 1/1)

Confini in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodì ecc.:

dell'appartamento al piano terra: giardino condominiale per due lati (mapp.363 sub.1), spazio soprastante corsello box condominiale (mapp.363 sub.1), appartamento di altre ragioni (mapp.363 sub.4) vano scala comune (mapp.363 sub.1)

della cantina al piano interrato: unità di altre ragioni (mapp.364 sub.1), terrapieno verso cortile comune, corridoio comune di accesso, cantina di altre ragioni (mapp.363 sub.2), box di altre ragioni (mapp.363 sub.10)



del box al piano interrato: vano scala comune (mapp.363 sub.1), box di altre ragioni (mapp.363 sub.19), corsello box e corridoio comune (mapp.363 sub.1)

Differenze rispetto all'originaria identificazione di cui all'inventario dei beni : NO

Irregolarità/abusi : NO

Conformità edilizia: riscontrate lievi difformità sanabili (costo stimato €. 3.000,00)

Conformità catastale: riscontrata lieve difformità da sanare (costo stimato €. 1.000,00)

Superficie commerciale: Sup. commerciale mq.107.

Valore di stima :

Valore di libero Mercato Euro 129.000,00

Valore di Mercato con assunzione / vendita forzata Euro 113.000,00

Giudizio Vendibilità : Buono

Motivo : tipologia unità immobiliare, contesto in cui è inserita

Pubblicità : stampa locale , internet

Stato Occupazione : immobile libero

Titolo di occupazione : nessuno

Oneri : spese condominiali previsione gestione 2023 €.473,03 (le unità fanno parte del "condominio Lotto 2" all'interno del supercondominio denominato "Residenza Ferlora")

Varie : nulla da segnalare

APE : non presente



SCHEDA SINTETICA – LOTTO 2

Procedura Fallimentare R.G. n.58/2019 – TRIBUNALE DI LODI
IMPRESA CONTARDI SRL in liquidazione

Diritto : piena proprietà 1/1 in capo alla soc. IMPRESA CONTARDI SRL in liquidazione

Bene : box d'autorimessa singolo al piano interrato

Epoca di costruzione: anno 2000 - 2002

Ubicazione : Comune di Codogno (prov. LO) Via Rosolino Passerini n.9/E

Contesto della zona: zona residenziale posta alla periferia nord-est dell'abitato di Codogno; buona la presenza di collegamenti e servizi di varia natura.

Stato manutenzione/conservazione: il bene presenta un discreto stato manutentivo.

Discreto anche lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero complesso

Lotti : le porzioni oggetto della presente perizia sono state suddivise in totali 2 lotti – la presente scheda è relativa al **Lotto 2**

Dati Catastali attuali : Catasto Fabbricati, Comune di Codogno come segue:

Foglio 10 mappale 363 sub.13, Via Rosolino Passerini snc, piano S1, Cat.C/6

Intestazione catastale: IMPRESA CONTARDI SRL (Proprietà per 1/1)

Confini in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodì ecc.:

del box al piano interrato: box di altre ragioni (mapp.363 sub.12), cantina di altre ragioni (mapp.363 sub.4) e corridoio comune (mapp.363 sub.1), box di altre ragioni (mapp.363 sub.14), corsello comune (mapp.363 sub.1)

Differenze rispetto all'originaria identificazione di cui all'inventario dei beni : NO

Irregolarità/abusi : NO

Conformità edilizia: riscontrata

Conformità catastale: riscontrata

Superficie commerciale : Sup. commerciale mq.15

Valore di stima :

Valore di libero Mercato Euro 12.750,00

Valore di Mercato con assunzione / vendita forzata Euro 11.000,00



Giudizio Vendibilità : Buono

Motivo : tipologia unità immobiliare, contesto in cui è inserita

Pubblicità : stampa locale , internet

Stato Occupazione : immobile occupato

Titolo di occupazione : contratto di affitto in essere

Oneri : per le spese condominiali si rimanda alla documentazione fornita dall'amministratore di condominio - vedasi allegato n.06.

Varie : nulla da segnalare

APE : non presente



3. IDENTIFICAZIONE E INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

3.1. Identificazione e Inquadramento immobile oggetto di valutazione

Il presente Rapporto di Valutazione è relativo alle unità immobiliari a destinazione residenziale ubicate in Comune di CODOGNO (LO), Via Rosolino Passerini n.9/E

Trattasi di un'appartamento ad uso civile abitazione con annesso vano di cantina e due box d'autorimessa, unità facenti parte del complesso condominiale denominato "Residenza Ferlora-Lotto 2", comprendente una palazzina che si eleva a due piani fuori terra oltre al piano interrato destinato a box e cantine, con adiacente una abitazione nella tipologia villetta. Il complesso è ubicato ai margini dell'abitato di Codogno, periferia Nord-Est, zona residenziale caratterizzata da insediamenti nella tipologia palazzine e villette a schiera

Codogno è un comune di circa 15.000 abitanti, ben dotato di servizi primari e secondari, dista circa 20 Km da Lodi (capoluogo di provincia), 50 Km da Milano e 30 da Cremona: altri comuni confinanti o limitrofi sono Casalpusterlengo, Fombio, Maleo, San Fiorano, Somaglia, Terranova dei Passerini.



Immagine satellitare GOOGLE maps



4. TITOLARITA' DEL BENE

4.1. Proprietà

Dall'analisi della documentazione fornita in fase di incarico si rileva che le porzioni immobiliari oggetto del presente Rapporto di Valutazione, risultano di piena proprietà della società:

- IMPRESA CONTARDI SRL (ora in liquidazione), con sede in Fombio (LO)
C.F. 08535610961

in forza del seguente atto:

- atto di fusione in data 20/10/2014 rep.nn.73876/20877, a rogito Notaio Dott. Giuseppe Calafiori di Milano, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 24/10/2014 al n.27892 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 27/10/2014 Reg. Gen.13635 Reg. Part. 8875: trattasi dell'atto di fusione con cui diverse società (fra cui la "IMMOBILIARE CODOGNO SRL" proprietaria dell'immobile in oggetto) sono state fuse mediante incorporazione nella società "IMPRESA CONTARDI SRL"

Storia della proprietà

Le porzioni immobiliari sono pervenute alla società IMMOBILIARE CODOGNO SRL in forza dell'atto in data 10/05/2011 rep.nn.12892/7036 a rogito notaio Paola Donati, per acquisto dai Sigg. CASERINI Gian Marco nato a Codogno il 15/06/1972 e PANZERA Francesca nata a Lodi il 15/01/1977.

Per ulteriori dettagli vedasi atti di provenienza, allegato n.05

Come previsto in sede di incarico non viene effettuata l'indagine ventennale della proprietà



4.2. Stato di Possesso

In sede di sopralluogo si è accertato che:

Lotto 1: l'appartamento con annesso vano di cantina (mapp.363 sub.5) e il box (mapp.363 sub.18) risultano liberi da persone e cose, e nella disponibilità della procedura

Lotto 2: Il box (mapp.363 sub.13) risulta affittato a terzi con contratto di locazione sottoscritto il 19/07/2011 durata anni 4 rinnovabili per pari durata salvo disdetta da effettuarsi tramite lettera raccomandata R.R. da inviarsi in data non posteriore a 180 giorni dallo spirare dei primi quattro anni di contratto: il canone annuo di locazione è stabilito pari a €1.000,00 (euro Mille/00).

Quanto sopra sulla base delle informazioni e documentazione fornita dal committente (non è stata effettuata l'indagine presso l'Agenzia delle Entrate in merito alla sussistenza di contratti di locazione).



5. PARTE DESCRITTIVA – INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

5.1 Descrizione e caratteristiche dell'immobile

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione fanno parte di una palazzina plurifamiliare, a sua volta parte del complesso residenziale denominato “Residenza Ferlora”, avente accesso dal civico n.9/E di Via Passerini.

Il fabbricato si eleva a due piani fuori terra, per complessivi otto alloggi (quattro per piano) con annessi box d'autorimessa e cantine al piano interrato: gli appartamenti sono serviti da un vano scala centrale privo di ascensore.

Il condominio (identificato come Lotto 2 del supercondominio) comprende anche un'abitazione nella tipologia villetta unifamiliare, con annessa area pertinenziale, posta in aderenza alla palazzina in lato est.

Il complesso denominato “Residenza Ferlora” comprende quattro corpi di fabbrica nella tipologia piccole palazzine e villette a schiera, (Lotti 1 – 2 – 3 e 4) ed è servito da strada privata di accesso, diramantesi dalla Via Passerini.

Più precisamente le porzioni oggetto del presente rapporto sono costituite da:

- Appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno con balcone, cucina abitabile con balcone, disimpegno, due camere da letto e doppi servizi, con annesso ampio locale cantina al piano interrato
- Due box d'autorimessa al piano interrato

Si precisa che, come indicato nell'atto di provenienza, l'area al piano terra occupata dal balcone posto sul fronte est dell'appartamento in oggetto (a servizio del soggiorno), fa parte dei beni condominiali identificati con il sub.1 del mappale 363, in uso esclusivo a detto appartamento.

Ai beni compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali



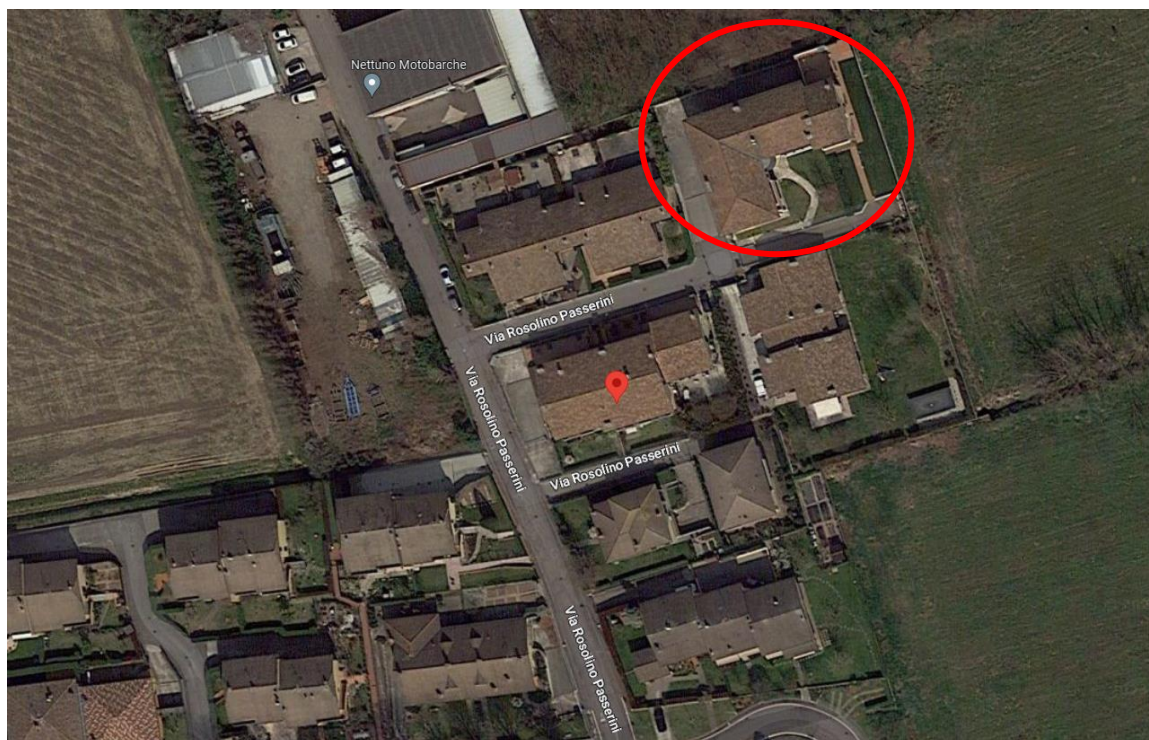


Immagine google maps



Estratto mappa Foglio 10 mappale 363



Caratteristiche costruttive

Epoca di costruzione anno 200 – 2002

Strutture verticali: Cemento armato e muratura di tamponamento in laterizio

Solai: latero-semento

Copertura: latero-cemento con manto di copertura in tegole

Finiture interne: Ordinarie tipiche dell'epoca di costruzione

Serramenti: legno con vetrocamera e antoni oscuranti

Pavimenti e rivestimenti: ceramica

Dotazione impiantistica

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in ogni locale – impianto elettrico sottotraccia – unità esterna per climatizzazione con split nel disimpegno.

5.2. Stato di manutenzione e conservazione

In sede di sopralluogo, si è potuto verificare che le unità in oggetto presentano un discreto stato di manutenzione e conservazione.

Per quanto potuto accertare visivamente non si rileva la necessità di interventi manutentivi di carattere straordinario: l'abitazione e un box, non essendo utilizzati da diverso tempo, necessitano di intervento di ordinario ripristino.

Si precisa che non è stata effettuata alcuna verifica in merito al regolare e corretto funzionamento della dotazione impiantistica presente.

Discreto anche lo stato manutentivo della palazzina in cui sono inserite le unità nonché dell'intero complesso condominiale di cui sono parte.

Per ulteriori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica prodotta nell'Allegato n. 02.

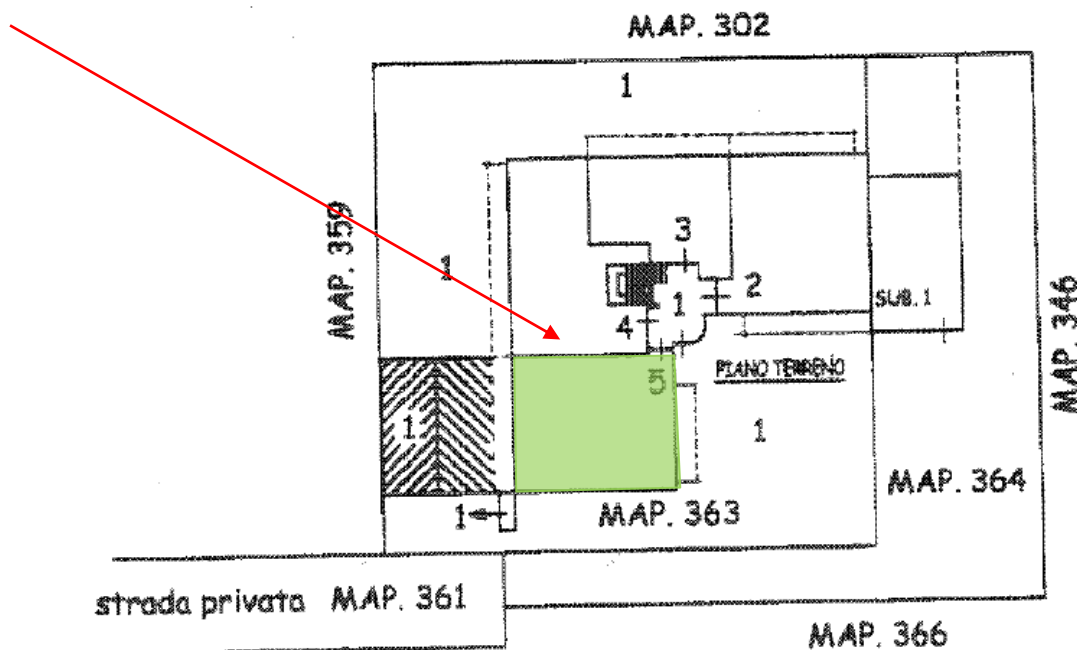


5.3. Individuazione dei Lotti (confini, descrizione degli accessi, ecc.)

Considerate le caratteristiche, la conformazione e l'attuale identificazione catastale (vedasi paragrafo identificazione catastale), si ritiene possibile e attuabile la suddivisione delle **unità in n. 2 LOTTI** ai fini della futura vendita frazionata

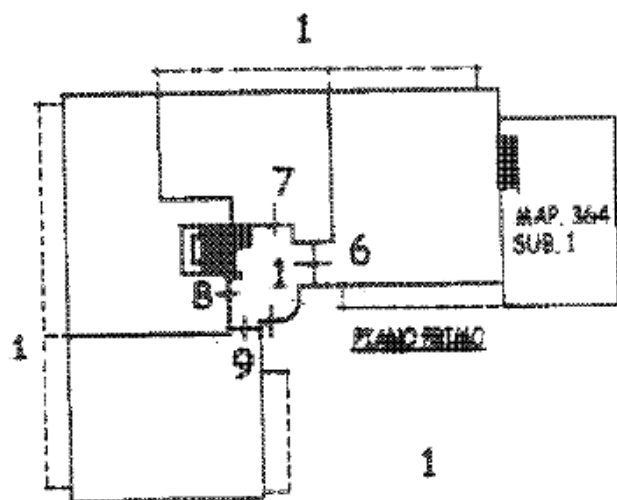
Si riporta di seguito stralcio indicativo dell'elaborato planimetrico catastale (non in scala) con individuazione dei lotti: si procede poi alla descrizione di ogni singolo lotto.

Lotto 1 **Lotto 2**

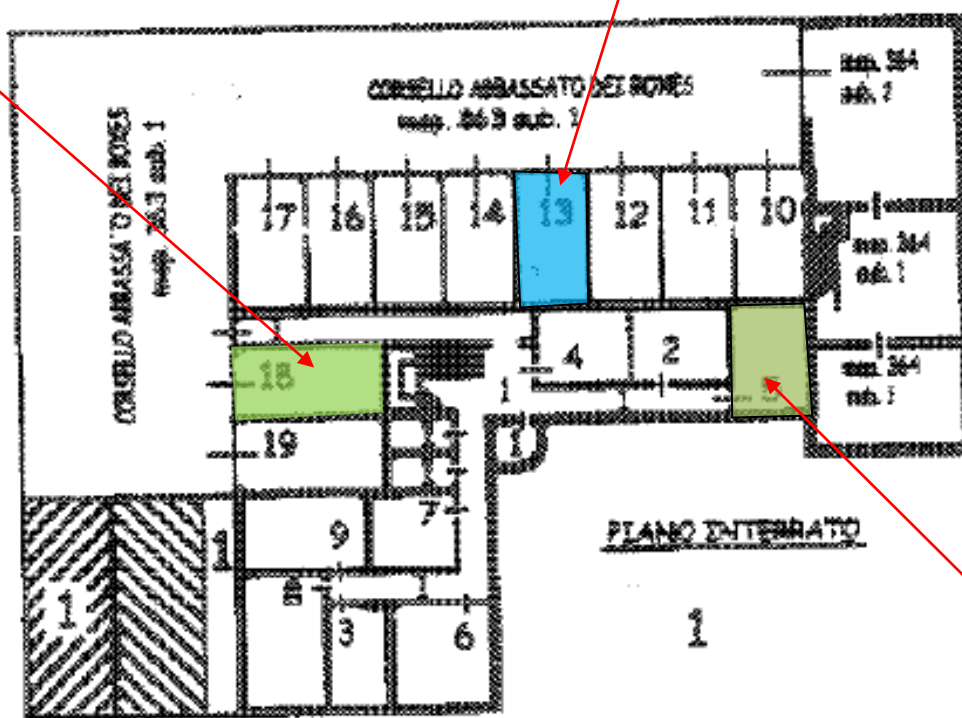


Piano terra





piano primo



Piano interrato



LOTTO 1 - mappale 363 sub.5 e sub.18

Ubicazione

Comune di Codogno (LO), Via Rosolino Passerini n.9/E

Descrizione

Nell'edificio plurifamiliare facente parte del complesso condominiale denominato "Residenza Ferlora – Lotto 2", identificato catastalmente con il mappale 363 del Foglio 10, elevantesi a due piani fuori terra oltre interrato per complessivi otto appartamenti e relative autorimesse, le seguenti porzioni:

- Appartamento posto al piano terra composto da tre locali oltre cucina e doppi servizi, con annesso locale cantina al piano interrato
- Box d'autorimessa pertinenziale al piano interrato

L'abitazione è così composta: ingresso direttamente su locale soggiorno, disimpegno da cui si raggiunge la cucina abitabile, due camere da letto e doppi servizi.

L'unità è dotata di due balconi che servono rispettivamente la cucina in lato ovest e il soggiorno in lato est; si precisa che quest'ultimo è da considerarsi in uso esclusivo all'abitazione in quanto l'area occupata dallo stesso fa parte dei beni comuni condominiali (mappale 363 sub.1)

Alle sopradescritte porzioni compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali oltre che la quota indivisa di comproprietà della strada privata di supercondominio da cui si accede (per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione fornita dall'Amministratore di condominio, Allegato n.06 oltre che successivo paragrafo 6.2 a pag.28-29)

L'abitazione presenta finiture e dotazione impiantistica di tipo ordinario, tipica dell'epoca di costruzione (riscaldamento autonomo con radiatori nei vari locali, serramenti in legno con vetrocamera, unità esterna per la climatizzazione con uno split nel disimpegno, pavimenti e rivestimenti in ceramica).



Il box, di circa mq.16, è dotato di basculante in lamiera, punto luce interno, pavimento in battuto di cemento, pareti in blocchi di cemento intonacate.

La cantina di circa mq. 14, è posta al piano interrato raggiungibile dal vano scala condominiale; risulta piastrellata e con punto luce interno.

Stato manutenzione

Le unità si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione, senza apparente necessità di interventi di manutenzione straordinaria; si evidenzia che le stesse non sono abitate da diverso tempo.

Discreto lo stato di manutenzione anche dell'edificio condominiale in cui sono inserite le porzioni.

Individuazione dei confini

Coerenze in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

dell'appartamento al piano terra: giardino condominiale per due lati (mapp.363 sub.1), spazio soprastante corsello box condominiale (mapp.363 sub.1), appartamento di altre ragioni (mapp.363 sub.4) vano scala comune (mapp.363 sub.1)

della cantina al piano interrato: unità di altre ragioni (mapp.364 sub.1), terrapieno verso cortile comune, corridoio comune di accesso, cantina di altre ragioni (mapp.363 sub.2), box di altre ragioni (mapp.363 sub.10)

del box al piano interrato: vano scala comune (mapp.363 sub.1), box di altre ragioni (mapp.363 sub.19), corsello box e corridoio comune (mapp.363 sub.1)

Descrizione degli accessi

Il complesso condominiale "Residenza Ferlora" ha accesso da strada privata (comune al supercondominio) diramantesi da Via Rosolino Passerini: la palazzina "Lotto 2" dove sono inserite le unità in oggetto ha accesso dal civico n.9/E



Identificazione catastale

Le unità risultano attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati Comune di Codogno, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE										
CATASTO FABBRICATI										
Comune di CODOGNO (LO) Via Rosolino Passerini snc										
N.	Foglio	Particella	sub.	piano	z.c	Cat.	Classe	consistenza vani/mq	sup.catastale mq	rendita
1	10	363	5	T-S1		A/3	4	6 vani	104 mq.	€ 288,49
2	10	363	18	S1		C/6	3	16 mq	16 mq	€ 48,75

Consistenza

Per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.30.

TABELLA CONSISTENZA Lotto 1						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
1		mapp.363/5				
	Terra	Abitazione	92	92	1,00	92
	Terra	Balcone *		10	0,30	3
	S1	Cantina		14	0,30	4
		Sup.commerciale				99
		mapp.363/18				
	S1	Box d'autorimessa		16	0,50	8
			Sup.comm. Complessiva			107
			Superficie Commerciale			107

* non viene conteggiata la superficie del balcone lato soggiorno in quanto non di proprietà (uso esclusivo - vedasi atto di provenienza)



LOTTO 2 - mappale 363 sub.13

Ubicazione

Comune di Codogno (LO), Via Rosolino Passerini n.9/E

Descrizione

Nell'edificio plurifamiliare facente parte del complesso condominiale denominato "Residenza Ferlora – Lotto 2", identificato catastalmente con il mappale 363 del Foglio 10, elevantesi a due piani fuori terra oltre interrato per complessivi otto appartamenti e relative autorimesse, la seguente porzione:

- Box d'autorimessa posto al piano interrato

L'unità è costituita da un box singolo di circa mq. 15, dotato di basculante in lamiera, punto luce interno, pavimento in battuto di cemento, pareti in blocchi di cemento

Alla sopradescritta unità compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali oltre che la quota indivisa di comproprietà della strada privata di supercondominio da cui si accede (per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione fornita dall'Amministratore di condominio, Allegato n.06 oltre che successivo paragrafo 6.2 a pag.28-29)

Stato manutenzione

Il box si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, senza apparente necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Discreto lo stato di manutenzione anche dell'edificio condominiale in cui sono inserite le porzioni.

Individuazione dei confini

Coerenze in base alla mappa di Catasto Terreni, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzogiorno ecc:



del box al piano interrato: box di altre ragioni (mapp.363 sub.12), cantina di altre ragioni (mapp.363 sub.4) e corridoio comune (mapp.363 sub.1), box di altre ragioni (mapp.363 sub.14), corsello comune (mapp.363 sub.1)

Descrizione degli accessi

Il complesso condominiale “Residenza Ferlora” ha accesso da strada privata (comune al supercondominio) diramantesi da Via Rosolino Passerini: la palazzina “Lotto 2” dove sono inserite le unità in oggetto ha accesso dal civico n.9/E

Identificazione catastale

Il box risulta attualmente censito all’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati Comune di Codogno, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE										
CATASTO FABBRICATI										
Comune di CODOGNO (LO) Via Rosolino Passerini snc										
N.	Foglio	Particella	sub.	piano	z.c	Cat.	Classe	consistenza vani/mq	sup.catastale mq	rendita
1	10	363	13	S1		C/6	3	15 mq.	15 mq.	€ 45,71

Consistenza

Per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi pag.30

TABELLA CONSISTENZA Lotto 2						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
2		mapp.363/13				
	S1	Box d'autorimessa		15	0,50	8
			Sup.comm. Complessiva			8
			Superficie Commerciale			8



6. PARTE ESPOSITIVA

6.1. Identificazione e conformità catastale

Le porzioni immobiliari oggetto della presente valutazione risultano attualmente identificate all'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Lodi, Catasto Edilizio Urbano del Comune di CODOGNO (LO), come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE										
CATASTO FABBRICATI										
Comune di CODOGNO (LO) Via Rosolino Passerini snc										
N.	Foglio	Particella	sub.	piano	z.c	Cat.	Classe	consistenza vani/mq	sup.catastale mq	rendita
1	10	363	5	T-S1		A/3	4	6 vani	104 mq.	€ 288,49
2	10	363	13	S1		C/6	3	15 mq.	15 mq.	€ 45,71
3	10	363	18	S1		C/6	3	16 mq	16 mq	€ 48,75

L'intestazione catastale è la seguente:

- IMPRESA CONTARDI SRL, con sede in Fombio (LO), C.F. 08535610961

Proprietà per 1/1, in forza del seguente atto:

- Atto pubblico del 20/10/2014 rep.73876 Notaio Calafiori Giuseppe (fusione di società per incorporazione)

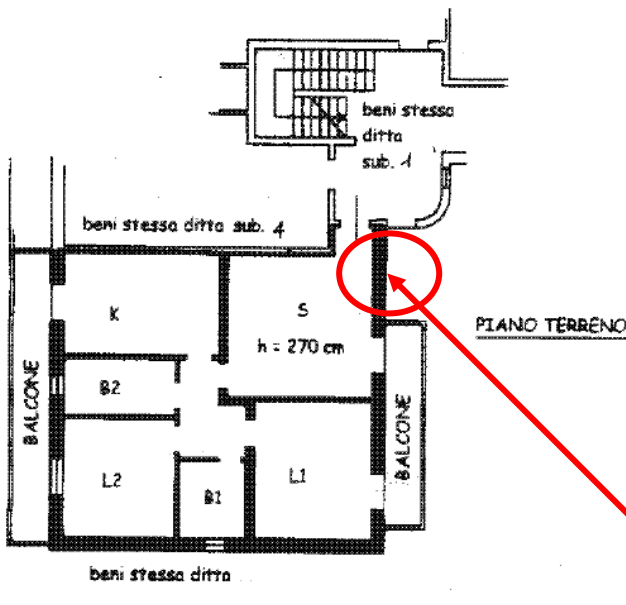


CONFORMITA' CATASTALE

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo è stata riscontrata la sostanziale conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie depositate, fatta eccezione per la seguente difformità:

- mancata rappresentazione della finestra nella zona ingresso, lungo la parete del soggiorno lato giardino condominiale

di seguito si riporta la planimetria (non in scala) con evidenziata la difformità riscontrata:



Mancata indicazione finestra

Per maggiori dettagli, vedasi Documentazione catastale - Allegato n. 03

Si ritiene necessaria la predisposizione della denuncia di variazione con modello DOCFA e nuova planimetria catastale; verrà quindi dedotto dal valore di mercato il costo per la pratica di variazione catastale, preventivato in €. 1.000,00 (euro mille/00) comprensivo di spese tecniche.



6.2. Conformità e regolarità urbanistico – edilizia

A seguito dell'indagine svolta presso l'Ufficio tecnico - Edilizia privata del Comune di Codogno, si è potuto verificare che il complesso edilizio di cui fanno parte le porzioni in oggetto è stato costruito nell'ambito di più ampio intervento, in forza delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia rilasciata in data 31/03/2000 Pratica Edilizia n.122/99, Prot.n.23709-1423, intestata alla soc. QUARK COSTRUZIONI SRL, per la costruzione di "Edificio plurifamiliare di n.8 alloggi e Villa unifamiliare accostata"
- Attestazione di Abitabilità per silenzio-assenso del 10/05/2002 Pratica Edilizia n.122/99 Prot.n.8483 rilasciata alla soc. QUARK COSTRUZIONI SRL, relativa all'intero complesso condominiale.

Per maggiori dettagli vedasi documentazione urbanistica, Allegato n. 04

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate in sede di accesso all'immobile si rilevano le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato e rappresentato nelle tavole di progetto:

- Dalle misure a campione effettuate in loco si rilevano lievi scostamenti nella disposizione dei tavolati divisorii pur mantenendo sostanzialmente la conformazione di progetto
- Diversa disposizione del secondo bagno a seguito della mancata realizzazione del piccolo ripostiglio, spazio inglobato nel bagno stesso
- Lieve differenza nella larghezza dei due box rispetto alla misura di progetto

Tali difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione di richiesta di sanatoria con pagamento della relativa oblazione: verrà quindi dedotto dal valore di mercato il costo per la pratica di sanatoria, preventivato in €. 3.000,00 (euro Tremila/00) comprensivo di spese tecniche e oblazione.



6.3. Verifica gravami - pregiudizievoli – vincoli – servitù

Per quanto potuto accertare dall'analisi della documentazione prodotta in fase di incarico, nonché sulla base della documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali, l'immobile oggetto della presente valutazione non risulta gravato da particolari vincoli ed oneri.

Le porzioni sono inserite in un complesso condominiale e supercondominio: per ogni ulteriore dettaglio si rimanda alla documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio (Allegato n.06) e all'atto di provenienza (Allegato n.05)

Ipoteche e formalità pregiudizievoli

Indagine non prevista per il presente incarico

Informazioni spese e oneri condominiali

Le porzioni immobiliari oggetto di valutazione fanno parte di una palazzina plurifamiliare che costituisce il "Lotto 2" del complesso di supercondominio denominato "Residenza Ferlora", costituito da quattro lotti.

La palazzina comprende n.8 alloggi disposti ai piani terra e primo oltre a cantine e box al piano interrato: in aderenza lato est si trova una villetta unifamiliare con relativo giardino di pertinenza.

A seguito di specifica richiesta del sottoscritto, è stata prodotta dall'amministratore di condominio, geom. Stefano Stecchina di Codogno, la documentazione relativa alla gestione del supercondominio e del "condominio Lotto 2", di cui si riportano i punti principali riferiti alle porzioni oggetto di valutazione:

- Importo annuo spese fisse di gestione anno 2022 Euro 446,10 comprensivo della quota ordinaria del supercondominio e delle spese ordinarie del condominio
- Importo annuo delle spese fisse di previsione gestione anno 2023 Euro 473,03



- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni (2021 – 2022)
Euro 856,33
- Non sono previsti e deliberati interventi straordinari agli impianti ed al fabbricato

Si precisa che le spese condominiali arretrate, per quanto risulterà di competenza della procedura fallimento IMPRESA CONTARDI SRL, verranno pagate in sede di vendita delle unità.

Il Supercondominio, costituito da quattro Lotti, è relativo alla parte di strada di accesso comune al complesso dove nel sottosuolo passano le varie utenze e scarichi fognari a servizio delle unità, e quindi spetta a tutti i condomini la gestione, pulizia e illuminazione della stessa.

Per maggiori dettagli si allega la documentazione prodotta dall'amministratore di condominio (vedasi Allegato n.06).

6.4. Attestato di Prestazione Energetica

Non presente.



7. ANALISI ESTIMATIVA

7.1. Consistenza e criterio di misurazione

La superficie lorda è desunta dai documenti reperiti presso l'ufficio tecnico comunale, dai documenti catastali e dalle misurazioni a campione effettuate in loco (le misure sono indicative e la valutazione si intende comunque a corpo e non a misura).

Per la rilevazione della superficie dell'immobile viene adottato il criterio della SEL (Superficie Esterna Lorda) che corrisponde all'area lorda dell'unità immobiliare comprensiva dello spessore delle murature perimetrali esterne (calcolate 1/2 se trattasi di murature a confine con altre proprietà).

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo "Rapporto mercantile" che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

TABELLA CONSISTENZA Lotto 1						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
1		mapp.363/5				
	Terra	Abitazione	92	92	1,00	92
	Terra	Balcone *		10	0,30	3
	S1	Cantina		14	0,30	4
			Sup.commerciale			99
		mapp.363/18				
	S1	Box d'autorimessa		16	0,50	8
			Sup.comm. Complessiva			107
			Superficie Commerciale			107

* non viene conteggiata la superficie del balcone lato soggiorno in quanto non di proprietà (uso esclusivo - vedasi atto di provenienza)



TABELLA CONSISTENZA Lotto 2						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
2		mapp.363/13				
	S1	Box d'autorimessa		15	0,50	8
			Sup.comm. Complessiva			8
			Superficie Commerciale			8

7.2. Criteri generali e metodologia di valutazione

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole

Gli Standard di Valutazione Internazionali e nazionali, riprendendo la dottrina estimativa classica e moderna, indicano tra questi “principio dello scopo” ed il “principio dell’ordinarietà”.

Al fine di dare esaustiva evasione all’incarico affidato, tenuto conto delle esigenze della procedura di addivenire in tempi ragionevolmente brevi alla vendita dell’asset immobiliare, si procederà alla valutazione attraverso la determinazione del VALORE DI MERCATO e del VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE e/o Vendita forzata.

Per **Valore di Mercato** si intende

“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 le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”



Per **Valore di Vendita forzata** si intende (definizione secondo gli standard internazionali)

“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 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”

Scelta del criterio di valutazione in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS – EVS ecc.)

Per la determinazione del Valore di Mercato i procedimenti di stima che individuati dagli Standard Internazionali (IVS, EVS, RICS) e quelli italiani (CVI, LG ABI, PIV) sono tre: il metodo del **confronto di mercato** (*Market Comparison Approach*) quello **finanziario** (*Income Capitalisation Approach*) e quello dei **costi** (*Cost Approach*), e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato. Infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione, è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.



Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

In considerazione della finalità dell'incarico ricevuto, tenuto conto della tipologia dell'immobile e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, analizzato il mercato di riferimento, il sottoscritto ritiene che il Criterio di stima più consono per la determinazione del "Valore attuale dell'immobile" sia quello del "Valore di Mercato" attraverso il Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA)

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato una approfondita ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato.

7.3. Sviluppo della valutazione

Alla luce dei risultati ottenuti nella ricerca di mercato, rilevato un numero sufficiente di immobili comparabili che hanno formato oggetto di recenti transazioni, la valutazione avverrà con il metodo del CONFRONTO DI MERCATO: si riporta di seguito lo sviluppo del metodo MCA applicato per la determinazione del Valore di Mercato dei singoli lotti.

Per il Lotto 2 costituito da un box d'autorimessa la valutazione avverrà a corpo.



LOTTO 1 - mappale 363 sub.5 e sub.18

Sono stati individuati tre immobili comparabili oggetto di recenti transazioni, di cui si riportano di seguito i dati principali:

- **Comparabile 1:** appartamento al piano terra – sup.principale mq.77+ balcone e area esclusiva di mq.40, cantina e box - atto di compravendita in data 26/04/2022, prezzo transazione €. 150.000,00
- **Comparabile 2:** appartamento al piano rialzato – sup.principale mq.59 + balcone e area esclusiva di mq.28, cantina e box - atto di compravendita in data 29/09/2022, prezzo transazione €. 86.000,00
- **Comparabile 3:** appartamento al piano 2^ – sup.principale mq.94 + balconi, cantina e box - atto di compravendita in data 13/04/2021, prezzo transazione €. 117.000,00

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
FONTE	T.T.	Atto cv	Atto cv	Atto cv	
PREZZO		€ 150.000,00	€ 86.000,00	€ 117.000,00	
Sconto se Asking Price	%	0%	0%	0%	incogn
PREZZO CORRETTO		€ 150.000,00	€ 86.000,00	€ 117.000,00	
DATA	mesi	11	6	23	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	77,00	59,00	94	92,00
SUP. BALCONE	mq.	23,00	4,00	11	10,00
SUP. CANTINA	mq.	20,00	15,00	4	14,00
SUP. GARAGE	mq.	30,00	17,00	16	16,00
SUP. GIARDINO	mq.	40,00	28,00	0	0,00
	mq.				
	mq.				
	mq.				
	mq.				
SERVIZI IGIENICI	n°	2	1	1	2
RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	1
ALTRO IMPIANTO	n°	0	0	0	0
	n°				
STATO MANUTENZIONE	n° #	3,5	3	2,3	3
CLASSE ENERGET.	n° ##	1	1	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0	2	0

^ MISURA DELLE SUPERFICI	Superficie esterna lorda (SEL)
--------------------------	--------------------------------

N.B.: Si omette il confronto tra caratteristiche uguali per tutti i beni



SCALE E UNITA' DI MISURA		
stato manutenzione		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.		€ 250,00
classe energetica		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m² classe		€ 30,00
servizi igienici		
costo a nuovo		€ 8.000,00
vetustà		22
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 2.971,43
impianto : riscaldamento		
costo a nuovo		€ 7.000,00
vetustà		22
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 2.600,00

data		
*	incremento annuo	0,00%
livello di piano		
**	incremento piano	1,00%

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	77,00	77,00	59,00	59,00	94,00	94,00
SUP. BALCONE	0,30	mq.	23,00	6,90	4,00	1,20	11,00	3,30
SUP. CANTINA	0,30	mq.	20,00	6,00	15,00	4,50	4,00	1,20
SUP. GARAGE	0,50	mq.	30,00	15,00	17,00	8,50	16,00	8,00
SUP. GIARDINO	0,05	mq.	40,00	2,00	28,00	1,40	0,00	0,00
		mq.						
		mq.						
		mq.						
		mq.						
totale		mq.		106,90		74,60		106,50
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€ 1.403,18		€ 1.152,82		€ 1.098,59	



TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
DATA *	€.	€ -	€ -	€ -
SUP. PRINCIPALE ***	€/mq.	€ 1.098,59	€ 1.098,59	€ 1.098,59
SUP.BALCONE	€/mq.	€ 329,58	€ 329,58	€ 329,58
SUP.CANTINA	€/mq.	€ 329,58	€ 329,58	€ 329,58
SUP.GARAGE	€/mq.	€ 549,30	€ 549,30	€ 549,30
SUP.GIARDINO	€/mq.	€ 54,93	€ 54,93	€ 54,93
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
SERVIZI IGIENICI	€.	€ 2.971,43	€ 2.971,43	€ 2.971,43
RISCALDAMENTO	€.	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00
ALTRO IMPIANTO	€.			
	€.			
STATO MANUTENZIONE #	€.	€ 26.725,00	€ 18.650,00	€ 26.625,00
CLASSE ENERGET. ##	€.	€ 2.310,00	€ 1.770,00	€ 2.820,00
LIVELLO DI PIANO **	€.	€ 1.500,00	€ 860,00	€ 1.170,00

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.

TABELLA 4 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		150.000,00	€		86.000,00	€		117.000,00
DATA	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 1.098,59	+	€ 16.478,87	€ 1.098,59	+	€ 36.253,52	€ 1.098,59	-	-€ 2.197,18
SUP.BALCONE	€ 329,58	-	-€ 4.284,51	€ 329,58	+	€ 1.977,46	€ 329,58	-	-€ 329,58
SUP.CANTINA	€ 329,58	-	-€ 1.977,46	€ 329,58	-	-€ 329,58	€ 329,58	+	€ 3.295,77
SUP.GARAGE	€ 549,30	-	-€ 7.690,14	€ 549,30	-	-€ 549,30	€ 549,30	+	€ -
SUP.GIARDINO	€ 54,93	-	-€ 2.197,18	€ 54,93	-	-€ 1.538,03	€ 54,93	+	€ -
		+			+			+	
		+			+			+	
		+			+			+	
		+			+			+	
SERVIZI IGIENICI	€ 2.971,43	+	€ -	€ 2.971,43	+	€ 2.971,43	€ 2.971,43	+	€ 2.971,43
RISCALDAMENTO	€ 2.600,00	+	€ -	€ 2.600,00	+	€ -	€ 2.600,00	+	€ -
ALTRO IMPIANTO		+			+			+	
		+			+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 26.725,00	-	-€ 13.362,50	€ 18.650,00	+	€ -	€ 26.625,00	+	€ 18.637,50
CLASSE ENERGET.	€ 2.310,00	+	€ -	€ 1.770,00	+	€ -	€ 2.820,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€ 1.500,00	+	€ -	€ 860,00	+	€ -	€ 1.170,00	-	-€ 2.340,00
PREZZO CORRETTO	€		136.967,08	€		124.785,51	€		137.037,94

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato d <10%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	9,82
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	0,05
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	9,76
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	9,82



DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	34%
Comparabile B	33%
Comparabile C	33%
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 132.970,55
ed in cifra tonda	€ 133.000,00

Valore di Mercato arrotondato pari a €. 133.000,00 (Euro Centotrentatremila/00)

VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) mq.	107
valore unitario al mq. (SEL)	€ 1.243,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti:

Valore di Mercato		euro	133.000,00
1)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	4.000,00.
-	spese bonifica	euro	0,00
-	spese condominiali insolute (saldate a rogito) **	euro	0,00
2)	Limitazioni all'uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc.	euro	0,00
-	Stato d'uso e manutenzione *	euro	0,00
	* (opere di ripristino varie)	euro	0,00
-	Stato di possesso (libero)	euro	0,00
-	Vincoli e oneri giuridici	euro	0,00
Valore di libero Mercato		euro	129.000,00

** si precisa che le spese condominiali arretrate verranno regolarizzate dalla procedura di fallimento in sede di vendita dei beni; pertanto non viene dedotto l'importo ai fini del valore



Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di “valore di mercato”;
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) euro 1.500,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 1.612,50;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 12.900,00;



Pertanto si avrà:

Valore di libero Mercato	Euro	129.000,00
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	1.500,00
Deterioramento	Euro	1.612,50
Eventuali vizi occulti	Euro	12.900,00
Valore di Vendita Forzata	Euro	112.987,50
Valore di Vendita Forzata	Euro	113.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 1

RIEPILOGO VALORI DI STIMA - Lotto 1	
	Valore
VALORE DI MERCATO	€ 129.000,00
VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI / VENDITA FORZATA	€ 113.000,00



LOTTO 2: mappale 363 sub.13

In assenza di un mercato attivo riferito al segmento a destinazione “box d’autorimessa” non è stato possibile rilevare comparabili utili all’applicazione del metodo MCA: pertanto si procederà con una valutazione monoparametrica a corpo.

Box singolo di mq.15

Valore di Mercato (a corpo) pari a €. 15.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti:

	Valore di Mercato	euro	15.000,00
3)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	0,00.
-	spese bonifica	euro	0,00
-	spese condominiali insolute	euro	0,00
4)	Limitazioni all'uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc.	euro	0,00
-	Stato d'uso e manutenzione *	euro	0,00
	* (opere di ripristino varie)	euro	0,00
-	Stato di possesso (bene affittato a terzi) -15%	euro	2.250,00
-	Vincoli e oneri giuridici	euro	0,00
Valore di libero Mercato		euro	12.750,00

**Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata
(attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di “valore di mercato”;



- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- e) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- f) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) euro 270,00
- g) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 159,38;
- h) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 1.275,00;

Pertanto si avrà:

Valore di libero Mercato	Euro	12.750,00
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	270,00
Deterioramento	Euro	159,38
Eventuali vizi occulti	Euro	1.275,00
Valore di Vendita Forzata	Euro	11.045,62
Valore di Vendita Forzata	Euro	11.000,00



RIEPILOGO VALORI LOTTO 2

RIEPILOGO VALORI DI STIMA - Lotto 2	
	Valore
VALORE DI MERCATO	€ 12.750,00
VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI / VENDITA FORZATA	€ 11.000,00

7.4. Riepilogo dei Valori di Stima

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Identificazione catastale	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
1	Fg.10 mapp.363 Subb.5 e 18	€ 129.000,00	€ 113.000,00
2	Fg.10 mapp.363 sub.13	€ 12.750,00	€ 11.000,00
Totale		€ 141.750,00	€ 124.000,00



8. CONCLUSIONI E OSSERVAZIONI

Eventuali osservazioni e/o elementi da evidenziare:

Si è ritenuto utile ai fini della futura vendita, suddividere i beni in **n.2 LOTTI**.

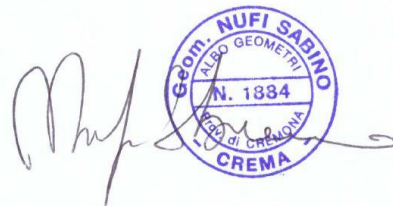
Giudizio commerciabilità: Buona in relazione alla tipologia, dimensione e ubicazione.

La due diligence edilizia, circoscritta alle unità immobiliari in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune e dagli enti di riferimento: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legato alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata, incompleta o non aggiornata.

Durante le operazioni peritali non sono stati eseguiti rilievi metrici, topografici, indagini strumentali e verifiche/controlli in genere relativi al corretto funzionamento degli impianti

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento in merito

Timbro e firma



Data Rapporto di valutazione: 30/03/2023



9. ELENCO ALLEGATI

- 01. Inquadramento territoriale dell'immobile (Google maps)
- 02. Documentazione fotografica
 - 201 Foto Lotto 1
 - 202 Foto Lotto 2
- 03. Documentazione catastale
 - 300 Documenti generali
 - 301 Catasto Lotto 1
 - 302 Catasto Lotto 2
- 04. Documentazione Urbanistica
- 05. Copia atto di provenienza
- 06. Dichiarazione amministratore e regolamento condominio

