massimo fanfoni
geometra
albo 1837 - Parma

Valutatore Immobiliare Certificato **UNI 11558:2014** Inarcheck/ SC002 **VIPRO** al Numero **0270/2018**
Iscritto al registro **REV** (Recognised European Valuer) di **TEGoVA** (The European Group of Valuers Associations) n. **REV-IT/CNGeGL/2020/14**
Iscritto nell'elenco **CERTIFICATORI ENERGETICI NELL'EDILIZIA** della regione Emilia-Romagna al n. 02400

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

schema appendice EVS5 - 2020

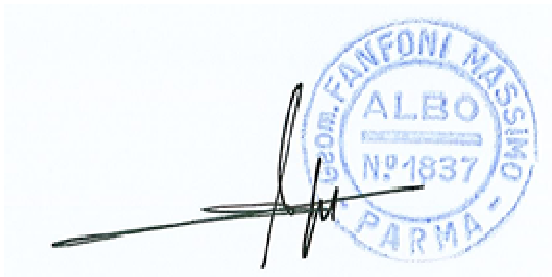
Valorizzazione immobiliare di area edificabile in comparto denominato PdZ n. 35 PEEP n. 4 "DELLE MOLAZZE" sito nel Comune di Casalpusterlengo in via Borsellino n. snc	

RICHIEDENTE:

fallimento impresa contardi srl in liquidazione

VALUTATORE

GEOMETRA MASSIMO FANFONI



certificato UNI 11558:2014
ICK/SC002 VIPRO/0270/2018
INARCHECK

RECOGNISED REV Massimo Fanfoni REV-IT/CNGeGL/2020/14 EUROPEAN VALUER

ESITO DELLA VALUTAZIONE E FASI PERITALI	
Valore di stima	€ 97 000.00==========
Conferimento incarico	06/05/2022
Data consegna documenti	11/07/2022 - 01/08/2022
Data del sopralluogo	11/07/2022
Data ricerca dei dati immobiliari	03/08/2022
Data della valutazione	04/08/2022
Data del rapporto	04/08/2022

Sommario

1 BENE IMMOBILE 4
1.1 Identificazione 4
1.2 Indirizzo 4
1.3 Report catastale 4
1.4 Posizione geografica del bene oggetto di valutazione 5
2 RICHIEDENTE 6
2.1 identificazione 6
2.2 Incarico 6
2.3 Limitazioni al rapporto 6
3 VALUTATORE 6
3.1 Identificazione 6
3.2 Qualifiche 6
3.3 status 6
3.4 dichiarazioni 6
4 AMBITO DI APPLICAZIONE 7
4.1 Finalità 7
4.2 Base della valutazione 7
4.3 Assunzioni 7
5 INFORMAZIONI DISPONIBILI 7
5.1 Documentazione ricevuta dal cliente 7
5.2 Documentazione ricercata dal valutatore 7
5.3 Fonte dei dati di misurazione 7
5.4 Misurazioni e calcolo superfici 8
5.5 Assunzioni 8
5.6 Informazioni ricevute dal cliente o raccolte in loco 8
6 SOPRALLUOGO 8
6.1 Data 8
6.2 Ambito dell'ispezione 8
7 UBICAZIONE 8
7.1 Caratteristiche della zona 8
7.2 Mezzi pubblici di trasporto 8
7.3 Caratteristiche del mercato immobiliare 8
8 DESCRIZIONE 8
8.1 Del lotto 8
9 REPORT TITOLARITA' 10
10 REPORT URBANISTICO EDILIZIO 10
11 ANALISI DELLE CONDIZIONI DEL BENE 11
12 VERIFICA DEL MIGLIORE E PIÙ CONVENIENTE USO (HBU_ HIGHEST AND BEST USE) 12
13 APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE 12
14 PROCEDIMENTO DI STIMA 13
15 ANALISI DEL MERCATO 13
15.1 Identificazione del regime di mercato 14
15.2 Analisi del segmento di mercato 14
15.3 Valori OMI della zona 15
15.4 Saggio di variazione annuale dei prezzi 15
16 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI VENDITA 15
17 Calcolo dei valori di vendita 16
18 Tempi di realizzazione degli incassi 16
19 CALCOLO DEI COSTI 17

20 ESAME TEMPI DI REALIZZAZIONE E TEMPI DI INCASSO 19
21 ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO 20
21.1 Determinazione del saggio di attualizzazione 20
21.2 Flusso di cassa scontato 21
22 DICHIARAZIONI DI RISPONDENZA 22
23 FONTI CONSULTATE 22

1 BENE IMMOBILE

1.1 IDENTIFICAZIONE

area edificabile in comparto denominato PdZ n. 35 PEEP n. 4 "DELLE MOLAZZE"

1.2 INDIRIZZO

PROVINCIA	LODI		
COMUNE	Casalpusterlengo	CAP	26841
INDIRIZZO	via Borsellino	N.	snc
LOCALITA'			

1.3 REPORT CATASTALE

IDENTIFICATIVI CATASTO TERRENI							
Comune di	Casalpusterlengo						
Intestazione attuale degli immobili							
IMPRESA CONTARDI S.R.L. Sede in FOMBIO (LO)				CF 08535610961		Diritto di: Proprieta' per 1/1	
FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE m2	redito dominicale	reddito agrario
21	729		SEMIN IRRG	1	2 526	€ 24,66	€ 13,05

I dati catastali corrispondono alla descrizione contenuta titolo di provenienza.

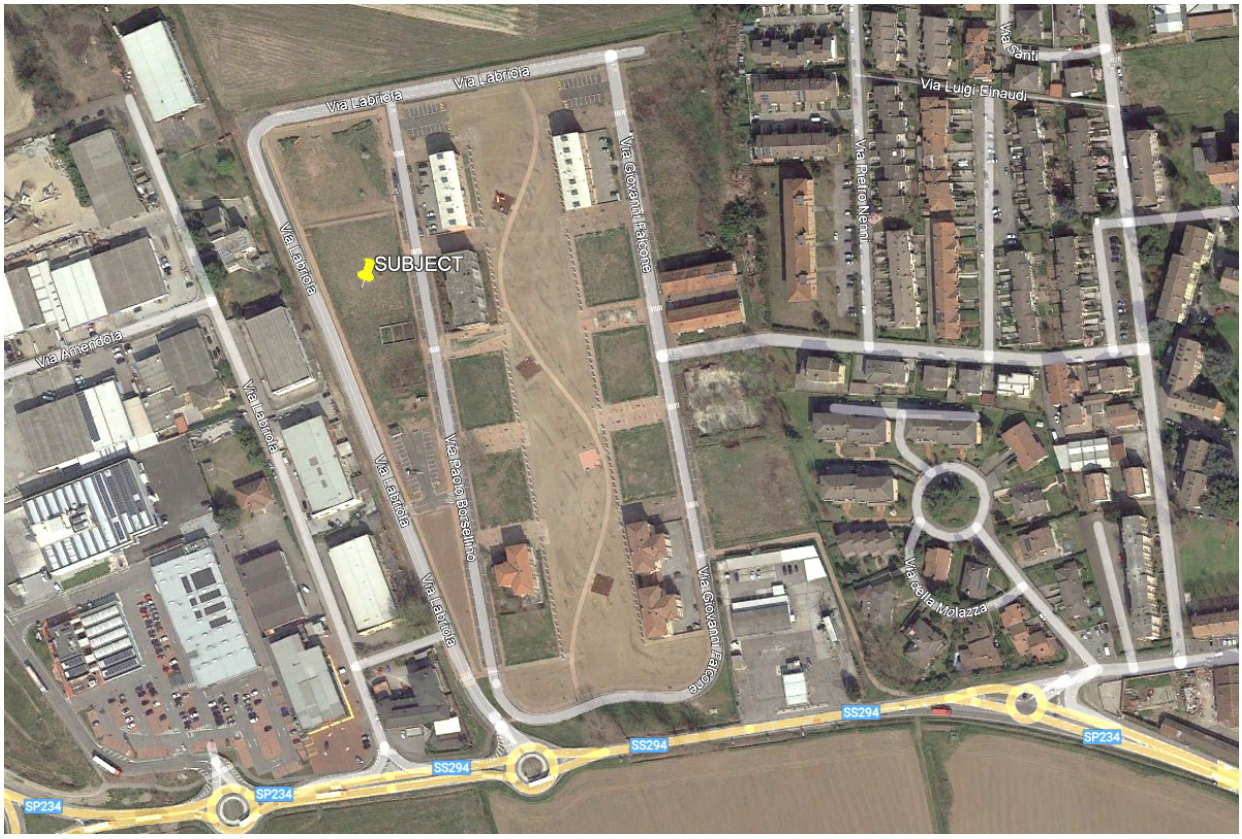
1.4 POSIZIONE GEOGRAFICA DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Coordinate GPS

NORD	45.1791939	EST	9.6344965

Foto satellite





2 RICHIEDENTE

2.1 IDENTIFICAZIONE

Tribunale	LODI
Registro generale procedura	RG n. 58/2019
Giudice delegato	Dott.ssa Francesca VARESANO
Curatore Fallimentare	Dott. Alberto VALCARENGHI
Soggetto 1	Impresa Contardi SRL in Liquidazione

2.2 INCARICO

In data 06/05/2022 il Dott. Alberto Valcarenghi curatore del fallimento impresa contardi srl in liquidazione, conferiva l'incarico per la redazione di un rapporto di valutazione al sottoscritto geometra Massimo Fanfoni al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oltre identificato.

2.3 LIMITAZIONI AL RAPPORTO

-

3 VALUTATORE

3.1 IDENTIFICAZIONE

Geometra Massimo Fanfoni nato a parma il 19/10/1962 c.f. FNFMSM62R19G337Z, con studio in Collecchio via Spezia n. 71, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Parma al N. 1837 dal 31/01/1985.

3.2 QUALIFICHE

- Dal 26/02/2018 Valutatore Immobiliare Certificato livello avanzato UNI 11558:2014 Inarcheck/ SC002 VIPRO al Numero 0270/2018;
- Dal 2017 referente commissione valutazioni immobiliari del Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Parma;
- Dal 01/12/2015, iscritto al registro REV (Recognised European Valuer) di TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) con il numero REV-IT/CNGeGL/2020/14;

3.3 STATUS

Valutatore indipendente esterno

3.4 DICHIARAZIONI

Il sottoscritto Geometra Massimo Fanfoni dichiara

- Che possiede l'esperienza e la conoscenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile ai fini della valutazione;
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Di non essere legato ad alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.
- Nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

4 AMBITO DI APPLICAZIONE

4.1 FINALITÀ

La presente valutazione viene redatta per la procedura fallimentare.

4.2 BASE DELLA VALUTAZIONE

Gli standard europei per la valutazione immobiliare nona edizione – 2020 – EVS1 definizione di valore di mercato valore di mercato al punto 3.1 riportano la seguente definizione:
«**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 alcuna costrizione**».
Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

4.3 ASSUNZIONI

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state compiute le relative indagini e il valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente a un'eventuale effettiva compravendita, che è dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.
La presente perizia si fonda sull'analisi dei dati forniti dal committente e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del valutatore.

5 INFORMAZIONI DISPONIBILI

5.1 DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DAL CLIENTE

Atto di provenienza

5.2 DOCUMENTAZIONE RICERCATA DAL VALUTATORE

Documentazione fotografica
Visure catastali
Estratto di mappa catastale
Delibere del Comune di Casalpusterlengo relative al PEEP in oggetto e allegati
Piano Urbanistico Comunale

5.3 FONTE DEI DATI DI MISURAZIONE

La misurazione delle superfici degli immobili è svolta secondo lo standard del codice delle valutazioni immobiliari IV Edizione di Tecnoborsa. Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa come l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano del pavimento. INCLUDE - spessore muri perimetrali e ½ di quelli contigui confinanti - spessore muri interni e tramezzi- pilastri / colonne - lo spazio di circolazione (scale, ascensore ecc.) - condotti verticali. NON INCLUDE - balconi, terrazze, e simili - il porticato - gli aggetti a scopo architettonico - le aree scoperte. Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiarie accessorie (balconi terrazzi aree scoperte ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

5.4 MISURAZIONI E CALCOLO SUPERFICI

Le misure principali sono state rilevate direttamente in sito, il calcolo delle superfici è stato eseguito con l'ausilio dei disegni allegati alle piante catastali.

5.5 ASSUNZIONI

-

5.6 INFORMAZIONI RICEVUTE DAL CLIENTE O RACCOLTE IN LOCO

Nessuna.

6 SOPRALLUOGO

6.1 DATA

Il sopralluogo è stato eseguito in data 11/07/2022 dal sottoscritto valutatore Geometra Massimo Fanfoni alla presenza del Geometra Palo Contardi collaboratore della procedura fallimentare.

6.2 AMBITO DELL'ISPEZIONE

È stata eseguita una ispezione puramente visiva senza considerare eventuali vizi nascosti e senza indagini invasive.
L'ispezione è stata esaustiva per la tipologia della valutazione.

7 UBICAZIONE

7.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Area edificabile posta in zona residenziale ai limiti est del centro abitato di Casalpusterlengo. Tessuto urbano di buona qualità. Zona comoda ai servizi e centri commerciali.

7.2 MEZZI PUBBLICI DI TRASPORTO

Vicini

7.3 CARATTERISTICHE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare è scarsamente attivo per il segmento in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, aspetto economico e sociale della zona normale (filterng assente).

8 DESCRIZIONE

8.1 DEL LOTTO

Lotto pianeggiante di forma pressoché trapezoidale a verde.
Il comparto edificabile è completamente urbanizzato. Le norme che regolamentano la possibile costruzione sul lotto sono contenute nei seguenti provvedimenti:

- delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 22/07/2005 adozione piano di zona – comparto PEEP 4 e relativi allegati;
- delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 29/11/2005 controdeduzioni alle osservazioni piano di zona comparto PEEP 4 adottato;

- delibera di giunta comunale 112 del 04/08/2006 approvazione del progetto definitivo opere di urbanizzazione relativo al piano di zona comparto PEEP 4;
- delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 20/07/2011 approvazione dell'appendice in variante alla convenzione attuativa del piano di edilizia economica popolare denominato PdZ n. 35 "PEEP n. 4 delle MOLAZZE" e relativi allegato di modifica alla convenzione e di modifica alle norme di piano;
- delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 22/12/2011 modifiche all'appendice di variante alla convenzione attuativa del piano di edilizia economica popolare denominato PdZ n.35 "PEEP n. 4 delle MOLAZZE" approvata con delibera di consiglio comunale n. 40 del 20/07/2011;
- delibera di giunta comunale n. 100 del 15/07/2021 adozione variante alle NTA del piano di zona n. 35 comparto PEEP 4 conforme al PGT.

In questa ultima delibera sono prorogati di tre anni i termini della convenzione (presentazione progetto) dalla data di approvazione definitiva della delibera.
In sintesi, sul lotto si possono costruire 10 case a schiera 1100 mq di superficie lorda di pavimento e un piano seminterrato con autorimesse e cantine. Il prezzo di convenzione modificato con delibera CC n. 40/2011 è pari a € 1460 per la superficie commerciale delle case a schiera e di € 970 per la superficie commerciale delle autorimesse.
Si segnalano in particolare i seguenti articoli della convenzione, come modificati con successive delibere:
art. 8 autorizzazione alla alienazione dell'area;
art. 6 costruzione degli edifici;
art. 7 requisiti acquirenti di alloggi PEEP;
art. 10 prezzo di vendita degli alloggi;

La documentazione rilevante è in allegato

CONFINI

	Del lotto
A NORD	Mappale 717
A EST	Mappale 723 via Borsellino
A SUD	Mappale 746
A OVEST	Mappale 723 via Labriola

STATO OCCUPAZIONALE

Libero da persone e cose.

ACCESSO ALL' IMMOBILE

Dalla pubblica via si accede direttamente all'area, senza attraversare altre proprietà.

DATI SPECIFICI DEL SUBJECT

Lotto esteso mq. 2526
Edificabilità SLP mq. 1100

9 REPORT TITOLARITA'

	INTESTAZIONE	DIRITTO - QUOTA
1	IMPRESA CONTARDI SRL	Proprietà per 1/1

TITOLO DI PROVENIENZA	
Atto	COSTITUZIONE DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA- CONFERIMENTO IN SOCIETÀ
Data	04/02/2014
Rogante	Dott. Giuseppe CALAFIORI
Rep. / Racc.	71164/20067
Registrazione	
Trascrizione	

10 REPORT URBANISTICO EDILIZIO

La destinazione del piano urbanistico comunale prevede per l'area in oggetto PGT VIGENTE, PIANO DELLE REGOLE

- Azzonamento

B2 - Edificio pluriplano
Norme tecniche di attuazione - PdR - Art 14, Art 16, Art 16.2

- PA - Piani attuativi confermati

Norme tecniche di attuazione - PdR - Art 22

- TUC - Tessuto urbano consolidato

Norme tecniche di attuazione - PdR - Art 14

- Sensibilità paesaggistica

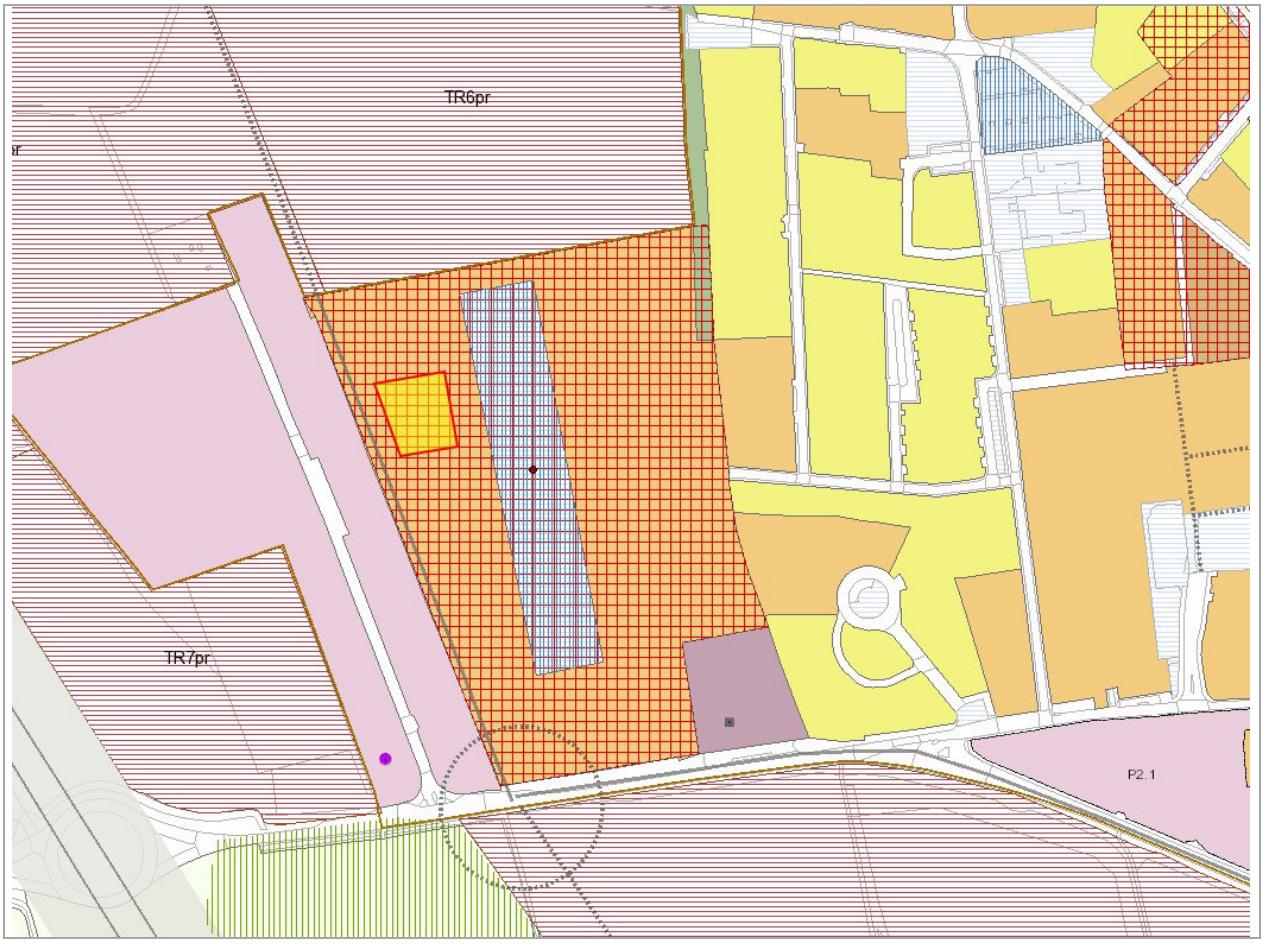
Bassa
Norme tecniche di attuazione - PdR - Art 47

- COMPONENTE GEOLOGICA

Pericolosità sismica
Classe H2 - Zona con presenza di depositi alluvionali e fluvioglaciali granulari e/o coesivi (Z4a)
Norme tecniche di attuazione - PdR - Art 54

- Fattibilità geologica

Classe 2A - Caratteristiche dei terreni di substrato
Norme tecniche di attuazione - PdR - Art 58



Anno di costruzione edificio	Area libera

TITOLI ABILITATIVI			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
nessuno			

11 ANALISI DELLE CONDIZIONI DEL BENE

Il processo di DUE DILIGENCE è sintetizzabile anche in un giudizio del rischio commerciale connesso con l'acquisizione di un bene immobiliare.

Lo scopo delle analisi svolte è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

RISPONDENZA AGLI ATTI CATASTALI				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Intestazione	Si	L'intestazione catastale corrisponde a quella riportata nella titolarità del bene.	-	-
Toponomastica	si	-		

Mappa terreni	Si	-	-	-
Elaborato planimetrico	Si	Non è presente l'elaborato planimetrico	-	-
Planimetria	Si	Non è presente la planimetria	-	-

RISPONDENZA AGLI ATTI EDILIZI				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Irregolarità edilizie	Si	Non è presente il fabbricato	-	-

ALTRE RISPONDENZE				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Impiantistica	Si	Non è presente il fabbricato	-	-
Energetica	Si	Non è presente il fabbricato	-	-
Vincoli o servitù	Si	Non si segnalano particolari vincoli o servitù determinanti	-	-

12 VERIFICA DEL MIGLIORE E PIÙ CONVENIENTE USO (HBU_ HIGHEST AND BEST USE)

Il più conveniente e miglior uso è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale ed i possibili valori di trasformazione. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.
Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.
La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato compiute la destinazione più redditizia, è quella attuale.
L'attuale valore di mercato dell'immobile in oggetto rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i possibili valori di trasformazione **consentiti dalle norme del piano urbanistico comunale.**

13 APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo di confronto di mercato (Market Comparison Approach), il metodo finanziario (income approach) ed il metodo dei costi (cost approach).

14 PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento applicato in questo rapporto è il discounted cash flow analysis (DCFA)
La presente valutazione è riconducibile al valore di trasformazione, poiché si ha un immobile in sviluppo con un intervento che prevede un flusso di cassa con costi e ricavi distribuiti nel tempo.
L'analisi del flusso di cassa (discounted cash flow analysis - DCFA) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della valutazione.
Il flusso di cassa è costituito dai costi e ricavi dell'immobile da valutare.
I ricavi del flusso di cassa sono rappresentati dai redditi e dai valori di mercato.
I costi del flusso di cassa sono rappresentati dalle spese d'esercizio e dai costi dell'intervento.

Il valore attuale netto (VAN) di un immobile suscettibile di trasformazione è pari alla somma algebrica delle poste negative e delle poste positive scontate al momento iniziale con un dato tasso di sconto.

Il valore attuale netto può essere ricondotto alla seguente formula:

$VAN = \Sigma(Rt - Ct) * (1+i)^{-t}$

Dove
R = ricavi
C= costi
i = tasso di sconto
t= periodo preso in esame

Il procedimento di stima è regolato dai seguenti passaggi:

- calcolo del valore del bene trasformato (valore di vendita)
- stima dei tempi d'incasso
- calcolo dei costi di trasformazione
- stima dei tempi dei costi di trasformazione
- assunzione del tasso di sconto (rendimento dell'operazione)
- analisi del flusso di cassa scontato
- calcolo del Valore Attuale Netto

15 ANALISI DEL MERCATO

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.
Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.
Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.
Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.
La situazione di mercato immobiliare attuale è in fase di RECUPERO. Ne deriva che il prezzo di mercato in relazione alla fase ciclica è in una posizione bassa.

15.1 IDENTIFICAZIONE DEL REGIME DI MERCATO

Le forme del mercato immobiliare possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo.
Il probabile regime di mercato nella quale si formerà il prezzo è il seguente:

Mercato di concorrenza perfetta: operano un grande numero di acquirenti e di venditori e il prodotto è omogeneo.	
Monopolio: vi è la presenza di un solo offerente e di numerosi compratori, non vi sono sostituti stretti della merce e sono poste barriere all'entrata di nuove imprese.	
Concorrenza monopolistica: valgono le stesse condizioni di concorrenza perfetta però il prodotto è differenziato, mercato dell'usato il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro, ad esempio, del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.	**X**
Concorrenza monopolistica ristretta: stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.	
Oligopolio: l'offerta è rappresentata da un ridotto numero di imprese.	
Monopolio bilaterale: vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti.	

15.2 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto-mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Ai fini dell'analisi economico estimativa, il segmento di mercato analizzato, viene definito rispetto a seguenti parametri:

LOCALIZZAZIONE - ZONA :	RESIDENZIALE PERIFERICA
TIPO DI CONTRATTO :	COMPRAVENDITA
TIPOLOGIA IMMOBILIARE :	FABBRICATO NUOVO IN PROPRIETA' ESCLUSIVA
TIPOLOGIA EDILIZIA FABBRICATO :	CASE A SCHIERA
TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARE:	VILLETTA A SCHIERA
DIMENSIONE :	MEDIA
CARATTERI DELLA DOMANDA :	PRIVATO
CARATTERI DELL'OFFERTA :	PRIVATO
LIVELLO DEL PREZZO:	VALORE MEDIO circa € 900
FILTERING :	ASSENTE
FORMA DI MERCATO:	CONCORRENZA MONOPOLISTICA
FASE DI MERCATO:	RECUPERO

15.3 VALORI OMI DELLA ZONA

ANNO	**2021**		
SEMESTRE	**2**		
PROVINCIA	LODI		
COMUNE	Casalpusterlengo		
FASCIA/ZONA	Periferica/PERIFERIA		
CODICE ZONA	D		
MICROZONA	2		
TIPOLOGIA PREVALENTE	Abitazioni di tipo economico		
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO	
		Min.	Max.
ville e villini	ottimo	1100	1650
ANNO	**2021**		
SEMESTRE	**1**		
PROVINCIA	LODI		
COMUNE	Casalpusterlengo		
FASCIA/ZONA	Periferica/PERIFERIA		
CODICE ZONA	D		
MICROZONA	2		
TIPOLOGIA PREVALENTE	Abitazioni di tipo economico		
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO	
		Min.	Max.
ville e villini	ottimo	1100	1650

15.4 SAGGIO DI VARIAZIONE ANNUALE DEI PREZZI

Dal confronto dei valori della banca data OMI si desume che il saggio di variazione annuale dei prezzi degli immobili nella zona in oggetto è mediamente pari a: 0.00%

16 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI VENDITA

Non viene applicato in questo rapporto è il market comparison approach (MCA) per la ricerca del valore di futura vendita degli alloggi in quanto il prezzo di vendita massimo è determinato dalla convenzione urbanistica della comparto PEEP n. 4 delle Molazze, modificato con delibera CC n. 40/2011 in € 1460 per la superficie commerciale delle case a schiera e di € 970 per la superficie commerciale delle autorimesse.

17 CALCOLO DEI VALORI DI VENDITA

Si assume come immobile potenzialmente costruito sul lotto con gli indici indicati al paragrafo 8 dieci case a schiera di 110 mq disposte su piano terra e primo con un piano seminterrato di 55 mq. nel quale sono presenti una autorimessa di 30 mq e una cantina di 25 mq. si aggiungono anche balconi e area a giardino. I valori di vendita sono riepilogati nella seguente tabella.

casa a schiera	1	superficie lorda	rapporto mercantile	supererficie commerciale	€/mq	valore totale arrotondato
superficie lorda	Mq	110,00	100%	110,00	€ 1 460,00	€ 160 600,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	Mq	20,00	50%	10,00	€ 1 460,00	€ 14 600,00
porticati comunicanti	Mq		50%	0,00	€ 1 460,00	€ 0,00
sup. non residenziale piano terra	Mq		50%	0,00	€ 1 460,00	€ 0,00
cantina	Mq	25,00	50%	12,50	€ 1 460,00	€ 18 250,00
superficie autorimessa	Mq	30,00	100%	30,00	€ 970,00	€ 29 100,00
superficie sottotetto comunicante	Mq		50%	0,00	€ 1 460,00	€ 0,00
superficie area cortilizia comunicante	Mq	60,00	10%	6,00	€ 1 460,00	€ 8 760,00
totale sup. commerciale mq.				168,50		€ 231 310,00
					arrotondato a	€ 230 000,00

18 TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INCASSI

Nella seguente tabella sono esposti i tempi ipotizzati per la vendita degli alloggi. I tempi di realizzazione presi in considerazione sono 12 trimestri (tre anni).

		UNITA' IMMOBILIARI											
		casa a schiera 1	casa a schiera 2	casa a schiera 3	casa a schiera 4	casa a schiera 5	casa a schiera 6	casa a schiera 7	casa a schiera 8	casa a schiera 9	casa a schiera 10		Σ
	superficie commerciale	168,50	168,50	168,50	168,50	168,50	168,50	168,50	168,50	168,50	168,50	totale sup commerciale	1685,00
	prezzo unitario	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	tasso di rivalutazione immobili annuale	0,000%
	prezzo di vendita	€ 230 000	€ 230 000	€ 230 000	€ 230 000	€ 230 000	€ 230 000	€ 230 000	€ 230 000	€ 230 000	€ 230 000	tasso periodale di rivalutazione immobili	0,000%
trimestre	0											€ -	€ -
	1											€ -	€ -
	2											€ -	€ -
	3	€ 25 000		€ 25 000			€ 25 000					€ 75 000	€ 75 000
	4		€ 25 000		€ 25 000			€ 25 000				€ 75 000	€ 75 000
	5	€ 25 000		€ 25 000		€ 25 000	€ 25 000		€ 25 000	€ 25 000	€ 25 000	€ 175 000	€ 175 000
	6		€ 25 000		€ 25 000			€ 25 000				€ 75 000	€ 75 000
	7					€ 25 000			€ 25 000	€ 25 000	€ 25 000	€ 100 000	€ 100 000
	8	€ 180 000	€ 180 000	€ 180 000								€ 540 000	€ 540 000
	9											€ -	€ -
	10						€ 180 000					€ 180 000	€ 180 000
	11				€ 180 000	€ 180 000		€ 180 000				€ 540 000	€ 540 000
	12								€ 180 000	€ 180 000	€ 180 000	€ 540 000	€ 540 000
	13											€ -	€ -
	14											€ -	€ -
	15											€ -	€ -
	16											€ -	€ -
	17											€ -	€ -
	18											€ -	€ -
	19											€ -	€ -
	20											€ -	€ -
TOTALI		€ 230 000	€ 230 000	€ 230 000	€ 230 000	€ 230 000	€ 230 000	€ 230 000	€ 230 000	€ 230 000	€ 230 000	€ 2 300 000	€ 2 300 000

19 CALCOLO DEI COSTI

I costi sono stati desunti da interventi aventi analoghe caratteristiche e dimensioni già eseguiti nella zona.

CCe	Costo di costruzione dell'edificio			
	destinazione d'uso	sup. commerciale m^2	incidenza €/m^2	costo stimato
	superficie lorda	1100,00	€ 1 200,00	€ 1 320 000,00
	sup. balconi	200,00	€ 360,00	€ 72 000,00
	sup. autorimessa e cantine	550,00	€ 600,00	€ 330 000,00
	superficie area cortilizia	600,00	€ 48,00	€ 28 800,00
			sommano	€ 1 750 800,00

Cc	Contributo di costruzione			
	tipo	SUP. UTILE	incidenza €/m^3	costo stimato
	U1			€ 0,00
	U2	3300	€ 8,37	€ 27 621,00
	CC			€ 0,00
				€ 0,00
				€ 0,00
			sommano	€ 27 621,00

Op	Oneri per prestazioni tecnico professionali			
	tipo	importi	% stimata	costo stimato
	spese tecnico professionali	€ 1 750 800,00	7,0%	€ 122 556,00
			sommano	€ 122 556,00

Mk	Marketing			
	tipo		% stimata	costo stimato
	spese su costo stimato vendite	€ 2 300 000,00	0,50%	€ 11 500,00
			sommano	€ 11 500,00

As	Assicurazioni e fidejussioni			
	tipo		% stimata	costo stimato
	polizze fidejussorie assicurative	€ 2 300 000,00	0,70%	€ 16 100,00
	assicurazioni	€ 2 300 000,00	0,40%	€ 9 200,00
			sommano	€ 25 300,00

Imp	Altri costi			
	tipo		% stimata	costo stimato
	imprevisti su costo di costr	€ 1 750 800,00	2,00%	€ 35 016,00
			sommano	€ 35 016,00

Spa	Spese di acquisto			
	tipo		% stimata	costo stimato
	Spese acquisto area			€ 0,00
	Onorario notaio			€ 5 000,00
			sommano	€ 5 000,00

Urb	Urbanizzazioni			
	tipo	superficie	incidenza €/m2	costo stimato
	opere di urbanizzazione			€ 0,00
	progetto del piano attuativo	€ 0,00		€ 0,00
			sommano	€ 0,00

TOTALE COSTO EDIFICATORIO	€ 1 977 793,00

Of	Oneri finanziari annui			
	tipo	LTV	saggio applicato	interessi /anno
	spese bancarie su 1/3 del costo	50,00%	2,23%	€ 7 350,80
	€ 659 264,33			
			sommano	€ 7 350,80

TOTALE COSTI	€ 1 985 143,80

Ui	Utile imprenditore			
	tipo		% stimata	importo
	percentuale sui costi	€ 1 985 143,80	5,0%	€ 99 257,19
			sommano	€ 99 257,19

TOTALE GENERALE	€ 2 084 400,99

20 ESAME TEMPI DI REALIZZAZIONE E TEMPI DI INCASSO

trimestre	CCe	Cc	Op	Of	Mk	As	Imp	Spa	Urb	Ui	note
0								100,0%			
1	10,0%	100,0%	20,0%	25,0%		50,0%	10,0%				
2	10,0%			25,0%	20,0%		10,0%				
3	10,0%			25,0%			10,0%				
4	10,0%			25,0%	20,0%		10,0%				
5	10,0%			25,0%		50,0%	10,0%				
6	10,0%		40,0%	25,0%			10,0%				
7	10,0%			25,0%			10,0%				
8	10,0%			25,0%	60,0%		10,0%				
9	10,0%		40,0%	25,0%			10,0%				
10	10,0%			25,0%			10,0%				
11				25,0%							
12										100,0%	
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
	100,0%	100,0%	100,0%		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	

trimestre	CCe	Cc	Op	Of	Mk	As	Imp	Spa	Urb	Ui	totale costi
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 5 000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 5 000,00
1	€ 175 080,00	€ 27 621,00	€ 24 511,20	€ 1 837,70	€ 0,00	€ 12 650,00	€ 3 501,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 245 201,50
2	€ 175 080,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1 837,70	€ 2 300,00	€ 0,00	€ 3 501,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 182 719,30
3	€ 175 080,00	€ 0,00	€ 49 022,40	€ 1 837,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 3 501,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 229 441,70
4	€ 175 080,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1 837,70	€ 2 300,00	€ 0,00	€ 3 501,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 182 719,30
5	€ 175 080,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1 837,70	€ 0,00	€ 12 650,00	€ 3 501,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 193 069,30
6	€ 175 080,00	€ 0,00	€ 49 022,40	€ 1 837,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 3 501,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 229 441,70
7	€ 175 080,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1 837,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 3 501,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 180 419,30
8	€ 175 080,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1 837,70	€ 6 900,00	€ 0,00	€ 3 501,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 187 319,30
9	€ 175 080,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1 837,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 3 501,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 180 419,30
10	€ 175 080,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1 837,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 3 501,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 180 419,30
11	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1 837,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1 837,70
12	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 99 257,19	€ 99 257,19
13	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
14	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
15	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
16	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
17	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
18	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
19	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 1 750 800,00	€ 27 621,00	€ 122 556,00	€ 20 214,69	€ 11 500,00	€ 25 300,00	€ 35 016,00	€ 5 000,00	€ 0,00	€ 99 257,19	€ 2 097 264,88

21 ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il calcolo del valore attuale netto dell'immobile oggetto di stima è fatto con un orizzonte temporale di 12 trimestralità.

21.1 DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI ATTUALIZZAZIONE

METODO FINANZIARIO - Costo medio ponderato del capitale -Weighted Average Cost of Capital (WACC) semplificato

equity			50%
Rendistato*	2,465%		
inflazione**	7,800%		
R free deflazionato		-5,335%	
Risk urbanistico		5,500%	
Risk illiquidità		3,000%	
Risk settore		12,000%	
SAGGIO EQUITY			15,165%
debt			50%
Euribor 6 m***	0,630%		
inflazione	7,800%		
Euribor deflazionato		-7,170%	
spread****		1,600%	
SAGGIO DEBT			-5,570%
		WACC	**4,798%**

*	Dato Banca d'Italia media periodo	07/2022	
**	Dato Istat (indice FOI) mm/aa-mm/aa	06/2021	06/2022
***	Euribor storico media periodo	07/2022	
****	Dato Banca d'Italia (detrazione Euribor dal tasso medio mutuo variabile nel periodo)	2,23%	

Formula applicata (escluso l'effetto della fiscalità):

$$WACC = \frac{E}{K} * r_e + \frac{D}{K} * r_d$$

dove:

E= ammontare di capitale proprio

D= ammontare di capitale a debito

K = capitale complessivamente investito nel progetto (E+D)

r_e *=tasso di rendimento richiesto/atteso per capitale proprio (costo del capitale proprio)*

r_d *=tasso di rendimento richiesto/atteso per capitale a debito (costo del capitale debito)*

21.2 FLUSSO DI CASSA SCONTATO

trimestre	totale costi	vendite	posta netta	fattore di sconto	utile investimento
0	€ 5 000,00	€ -	-€ 5 000,00	1,000000	-€ 5 000,00
1	€ 245 201,50	€ -	-€ 245 201,50	0,988353	-€ 242 345,74
2	€ 182 719,30	€ -	-€ 182 719,30	0,976842	-€ 178 487,97
3	€ 229 441,70	€ 75 000,00	-€ 154 441,70	0,965466	-€ 149 108,15
4	€ 182 719,30	€ 75 000,00	-€ 107 719,30	0,954221	-€ 102 788,04
5	€ 193 069,30	€ 175 000,00	-€ 18 069,30	0,943108	-€ 17 041,30
6	€ 229 441,70	€ 75 000,00	-€ 154 441,70	0,932124	-€ 143 958,79
7	€ 180 419,30	€ 100 000,00	-€ 80 419,30	0,921268	-€ 74 087,71
8	€ 187 319,30	€ 540 000,00	€ 352 680,70	0,910538	€ 321 129,24
9	€ 180 419,30	€ -	-€ 180 419,30	0,899934	-€ 162 365,37
10	€ 180 419,30	€ 180 000,00	-€ 419,30	0,889452	-€ 372,95
11	€ 1 837,70	€ 540 000,00	€ 538 162,30	0,879093	€ 473 094,87
12	€ 99 257,19	€ 540 000,00	€ 440 742,81	0,868855	€ 382 941,53
13	€ -	€ -	€ 0,00	0,858736	€ 0,00
14	€ -	€ -	€ 0,00	0,848734	€ 0,00
15	€ -	€ -	€ 0,00	0,838849	€ 0,00
16	€ -	€ -	€ 0,00	0,829080	€ 0,00
17	€ -	€ -	€ 0,00	0,819424	€ 0,00
18	€ -	€ -	€ 0,00	0,809880	€ 0,00
19	€ -	€ -	€ 0,00	0,800448	€ 0,00
20	€ -	€ -	€ 0,00	0,791126	€ 0,00
	€ 2 097 264,88	€ 2 300 000,00	€ 202 735,12	valore attuale netto	€ 101 609,61
ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 5% DEL VALORE DI MERCATO PER VIZI OCCULTI OLTRE AL GRAVAME DEI TEMPI E LE MODALITA' CHE NON RENDONO IMMEDIATAMENTE DISPONIBILE L'IMMOBILE (valore arrotondato)					€ 97 000,00
totale superficie commerciale					1685,00
costo unitario sup. commerciale					€ 57,57

Il più probabile valore dell'area alla data del 04/08/2022 è pari a € novanta settemila/00
Il valore indicato è al netto dell'IVA di legge, di tasse, e qualsiasi altro onere.

22 DICHIARAZIONI DI RISPONDENZA

Il sottoscritto GEOMETRA MASSIMO FANFONI in applicazione agli Standard Europei Per La Valutazione Immobiliare (EVS), agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione. Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il committente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e/o valutazioni prese dal cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

23 FONTI CONSULTATE

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS – IVS - 2013
- MANUALE DELLE STIME IMMOBILIARI – Prof MARCO SIMONOTTI

- CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI di TECNOBORSA (ITALIAN PROPERTY VALUATION STANDARD) Quinta edizione – 2018
- LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN GARANZIA DELLE ESPOSIZIONI CREDITIZIE - ABI - 30 novembre 2018
- NORMA UNI 11612:2015 “STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI”
- STANDARD EUROPEI PER LA VALUTAZIONE (EVS) 2020 NONA EDIZIONE

Collecchio _04/08/2022

Il tecnico incaricato
Geometra Massimo Fanfoni

certificato UNI 11558:2014
ICK/SC002 VIPRO/0270/2018

Allegati:
Certificato valutatore immobiliare livello avanzato numero ICK/SC002 VIPRO/0270/2018.
Certificato di riconoscimento per le valutazioni immobiliari- Valutatore Europeo Riconosciuto.

allegato	1	documentazione fotografica
allegato	2	visure catastali
allegato	3	planimetrie catastali
allegato	4	atto di provenienza
allegato	5	provvedimenti comune di casalpusterlengo
allegato	6	certificato di destinazione urbanistica