

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 Dei Mulini



Esperto incaricato: Geom. Sabino NUFÌ

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. IDENTIFICAZIONE E INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

- 2.1. Identificazione e inquadramento immobile oggetto di valutazione

3. TITOLARITA' DEL BENE

- 3.1. Proprietà
- 3.2. Stato di Possesso

4. PARTE DESCRITTIVA

- 4.1. Descrizione e caratteristiche dell'immobile
- 4.2. Stato di manutenzione e conservazione

5. PARTE ESPOSITIVA

- 5.1. Identificazione e conformità catastale
- 5.2. Conformità e regolarità urbanistico – edilizia
- 5.3. Verifica gravami - pregiudizievoli – vincoli – servitù
- 5.4. Amministrazione condominiale
- 5.5. Attestato di Prestazione Energetica (presente/assente)

6. INDIVIDUAZIONE LOTTI DI VENDITA

- 6.1 Tabella riepilogativa Lotti di vendita (n.32 lotti)

7. ANALISI ESTIMATIVA

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

8. CONCLUSIONI, LIMITI E ASSUNZIONI

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 17/11/2021 (incarico sottoscritto per accettazione in data 04/12/2021) 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.4 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 al compendio immobiliare costituito da diverse unità immobiliari a destinazione residenziale, commerciale con autorimesse private facenti parte del complesso condominiale ubicato in Comune di CODOGNO (Prov. di Lodi) avente accesso da Via dei Mulini.



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 incarico	17/11/2021
Data del sopralluogo	10/03/2022
Data della valutazione	08/10/2022
Data del rapporto di valutazione	08/10/2022

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*

L'incarico dovrà essere completato entro 90 giorni di calendario dalla sottoscrizione del disciplinare d'incarico, salvo cause di forza maggiore di cui il professionista dovrà dare comunicazione al curatore prima della scadenza del termine.”

Dalle indagini svolte è emerso che la maggior parte delle unità immobiliari oggetto di valutazione, non essendo completamente ultimate nelle finiture interne, risultavano catastalmente identificate con un unico subalterno (mappale 454 sub.763): verificata l'opportunità di procedere alla vendita per singoli lotti si è reso necessario procedere alla predisposizione di una denuncia di variazione per “divisione” con soppressione dell'originario subalterno e conseguente frazionamento in n.54 unità (nuovi sub.dal 765 al 818).

Viene richiesta la redazione di una perizia estimativa degli immobili, al fine di determinare il **Valore di Mercato** dei beni oggetto della procedura:

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”.

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 definito come segue:



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”

Eventuale adozione di assunzioni speciali

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

Il presente Rapporto di Valutazione si basa sulla documentazione fornita dal committente e dalla documentazione reperita presso i pubblici uffici (Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio e Comune di Codogno); ne deriva che l'attendibilità della stessa è strettamente legato alla veridicità e completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del valutatore.

Il sopralluogo alle porzioni immobiliari è stato eseguito effettuando un'ispezione puramente visiva senza effettuare indagini invasive e approfondite, in particolare per quanto riguarda l'impiantistica presente e la relativa corretta funzionalità.

Sintesi delle operazioni peritali

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

- 19/01/2022 - effettuate presso gli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio, le visure catastali richiedendo copia della documentazione (vedasi Allegato n.04-06-07): visure effettuate anche nelle successive date del 20/01/2022 e 25/05/2022



- 27/01/2022 – inviata istanza presso l'ufficio Protocollo del Comune di CODOGNO per l'accesso agli atti Ufficio Edilizia privata, onde prendere visione della documentazione urbanistica; documentazione ricevuta telematicamente in data 16/02/2022 (vedasi Allegato n.08)
- 22/02/2022 – 31/03/2022 – 07/06/2022 - previo accordi con la proprietà, sono stati effettuati i sopralluoghi all'immobile: in tale occasione, alla presenza del rappresentante della società, si procedeva alla visione dei luoghi, alla rilevazione metrica e fotografica dell'immobile (vedasi foto Allegato n.03)
- 23/05/2022 – inviata mail all'Amministratore del condominio (Studio Rag. Elena Mussida di Casalpusterlengo) per richiesta di dichiarazione in merito alla quantificazione delle spese condominiali, oltre che per ricevere documentazione relativa a regolamento condominiale, tabelle millesimali e altro; dichiarazione ricevuta in data 04/07/2022 (vedasi Allegato n.10)
- 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 (per la destinazione residenziale) sulla base dei quali è stato possibile applicare il metodo del confronto di mercato (MCA).
Per la destinazione commerciale, nell'applicazione del procedimento MCA, si farà invece riferimento agli annunci di vendita reperiti dalle principali pubblicazioni.



2. IDENTIFICAZIONE E INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

2.1. Identificazione e Inquadramento immobile oggetto di valutazione

Il presente Rapporto di Valutazione è relativo al compendio immobiliare costituito da diverse unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale ubicate in Comune di CODOGNO (LO), Via Dei Mulini, facenti parte del complesso condominiale denominato “Condominio Mulini”, costituito da un edificio a tre piani fuori terra oltre al piano interrato destinato a box e cantine.

Il complesso, di recente costruzione, è posto in zona semicentrale a poca distanza dal centro storico, zona ben servita e ben collegata al contesto urbano circostante. 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



3. TITOLARITA' DEL BENE

3.1. 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 "GIANBI SRL" proprietaria dell'immobile in oggetto) sono state fuse mediante incorporazione nella società "IMPRESA CONTARDI SRL" -

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

Storia ventennale della proprietà

L'incarico non prevede la verifica della provenienza dei beni

Si riportano di seguito gli estremi dell'atto precedente all'atto di fusione del 2014, con cui la società "GIANBI SRL" con sede in Codogno Via Varalli n.37 (la quale con successivo atto del 2008 è stata incorporata nella "IMM: COSTANTE SRL" che poi ha assunto la denominazione di "GIANBI SRL") è divenuta proprietaria dell'area su cui è stato edificato il complesso:



- atto di vendita del 24/01/2006 nn.97376/28097 di rep. a rogito Notaio Cesare Bignami, TRASCRITTO A Lodi in data 21/02/2006 nn.3837/2048: la soc. “GIANBI SRL” acquistava dai Sigg.BIANCARDI Giovanna, CORAZZA Rosanna e CORAZZA Claudia, a parte di maggior consistenza, il terreno identificato al mappale 317 del foglio 16

3.2. Stato di Possesso

In sede di sopralluogo si è accertato che le unità oggetto di valutazione risultano libere da persone e nella disponibilità della procedura.

Si evidenzia che l'unità commerciale posta al piano terra adibita ad Ufficio (unità commerciale n.5 censita catastalmente con il mappale 454 sub.764 - ex sub.721) e il box al piano interrato (censito catastalmente con il mappale 454 sub.722) sono attualmente occupate e utilizzate come ufficio/archivio della procedura fallimentare (liberabili in fase di vendita).

Si evidenzia altresì che le unità oggetto di valutazione risultano per la maggior parte non **abitabili in quanto ancora da ultimare nelle finiture interne**: di tale aspetto si è tenuto conto nella determinazione del Valore attuale.

Non è stata effettuata la verifica in merito alla sussistenza di eventuali contratti di locazione in essere (indagine esclusa dal presente incarico).



4. PARTE DESCRITTIVA

4.1 Descrizione e caratteristiche dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è costituito da diverse unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale denominato “Condominio Mulini”, composto da un edificio in unico corpo di forma irregolare (forma a “V” con cortile di pertinenza) che si eleva a tre piani fuori terra, con cortile interno pertinenziale, oltre al piano interrato a destinazione box d'autorimessa e cantine.

L'intero complesso, realizzato da circa dieci anni, si compone di n.12 unità commerciali che occupano l'intero piano terra, n.38 abitazioni di diversa tipologia (bilo e trilocali) poste ai piani primo e secondo mansardato, n.49 box d'autorimessa e n.10 locali cantina al piano interrato.

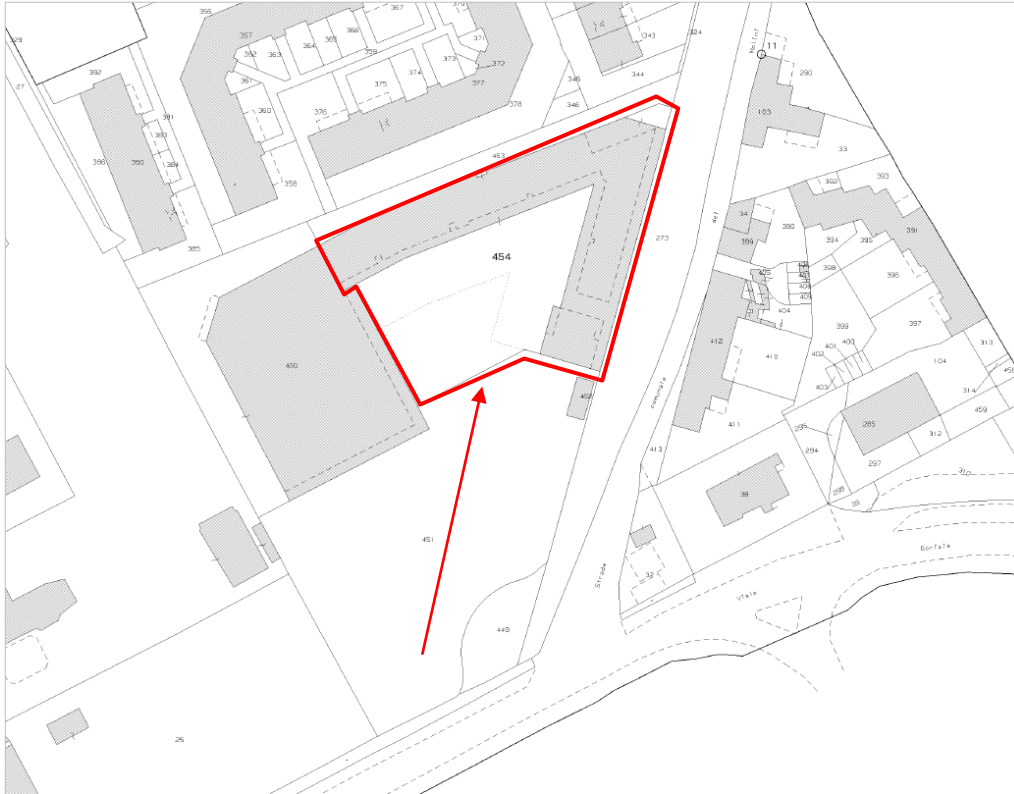
Dette unità, fatta eccezione dei locali commerciali al piano terra aventi accesso indipendente, sono servite da n.6 vani scala dotati di ascensore (si evidenzia che nella scala “F” non risulta ancora installata l'ascensore).

All'interno del cortile sono stati identificati n.14 posti auto scoperti privati, oltre a spazio di parcheggio condominiale.

Più precisamente le porzioni oggetto della presente valutazione sono costituite dalle seguenti unità immobiliari:

- n.9 unità commerciali al piano terra
- n.14 appartamenti al piano primo
- n.10 appartamenti al piano secondo
- n.33 box d'autorimessa al piano interrato
- n.8 cantine al piano interrato
- n.13 posti auto scoperti nel cortile





Estratto mappa Foglio 16 mappale 454

Le unità commerciali, poste al piano terra, per caratteristiche tipologiche e dimensionali ben si prestano per attività di negozio di vicinato e/o studi professionali; quattro di esse risultano già ultimate ed utilizzabili mentre le restanti sono da ultimare nelle finiture interne.

Le abitazioni presentano tagli diversificati con superfici che variano da un minimo di mq.50 ad un massimo di mq. 90, la maggior parte di esse è dotata di balcone/loggia; Le unità poste al piano secondo sono mansardate con tetto in legno a vista.

Per tutte le abitazioni manca l'esecuzione delle opere di finitura interna (pavimenti e rivestimenti, porte interne, finitura impianto elettrico, montaggio sanitari e varie).

I box d'autorimessa sono suddivisi in box doppi e singoli e risultano ultimati, così come i locali di cantina.

Il complesso condominiale risulta completamente ultimato nelle parti comuni (fatta eccezione per la mancanza dell'ascensore nella scala F – mapp.454 sub.1).





Caratteristiche costruttive (Epoca di costruzione 2010 – 2012)

Edificio realizzato con struttura portante tradizionale in cemento armato con copertura in legno (appartamenti al secondo piano mansardati), murature perimetrali in laterizio e rivestimento a cappotto esterno, tavolati divisori interni realizzati in lastre di cartongesso, serramenti in legno con doppi vetri e persiane in alluminio

Strutture verticali	Cemento armato e muratura di tamponamento in laterizio
Solai	Latero-cemento
Copertura	legno con manto di copertura in tegole
Elementi decorativi	Non presenti
Finiture	Non presenti (unità da ultimare all'interno)
Serramenti	Legno con vetrocamera e persiane in alluminio per le abitazioni Alluminio con ampie vetrate per le unità commerciali
Pavimentazioni	Non presente (unità da ultimare all'interno)
Rivestimenti	Non presente (unità da ultimare all'interno)
Attrezzature e meccanismi	Non presenti
Arredi e utensili	Non presenti



Dotazione impiantistica

Il complesso è suddiviso a livello impiantistico in Ala Nord e Ala Sud, alimentati rispettivamente da una propria centrale termica: le unità sono dotate di riscaldamento a pavimento con impianto centralizzato costituito da una caldaia a condensazione con contabilizzatori di consumo posti all'ingresso di ogni unità; impianto di raffrescamento centralizzato con predisposizione di split nei vari ambienti, ventilazione meccanica controllata, impianto di aspirazione centralizzato, videocitofono, pannelli fotovoltaici in copertura per il fabbisogno condominiale.

In tutte le unità residenziali ed in alcune unità commerciali sono da ultimare i collegamenti elettrici oltre che l'impianto di ventilazione meccanica (non presente in tutte le unità la macchina, normalmente posizionata nella zona disimpegno): si precisa che, non sono state effettuate verifiche in merito alla corretta funzionalità degli impianti presenti.

Nella scala "F" (mapp.454 sub.1) manca la posa dell'ascensore.

4.2. Stato di manutenzione e conservazione

A seguito del sopralluogo effettuato in loco, si è potuto accertare che il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto presenta un discreto stato di manutenzione e conservazione: tutte le parti comuni risultano ultimate ad eccezione della mancata installazione dell'ascensore nella scala "F" (mapp.454 sub.1).

Per quanto potuto accertare visivamente non si rileva la necessità di interventi manutentivi di carattere straordinario: si richiama tuttavia quanto deliberato dall'assemblea condominiale in data 06/04/2022 (il cui verbale trovasi allegato alla presente sotto l'Allegato n.10) in merito ad alcuni interventi da eseguirsi nella centrale termica, nei vani scala A-B-C-D e interventi ordinari nelle parti comuni.



Le unità commerciali al piano terra presentano un discreto stato di manutenzione e conservazione, compatibilmente con l'evidente stato di non utilizzo: le stesse sono in parte da ultimare nelle finiture interne.

Le unità residenziali, distribuite ai piani primo e secondo, presentano un discreto stato di conservazione considerata anche l'impossibilità di una normale manutenzione dovuta al fatto che le stesse non sono abitabili in quanto non ultimate internamente: per tutte le unità infatti manca la posa di pavimenti e rivestimenti (con esclusione dei bagni già realizzati), zoccolini e porte interne, finitura dell'impianto elettrico e completamento VMC, posa sanitari, tinteggiature e varie.

Non è stata effettuata alcuna verifica in merito alla corretta esecuzione della dotazione impiantistica presente, nonché alla regolare funzionalità della stessa.

Box e cantine ultimati e in buono stato conservativo.

Tutte le unità risultano sostanzialmente libere da persone e cose, fatta eccezione per quanto segnalato nel rapporto dell'IVG di Pavia – Lodi e precisamente:

- Negozio n.1 (Lotto n.1): presenti n.2 tavoli, 6 sedie, 4 puf, 4 lampade
(Privi di valore commerciale)
- Negozio n.9 (Lotto n.7): presente materiale di vario genere, avanzo di cantiere tra serramenti, pitture, idraulica
(Privi di valore commerciale)

Per ulteriori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica prodotta nell'Allegato n. 03, oltre a quanto meglio dettagliato nelle schede descrittive di ogni singolo lotto (vedasi Allegato n.01)



5. PARTE ESPOSITIVA

5.1. 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 Dei Mulini											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
1	16	454	17	F/3			6	S1			
2	16	454	18	F/3			6	S1			
3	16	454	21	F/3			6	S1			
4	16	454	22	F/3			6	S1			
5	16	454	23	F/3			6	S1			
6	16	454	25	F/3			6	S1			
7	16	454	26	F/3			6	S1			
8	16	454	33	F/3			6	1			
9	16	454	34	F/3			6	1			
10	16	454	35	F/3			6	1			
11	16	454	36	F/3			6	1			
12	16	454	38	F/3			6	2			
13	16	454	39	F/3			6	2			
14	16	454	40	F/3			6	2			
15	16	454	41	F/3			6	2			
16	16	454	702	C/6		4	6	S1	27	31	96,22 €
17	16	454	705	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €
18	16	454	706	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €
19	16	454	707	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €
20	16	454	708	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €
21	16	454	709	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €
22	16	454	710	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €
23	16	454	711	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €
24	16	454	712	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €
25	16	454	713	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €
26	16	454	714	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €
27	16	454	715	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €
28	16	454	716	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €
29	16	454	717	C/6		1	6	T	13	13	28,87 €
30	16	454	722	C/6		4	6/C	S1	40	44	142,54 €
31	16	454	727	C/1		5	4/I	T	54	64	1.084,87 €
32	16	454	749	C/1		5	4/B	T	74	89	1.486,67 €
33	16	454	764	A/10		U	4/F	T	4 vani	89	908,96 €



N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale mq.	Rendita
34	16	454	765	F/3			4/Q	T			
35	16	454	766	F/3			4/O	T			
36	16	454	767	F/3			4/L	T			
37	16	454	768	F/3			4/G	T			
38	16	454	769	F/3			2-4/A	T			
39	16	454	770	F/3			4/P	1			
40	16	454	771	F/3			4/P	1			
41	16	454	772	F/3			4/E	1			
42	16	454	773	F/3			4/P	2			
43	16	454	774	F/3			4/E	2			
44	16	454	775	F/3			4/C	2			
45	16	454	776	F/3			2/A	2			
46	16	454	777	F/3			6/C	S1			
47	16	454	778	F/3			6/C	S1			
48	16	454	779	F/3			6/C	S1			
49	16	454	780	F/3			6/C	S1			
50	16	454	781	F/3			4/E	S1			
51	16	454	782	F/3			6/C	S1			
52	16	454	783	F/3			6/C	S1			
53	16	454	784	F/3			6/C	S1			
54	16	454	785	F/3			6/C	S1			
55	16	454	786	F/3			6/C	S1			
56	16	454	787	F/3			6/C	S1			
57	16	454	788	F/3			6/C	S1			
58	16	454	789	F/3			6/C	S1			
59	16	454	790	F/3			6/C	S1			
60	16	454	791	F/3			6/C	S1			
61	16	454	792	F/3			6/C	S1			
62	16	454	793	F/3			6/C	S1			
63	16	454	794	F/3			6/C	S1			
64	16	454	795	F/3			6/C	S1			
65	16	454	796	F/3			6/C	S1			
66	16	454	797	F/3			6/C	S1			
67	16	454	798	F/3			6/C	S1			
68	16	454	799	F/3			6/C	S1			
69	16	454	800	F/3			6/C	S1			
70	16	454	801	F/3			6/C	S1			
71	16	454	802	F/3			6/C	S1			
72	16	454	803	F/3			6/C	S1			
73	16	454	804	F/3			4/N	T			
74	16	454	805	F/3			4/H	1			
75	16	454	806	F/3			4/H	1			
76	16	454	807	F/3			4/E	1			
77	16	454	808	F/3			4/E	1			
78	16	454	809	F/3			4/C	1			
79	16	454	810	F/3			4/C	1			
80	16	454	811	F/3			4/P	2			
81	16	454	812	F/3			4/C	2			
82	16	454	813	F/3			4/E	1			
83	16	454	814	F/3			4/E	S1			
84	16	454	815	F/3			4/E	S1			
85	16	454	816	F/3			4/E	S1			
86	16	454	817	F/3			4/E	S1			
87	16	454	818	F/3			2/A	S1			



Si evidenzia che rispetto a quanto elencato nell'inventario beni della procedura sono intervenute le seguenti variazioni:

- **attuale subalterno 764** deriva dalla variazione del subalterno 721 (soppresso con denuncia di variazione del 20/01/2022 Prot. LO0000701/2022)
- **attuali subalterni da 765 a 818** derivano dalla soppressione per “divisione” del subalterno 763 (denuncia di variazione registrata in data 11/04/2022 Prot. LO0008058/2022).

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

La maggior parte delle unità oggetto di valutazione risulta denunciata come “F/3 – unità in corso di costruzione” e pertanto priva di planimetria catastale: per le stesse è stata quindi riscontrata la sostanziale conformità dello stato dei luoghi rispetto all'elaborato planimetrico dell'intero complesso redatto in sede di denuncia di variazione del 11/04/2022 Prot. LO0008058/2022 e successiva rettifica per “miglior identificazione planimetrica-sub.4” del 27/09/2022 Prot.LO0044336/2022)

Per le unità già censite e dotate di planimetria catastale si evidenzia quanto segue:

- Sub.749 (unità commerciale P.T.): rilevate difformità interna per realizzazione di tavolato divisorio

Per maggiori dettagli si rimanda alle schede descrittive dei singoli lotti oltre che alla documentazione catastale - Allegati n. 04-05-06-07.



5.2. Conformità e regolarità urbanistico – edilizia

A seguito dell'istanza presentata presso l'Ufficio tecnico - Edilizia privata del Comune di Codogno, sono state prodotte le seguenti autorizzazioni edilizie (a suo tempo rilasciate in favore della società "GIANBI SRL") in forza delle quali è stato realizzato il complesso edilizio di cui fanno parte le porzioni in oggetto, e precisamente:

- Denuncia Inizio Attività del 26/11/2010 Pratica Edilizia n.265/10, Prot.n.28985, intestata alla soc. GIANBI SRL, per la costruzione di "complesso residenziale e commerciale – interno al P.A. n.12"
- Denuncia Inizio Attività del 19/12/2012 Pratica Edilizia n.255/12 Prot.n.29459: intestata alla soc. GIANBI SRL, variante in corso d'opera alla precedente
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 17/07/2013 Pratica Edilizia n.157/2013 Prot.n.17731 intestata alla soc. GIANBI SRL, per "realizzazione modifiche interne ad unità immobiliare commerciale" (relativa all'unità commerciale n.11, frazionata in due unità)

Agibilità richiesta per le porzioni individuate con i sub.721 (attuale 764) – 727 e 749. Il complesso è stato realizzato nell'ambito del P.A. n.12, regolato dalla convenzione urbanistica stipulata il 22/02/2007 rep.100961/29816 e successiva del 07/05/2010.

Per maggiori dettagli vedasi documentazione urbanistica, Allegato n. 08

CONFORMITA' EDILIZIA

Riscontrata la sostanziale conformità dello stato di fatto dei beni rispetto a quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate alle autorizzazioni rilasciate, fatta eccezione per quanto segue (vedasi schede dei singoli lotti – Allegato n.01) :

- Unità commerciale n.2 (sub.749 – Lotto 2): realizzato un tavolato interno
- Appartamento n.10 (sub.772 – Lotto 13): rilevata difformità nella dimensione della parete ovest del soggiorno
- Appartamento n.9 (sub.807 – Lotto 14) e n.28 (sub. 774 – Lotto 17): lieve modifica della zona ingresso



5.3. 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.

Il complesso è stato realizzato su area originariamente di proprietà della società GIANBI SRL, nell'ambito del Piano Attuativo n.12 Via Mulini approvato con delibera C.C. n.175 del 22/08/2006, regolato dalla Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Codogno in data 22/02/2007 rep.100961/29816 a rogito Notaio Cesare Bignami e successiva del 07/05/2010 rep.109014/33688.

Ipoteche e formalità pregiudizievoli

Indagine non prevista per il presente incarico

5.4. Amministrazione condominiale

Informazioni spese e oneri condominiali

Come si rileva dalla documentazione prodotta dall'amministratore di condominio (Studio Rag. Elena Mussida di Casalpusterlengo), le porzioni immobiliari oggetto di valutazione fanno parte del complesso condominiale denominato "Condominio Mulini" costituito da un unico edificio composto da n.38 abitazioni, n.12 negozi, n.49 box-auto, n.14 posti auto scoperti e n.10 locali di deposito.

Sono di uso comune a tutte le unità:

- I locali quadri generali posti al piano interrato (Fg.16 mapp.454 subb.7 e 8)
- Il cortile ed annessa area verde posti al piano terra (Fg.16 mapp.454 sub.719)
- I portici e l'androne carraio siti al piano terra (Fg.16 mapp.454 sub.12)
- I posti auto scoperti siti al piano terra (FG.16 mapp.454 sub.720)
- Le fognature e i servizi tecnologici interrati, sottostanti il mapp.545



- I tetti
- Le linee vita poste in copertura
- Le colonne montanti delle fognature e dei servizi tecnologici
- La strada privata (Fg.16 mapp.453) e i servizi tecnologici sottostanti

Il complesso è dotato di sei vani scala: si rimanda al regolamento condominiale per quanto dettagliato in merito alla gestione delle spese, segnalando che i box auto partecipano alle spese di tutti i vani scala in quanto tutti accessibili dal piano interrato.

Non vengono segnalate spese condominiali arretrate in capo alla società IMPRESA CONTARDI SRL.

Viene inoltre allegato il verbale dell'ultima assemblea di condominio dove sono stati deliberati alcuni interventi di manutenzione.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione rilasciata dall'amministratore di condominio (vedasi Allegato n.10)

5.5. Attestato di Prestazione Energetica

Dalla ricerca negli archivi telematici del CENED è emersa la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo a tre unità commerciali, e precisamente:

- Unità commerciale sub.749 – Lotto 2 (scadenza APE 10/11/2025)
- Unità commerciale sub.764 (ex 721) – Lotto 3 (scadenza APE 24/04/2023)
- Unità commerciale sub.727 – Lotto 5 (scadenza APE 24/04/2023)

Le suddette unità ricadono in classe energetica "A"

Vedasi documentazione - Allegato n.11



6. INDIVIDUAZIONE LOTTI DI VENDITA

6.1. Tabella riepilogativa Lotti di Vendita (n.32 lotti)

Considerate le caratteristiche, la conformazione e l'attuale identificazione catastale, si ritiene possibile e attuabile la suddivisione del compendio immobiliare, ai fini della futura vendita frazionata, in **N. 32 LOTTI**

Di seguito l'elenco riepilogativo

SUDDIVISIONE LOTTI DI VENDITA											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
LOTTO	Unità n.	scala	Foglio	Particella	sub.	Cat.	n.civ.	piano	Sup. comm. mq	Destinazione	ultimato si/no
1	N1		16	454	769	F/3	2-4A	T	100	Commerciale	NO
	P8		16	454	711	C/6	6	T	13	Posto auto	SI
2	N2		16	454	749	C/1	6-4B	T	95	Commerciale	SI
	P7		16	454	712	C/6	6	T	13	Posto auto	SI
3	N5		16	454	764	A/10	4F	T	90	Ufficio	SI
4	N6		16	454	768	F/3	4G	T	52	Commerciale	NO
5	N7		16	454	727	C/1	4I	T	68	Commerciale	SI
6	N8		16	454	767	F/3	4L	T	83	Commerciale	NO
	P6		16	454	713	C/6	6	T	13	Posto auto	SI
7	N9		16	454	804	F/3	4N	T	88	Commerciale	NO
8	A20	A	16	454	776	F/3	2A	2	78	Appartamento	NO
	B1		16	454	803	F/3	6C	S1	46	Box doppio	SI
	P2		16	454	717	C/6	6	T	13	Posto auto	SI
9	A6	B	16	454	809	F/3	4C	1	92	Appartamento	NO
	B3		16	454	784	F/3	6C	S1	30	Box doppio	SI
	P3		16	454	716	C/6	6	T	13	Posto auto	SI
10	A5	B	16	454	810	F/3	4C	1	50	Appartamento	NO
	B2		16	454	802	F/3	6C	S1	19	Box singolo	SI



SUDDIVISIONE LOTTI DI VENDITA											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
LOTTO	Unità n.	scala	Foglio	Particella	sub.	Cat.	n.civ.	piano	Sup. comm. mq	Destinazione	ultimato si/no
11	A25	B	16	454	775	F/3	4C	2	92	Appartamento	NO
	B5		16	454	801	F/3	6C	S1	32	Box doppio	SI
	P4		16	454	715	C/6	6	T	13	Posto auto	SI
12	A24	B	16	454	812	F/3	4C	2	50	Appartamento	NO
	B6		16	454	800	F/3	6C	S1	27	Box doppio	SI
13	A10	C	16	454	772	F/3	4E	1	58	Appartamento	NO
	C8	C	16	454	781	F/3		S1	14	Cantina	SI
	B9		16	454	783	F/3	6C	S1	15	Box singolo	SI
14	A9	C	16	454	807	F/3	4E	1	88	Appartamento	NO
	C7	C	16	454	817	F/3		S1	10	Cantina	SI
	B7		16	454	799	F/3	6C	S1	30	Box doppio	SI
15	A8	C	16	454	808	F/3	4E	1	77	Appartamento	NO
	C6	C	16	454	816	F/3		S1	10	Cantina	SI
	B8		16	454	798	F/3	6C	S1	30	Box doppio	SI
16	A7	C	16	454	813	F/3	4E	1	59	Appartamento	NO
	C4	C	16	454	815	F/3		S1	14	Cantina	SI
	B10		16	454	782	F/3	6C	S1	28	Box doppio	SI
17	A28	C	16	454	774	F/3	4E	2	88	Appartamento	NO
	C3	C	16	454	814	F/3		S1	7	Cantina	SI
	B12		16	454	702	C/6	6	S1	30	Box doppio	SI
18	A11	D	16	454	805	F/3	4H	1	92	Appartamento	NO
	B17		16	454	797	F/3	6C	S1	38	Box doppio	SI
	P5		16	454	714	C/6	6	T	13	Posto auto	SI
19	A12	D	16	454	806	F/3	4H	1	56	Appartamento	NO
	B18		16	454	796	F/3	6C	S1	32	Box doppio	SI



SUDDIVISIONE LOTTI DI VENDITA											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
LOTTO	Unità n.	scala	Foglio	Particella	sub.	Cat.	n.civ.	piano	Sup. comm. mq	Destinazione	ultimato si/no
20	A16	E	16	454	33	F/3	4M	1	68	Appartamento	NO
	A15	E	16	454	34	F/3	4M	1	55	Appartamento	NO
	A14	E	16	454	35	F/3	4M	1	52	Appartamento	NO
	A13	E	16	454	36	F/3	4M	1	55	Appartamento	NO
	A35	E	16	454	38	F/3	4M	2	68	Appartamento	NO
	A34	E	16	454	39	F/3	4M	2	55	Appartamento	NO
	A33	E	16	454	40	F/3	4M	2	52	Appartamento	NO
	A32	E	16	454	41	F/3	4M	2	55	Appartamento	NO
	B23		16	454	792	F/3	6/C	S1	35	Box doppio	SI
	B22		16	454	793	F/3	6/C	S1	35	Box doppio	SI
	B21		16	454	794	F/3	6/C	S1	42	Box doppio	SI
	B20		16	454	779	F/3	6/C	S1	36	Box doppio	SI
	B19		16	454	795	F/3	6/C	S1	32	Box doppio	SI
	B35		16	454	23	F/3	6	S1	16	Box singolo	SI
	B37		16	454	25	F/3	6	S1	16	Box singolo	SI
	B38		16	454	26	F/3	6	S1	16	Box singolo	SI
	P12		16	454	708	C/6	6	T	13	Posto auto	SI
	P13		16	454	709	C/6	6	T	13	Posto auto	SI
P14		16	454	710	C/6	6	T	13	Posto auto	SI	
21	N11b		16	454	765	F/3	4Q	T	48	Commerciale	NO
	N10		16	454	766	F/3	4O	T	92	Commerciale	NO
	A19	F	16	454	770	F/3	4P	1	92	Appartamento	NO
	A17	F	16	454	771	F/3	4P	1	45	Appartamento	NO
	A37	F	16	454	773	F/3	4P	2	82	Appartamento	NO
	A38	F	16	454	811	F/3	4P	2	92	Appartamento	NO
	B28		16	454	777	F/3	6C	S1	36	Box doppio	SI
	B27		16	454	789	F/3	6C	S1	32	Box doppio	SI
	B26		16	454	790	F/3	6C	S1	20	Box singolo	SI
	B25		16	454	778	F/3	6C	S1	40	Box doppio	SI
	B24		16	454	791	F/3	6C	S1	42	Box doppio	SI
	P9		16	454	705	C/6	6	T	13	Posto auto	SI
	P10		16	454	706	C/6	6	T	13	Posto auto	SI
P11		16	454	707	C/6	6	T	13	Posto auto	SI	



SUDDIVISIONE LOTTI DI VENDITA											
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini											
LOTTO	Unità n.	scala	Foglio	Particella	sub.	Cat.	n.civ.	piano	Sup. comm. mq	Destinazione	ultimato si/no
22	B49		16	454	785	F/3	6	S1	18	Box singolo	SI
23	B44		16	454	786	F/3	6	S1	20	Box singolo	SI
24	B42		16	454	788	F/3	6	S1	16	Box singolo	SI
25	B34		16	454	22	F/3	6	S1	16	Box singolo	SI
26	B33		16	454	21	F/3	6	S1	16	Box singolo	SI
27	B30		16	454	18	F/3	6	S1	16	Box singolo	SI
28	B29		16	454	17	F/3	6	S1	18	Box singolo	SI
29	B16		16	454	722	C/6	6	S1	42	Box doppio	SI
30	C1		16	454	787	F/3	6C	S1	10	Cantina	SI
31	C2		16	454	780	F/3	6C	S1	18	Cantina	SI
32	C9	A	16	454	818	F/3	2A	S1	4	Cantina	SI

Per ogni ulteriore dettaglio in merito ai singoli lotti si fa riferimento alle schede descrittive allegate alla presente, che costituiscono parte integrante del Rapporto di Valutazione (vedasi Allegato n.01).

Nelle schede vengono descritte le caratteristiche delle unità che compongono i singoli lotti, con indicazione dei dati catastali, delle consistenze, confini nonché specifica della valutazione.



7. ANALISI ESTIMATIVA

7.1. Consistenza e criterio di misurazione

La superficie lorda è desunta dagli elaborati progettuali reperiti presso il competente ufficio tecnico comunale, con verifica di alcune misure 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.

Per il calcolo dettagliato della consistenza di ogni singola unità si rimanda alle schede descrittive dei lotti, allegate alla presente valutazione (vedasi Allegato n.01)

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 del compendio immobiliare" 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 (determinazione parametro unitario)

Analizzate le caratteristiche delle unità che compongono il compendio immobiliare in oggetto, si identificano i seguenti segmenti di mercato:

- Unità a destinazione **Residenziale** (abitazioni in condominio bilocali e trilocali)
- Unità a destinazione **Commerciale** (unità al P.T., tipologia negozi di vicinato)

Per quanto riguarda i box d'autorimessa, i posti auto e le cantine la valutazione avverrà a corpo.

Trattandosi di diverse unità facenti parte del medesimo complesso condominiale si procederà con l'applicazione del metodo del M.C.A.(Market Comparison Approach) per le due diverse destinazioni (Residenziale e Commerciale) al fine di determinare il parametro unitario di valutazione: lo stesso verrà poi utilizzato per la determinazione dei valori di ogni singola unità immobiliare, depurato delle rispettive detrazioni per spese ultimazione lavori, eventuali sanatorie, pratiche amministrative (SCIA per ultimazione lavori e/o aggiornamenti catastali), arrivando così alla determinazione del "Valore attuale di ogni singolo lotto di vendita".

Dal "Valore di Mercato attuale" così ottenuto si passerà alla determinazione del "Valore con assunzione / vendita forzata".

Si riporta di seguito lo sviluppo del metodo MCA applicato per la determinazione del Valore di Mercato unitario, calcolato per i due segmenti di mercato individuati

Per la determinazione dei valori dei singoli lotti si rimanda a quanto dettagliato nelle singole schede descrittive per lotto, Allegato n.1.



Destinazione RESIDENZIALE - Determinazione parametro unitario

Per l'individuazione di beni comparabili è stata effettuata la ricerca di mercato attraverso la consultazione dei dati catastali e ipotecari (piattaforma SISTER) da cui è stato possibile reperire effettive compravendite avvenute di recente (anno 2021 – 2022) aventi ad oggetto immobili nella tipologia appartamenti in condominio di recente e/o nuova costruzione.

In particolare sono stati individuati tre atti di compravendita relativi ad altrettanti appartamenti posti in zona semicentrale di Codogno, inseriti in un complesso di nuova costruzione con finiture e impiantistica di buon livello.

Per l'impostazione del M.C.A., al fine di determinare il valore di mercato unitario, si ipotizza per il subject un'abitazione avente superficie di mq. 86 con balcone di mq. 20

Di seguito lo sviluppo del procedimento M.C.A.

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
FONTE	T.T.	atto 2022	atto 2021	atto 2021	
PREZZO		€ 230.000,00	€ 280.000,00	€ 240.000,00	
Sconto se Asking Price	%				incogn
PREZZO CORRETTO		€ 230.000,00	€ 280.000,00	€ 240.000,00	
DATA	mesi	4	8	18	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	105,00	120,00	105,00	86,00
SUP. TERRAZZA	mq.	28,00	22,00	28,00	20,00
SUP. CANTINA	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GARAGE	mq.	24,00	35,00	30,00	0,00
SUP. P. AUTO SCOP	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
	mq.				
	mq.				
	mq.				
	mq.				
SERVIZI IGIENICI	n°	2	2	2	2
RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	1
IMP. CONDIZION.	n°	1	1	1	1
	n°				
STATO MANUTENZIONE	n° #	5	5	5	4,5
CLASSE ENERGET.	n° ##	5	5	5	5
LIVELLO DI PIANO	n°	1	1	2	2

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

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



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.	105,00	105,00	120,00	120,00	105,00	105,00
SUP. TERRAZZA	0,30	mq.	28,00	8,40	22,00	6,60	28,00	8,40
SUP. CANTINA	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GARAGE	0,50	mq.	24,00	12,00	35,00	17,50	30,00	15,00
SUP. P.AUTO SCOP	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.						
		mq.						
		mq.						
		mq.						
totale		mq.		125,40		144,10		128,40
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	1.834,13	€	1.943,10	€	1.869,16

<i>divergenza % assoluta prezzi medi marginali</i>	5,94
--	------

SCALE E UNITA' DI MISURA		
<i>stato manutenzione</i>		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.		€ 200,00
<i>classe energetica</i>		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m ² classe		€ 35,00
<i>servizi igienici</i>		
costo a nuovo		€ 8.000,00
vetustà		10
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 5.714,29
<i>impianto : riscaldamento</i>		
costo a nuovo		€ 7.000,00
vetustà		10
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 5.000,00
<i>altro impianto: altro impianto</i>		
costo a nuovo		€ 5.000,00
vetustà		10
vita utile attesa		20
costo deprezzato		€ 2.500,00

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



TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
DATA *	€.	€ -	€ -	€ -
SUP. PRINCIPALE ***	€/mq.	€ 1.834,13	€ 1.834,13	€ 1.834,13
SUP.TERRAZZA	€/mq.	€ 550,24	€ 550,24	€ 550,24
SUP.CANTINA	€/mq.	€ 550,24	€ 550,24	€ 550,24
SUP.GARAGE	€/mq.	€ 917,07	€ 917,07	€ 917,07
SUP.P.AUTO SCOP	€/mq.	€ 366,83	€ 366,83	€ 366,83
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
SERVIZI IGIENICI	€.	€ 5.714,29	€ 5.714,29	€ 5.714,29
RISCALDAMENTO	€.	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
IMP.CONDIZION.	€.	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
	€.			
STATO MANUTENZIONE #	€.	€ 25.080,00	€ 28.820,00	€ 25.680,00
CLASSE ENERGET. ##	€.	€ 3.675,00	€ 4.200,00	€ 3.675,00
LIVELLO DI PIANO **	€.	€ 2.300,00	€ 2.800,00	€ 2.400,00

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

TABELLA 4 - VALUTAZIONE									
PREZZO	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
	€		230.000,00	€		280.000,00	€		240.000,00
DATA	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 1.834,13	-	-€ 34.848,48	€ 1.834,13	-	-€ 62.360,45	€ 1.834,13	-	-€ 34.848,48
SUP.TERRAZZA	€ 550,24	-	-€ 4.401,91	€ 550,24	-	-€ 1.100,48	€ 550,24	-	-€ 4.401,91
SUP.CANTINA	€ 550,24	+	€ -	€ 550,24	+	€ -	€ 550,24	+	€ -
SUP.GARAGE	€ 917,07	-	-€ 22.009,57	€ 917,07	-	-€ 32.097,29	€ 917,07	-	-€ 27.511,96
SUP.P.AUTO SCOP	€ 366,83	+	€ -	€ 366,83	+	€ -	€ 366,83	+	€ -
		+			+			+	
		+			+			+	
		+			+			+	
		+			+			+	
SERVIZI IGIENICI	€ 5.714,29	+	€ -	€ 5.714,29	+	€ -	€ 5.714,29	+	€ -
RISCALDAMENTO	€ 5.000,00	+	€ -	€ 5.000,00	+	€ -	€ 5.000,00	+	€ -
IMP.CONDIZION.	€ 2.500,00	+	€ -	€ 2.500,00	+	€ -	€ 2.500,00	+	€ -
		+			+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 25.080,00	-	-€ 12.540,00	€ 28.820,00	-	-€ 14.410,00	€ 25.680,00	-	-€ 12.840,00
CLASSE ENERGET.	€ 3.675,00	+	€ -	€ 4.200,00	+	€ -	€ 3.675,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€ 2.300,00	+	€ 2.300,00	€ 2.800,00	+	€ 2.800,00	€ 2.400,00	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€		158.500,03	€		172.831,79	€		160.397,64

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	33%
Comparabile B	33%
Comparabile C	33%
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 163.909,82
ed in cifra tonda	€ 164.000,00



<i>Verifica dell'attendibilità della stima</i>	<i>Test superato d <10%</i>
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	9,04
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	1,20
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	9,04
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	7,75

<i>VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO</i>	
<i>superficie commerciale (SEL) mq.</i>	92
<i>valore unitario al mq. (SEL)</i>	€ 1.782,61

Pertanto il parametro di valore unitario adottato, per la destinazione residenziale, sarà pari a €. 1.783,00 al mq/eq.

Detto valore si riferisce all'immobile ultimato e pertanto, trattandosi di appartamenti ancora da ultimare nelle finiture interne, verrà applicata una riduzione ai valori delle singole unità per i costi delle opere mancanti (quantificati indicativamente pari a €. 250,00 al mq.)

Destinazione COMMERCIALE - Determinazione parametro unitario

In mancanza di un numero sufficientemente significativo di beni comparabili (inteso come effettive compravendite avvenute di recente) è stata effettuata la ricerca consultando gli annunci di vendita pubblicati dai principali operatori di settore: sono stati individuati tre annunci relativi ad altrettante unità commerciali posti in zona semicentrale di Codogno.

Per l'impostazione del M.C.A., al fine di determinare il valore di mercato unitario, si ipotizza per il subject una unità commerciale avente superficie di mq. 85 posta al piano terra.

Di seguito lo sviluppo del procedimento M.C.A.



TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
FONTE	T.T.	annuncio 1	annuncio 2	annuncio 3	
PREZZO		€ 490.000,00	€ 160.000,00	€ 145.000,00	
Sconto se Asking Price	%	10%	10%	10%	incogn
PREZZO CORRETTO		€ 441.000,00	€ 144.000,00	€ 130.500,00	
DATA	mesi	0	0	0	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	260,00	80,00	97	85,00
SUP. ESTERNA ESCLUS.	mq.	60,00	40,00	0	0,00
SUP. P. AUTO SCOP	mq.	0,00	13,00	0	0,00
	mq.				
	mq.				
	mq.				
	mq.				
SERVIZI IGIENICI	n°	2	2	3	1
RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	1
ALTRO IMPIANTO	n°	0	0	0	0
	n°				
STATO MANUTENZIONE	n° #	4	3	2	3,5
CLASSE ENERGET.	n° ##	5	1	1	5
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0	0	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		
<i>stato manutenzione</i>		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.	€	250,00
<i>classe energetica</i>		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m ² classe	€	35,00
<i>servizi igienici</i>		
costo a nuovo	€	8.000,00
vetustà		10
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	5.714,29
<i>impianto : riscaldamento</i>		
costo a nuovo	€	7.000,00
vetustà		10
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	5.000,00

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.	260,00	260,00	80,00	80,00	97,00	97,00
SUP. ESTERNA ESCLUS.	0,05	mq.	60,00	3,00	40,00	2,00	0,00	0,00
SUP. P. AUTO SCOP	0,25	mq.	0,00	0,00	13,00	3,25	0,00	0,00
		mq.						
		mq.						
		mq.						
		mq.						
		mq.						
		mq.						
		mq.						
totale		mq.		263,00		85,25		97,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	1.676,81	€	1.689,15	€	1.345,36

divergenza % assoluta prezzi medi marginali	25,55
---	-------

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
DATA *	€.	€ -	€ -	€ -
SUP. PRINCIPALE ***	€/mq.	€ 1.345,36	€ 1.345,36	€ 1.345,36
SUP. ESTERNA ESCLUS.	€/mq.	€ 67,27	€ 67,27	€ 67,27
SUP. P. AUTO SCOP	€/mq.	€ 336,34	€ 336,34	€ 336,34
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
SERVIZI IGIENICI	€.	€ 5.714,29	€ 5.714,29	€ 5.714,29
RISCALDAMENTO	€.	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
ALTRO IMPIANTO	€.			
	€.			
STATO MANUTENZIONE #	€.	€ 65.750,00	€ 21.312,50	€ 24.250,00
CLASSE ENERGET. ##	€.	€ 9.100,00	€ 2.800,00	€ 3.395,00
LIVELLO DI PIANO **	€.	€ 4.900,00	€ 1.600,00	€ 1.450,00

*** 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	€		441.000,00	€		144.000,00	€		130.500,00						
DATA	€	-	+	€	-	+	€	-	+						
SUP. PRINCIPALE	€	1.345,36	-	-€	235.438,14	€	1.345,36	+	€	6.726,80					
SUP. ESTERNA ESCLUS.	€	67,27	-	-€	4.036,08	€	67,27	-	-€	2.690,72					
SUP.P.AUTO SCOP	€	336,34	+	€	-	€	336,34	-	-€	4.372,42					
			+					+							
			+					+							
			+					+							
			+					+							
SERVIZI IGIENICI	€	5.714,29	-	-€	5.714,29	€	5.714,29	-	-€	5.714,29					
RISCALDAMENTO	€	5.000,00	+	€	-	€	5.000,00	+	€	-					
ALTRO IMPIANTO			+					+							
			+					+							
STATO MANUTENZIONE	€	65.750,00	-	-€	32.875,00	€	21.312,50	+	€	10.656,25					
CLASSE ENERGET.	€	9.100,00	+	€	-	€	2.800,00	+	€	11.200,00					
LIVELLO DI PIANO	€	4.900,00	+	€	-	€	1.600,00	+	€	-					
PREZZO CORRETTO	€			162.936,49	€				159.805,62	€					152.882,10

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	33%
Comparabile B	34%
Comparabile C	33%
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 158.554,05
ed in cifra tonda	€ 159.000,00

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato d <10%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	6,58
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	6,58
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	1,96
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	4,53

VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) mq.	85
valore unitario al mq. (SEL)	€ 1.870,59

Pertanto il parametro di valore unitario adottato, per la destinazione commerciale, sarà pari a € 1.870,00 al mq/eq.

Detto valore si riferisce all'immobile ultimato e pertanto, per le porzioni ancora da completare nelle finiture interne, verrà applicata una riduzione ai valori delle singole unità per i costi delle opere mancanti (quantificati indicativamente in funzione del grado di finitura)



7.4. Riepilogo dei Valori di Stima

SUDDIVISIONE LOTTI DI VENDITA													
Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini													
LOTTO	Unità n.	scala	Foglio	Particella	sub.	Cat.	n.civ.	piano	Sup. comm. mq	Destinazione	ultimato si/no	Valore attuale libero mercato	Valore attuale Vendita forzata
1	N1		16	454	769	F/3	2-4A	T	100	Commerciale	NO	€ 187.000,00	€ 166.000,00
	P8		16	454	711	C/6	6	T	13	Posto auto	SI		
2	N2		16	454	749	C/1	6-4B	T	95	Commerciale	SI	€ 181.000,00	€ 159.000,00
	P7		16	454	712	C/6	6	T	13	Posto auto	SI		
3	N5		16	454	764	A/10	4F	T	90	Ufficio	SI	€ 167.000,00	€ 147.000,00
4	N6		16	454	768	F/3	4G	T	52	Commerciale	NO	€ 90.000,00	€ 80.000,00
5	N7		16	454	727	C/1	4I	T	68	Commerciale	SI	€ 127.000,00	€ 111.000,00
6	N8		16	454	767	F/3	4L	T	83	Commerciale	NO	€ 150.000,00	€ 133.000,00
	P6		16	454	713	C/6	6	T	13	Posto auto	SI		
7	N9		16	454	804	F/3	4N	T	88	Commerciale	NO	€ 154.000,00	€ 137.000,00
8	A20	A	16	454	776	F/3	2A	2	78	Appartamento	NO	€ 162.000,00	€ 144.000,00
	B1		16	454	803	F/3	6C	S1	46	Box doppio	SI		
	P2		16	454	717	C/6	6	T	13	Posto auto	SI		
9	A6	B	16	454	809	F/3	4C	1	92	Appartamento	NO	€ 170.000,00	€ 151.000,00
	B3		16	454	784	F/3	6C	S1	30	Box doppio	SI		
	P3		16	454	716	C/6	6	T	13	Posto auto	SI		
10	A5	B	16	454	810	F/3	4C	1	50	Appartamento	NO	€ 91.000,00	€ 81.000,00
	B2		16	454	802	F/3	6C	S1	19	Box singolo	SI		
11	A25	B	16	454	775	F/3	4C	2	92	Appartamento	NO	€ 171.000,00	€ 152.000,00
	B5		16	454	801	F/3	6C	S1	32	Box doppio	SI		
	P4		16	454	715	C/6	6	T	13	Posto auto	SI		
12	A24	B	16	454	812	F/3	4C	2	50	Appartamento	NO	€ 98.000,00	€ 87.000,00
	B6		16	454	800	F/3	6C	S1	27	Box doppio	SI		
13	A10	C	16	454	772	F/3	4E	1	58	Appartamento	NO	€ 105.000,00	€ 93.000,00
	C8	C	16	454	781	F/3		S1	14	Cantina	SI		
	B9		16	454	783	F/3	6C	S1	15	Box singolo	SI		
14	A9	C	16	454	807	F/3	4E	1	88	Appartamento	NO	€ 163.000,00	€ 145.000,00
	C7	C	16	454	817	F/3		S1	10	Cantina	SI		
	B7		16	454	799	F/3	6C	S1	30	Box doppio	SI		
15	A8	C	16	454	808	F/3	4E	1	77	Appartamento	NO	€ 146.000,00	€ 130.000,00
	C6	C	16	454	816	F/3		S1	10	Cantina	SI		
	B8		16	454	798	F/3	6C	S1	30	Box doppio	SI		
16	A7	C	16	454	813	F/3	4E	1	59	Appartamento	NO	€ 119.000,00	€ 106.000,00
	C4	C	16	454	815	F/3		S1	14	Cantina	SI		
	B10		16	454	782	F/3	6C	S1	28	Box doppio	SI		
17	A28	C	16	454	774	F/3	4E	2	88	Appartamento	NO	€ 162.000,00	€ 144.000,00
	C3	C	16	454	814	F/3		S1	7	Cantina	SI		
	B12		16	454	702	C/6	6	S1	30	Box doppio	SI		
18	A11	D	16	454	805	F/3	4H	1	92	Appartamento	NO	€ 177.000,00	€ 157.000,00
	B17		16	454	797	F/3	6C	S1	38	Box doppio	SI		
	P5		16	454	714	C/6	6	T	13	Posto auto	SI		



Comune di CODOGNO (LO) Via Dei Mulini													
LOTTO	Unità n.	scala	Foglio	Particella	sub.	Cat.	n.civ.	piano	Sup. comm. mq	Destinazione	ultimato si/no	Valore attuale libero mercato	Valore attuale Vendita forzata
19	A12	D	16	454	806	F/3	4H	1	56	Appartamento	NO	€ 111.000,00	€ 99.000,00
	B18		16	454	796	F/3	6C	S1	32	Box doppio	SI		
20	A16	E	16	454	33	F/3	4M	1	68	Appartamento	NO	€ 912.000,00	€ 807.000,00
	A15	E	16	454	34	F/3	4M	1	55	Appartamento	NO		
	A14	E	16	454	35	F/3	4M	1	52	Appartamento	NO		
	A13	E	16	454	36	F/3	4M	1	55	Appartamento	NO		
	A35	E	16	454	38	F/3	4M	2	68	Appartamento	NO		
	A34	E	16	454	39	F/3	4M	2	55	Appartamento	NO		
	A33	E	16	454	40	F/3	4M	2	52	Appartamento	NO		
	A32	E	16	454	41	F/3	4M	2	55	Appartamento	NO		
	B23		16	454	792	F/3	6/C	S1	35	Box doppio	SI		
	B22		16	454	793	F/3	6/C	S1	35	Box doppio	SI		
	B21		16	454	794	F/3	6/C	S1	42	Box doppio	SI		
	B20		16	454	779	F/3	6/C	S1	36	Box doppio	SI		
	B19		16	454	795	F/3	6/C	S1	32	Box doppio	SI		
	B35		16	454	23	F/3	6	S1	16	Box singolo	SI		
	B37		16	454	25	F/3	6	S1	16	Box singolo	SI		
B38		16	454	26	F/3	6	S1	16	Box singolo	SI			
P12		16	454	708	C/6	6	T	13	Posto auto	SI			
P13		16	454	709	C/6	6	T	13	Posto auto	SI			
P14		16	454	710	C/6	6	T	13	Posto auto	SI			
21	N11b		16	454	765	F/3	4Q	T	48	Commerciale	NO	€ 859.000,00	€ 761.000,00
	N10		16	454	766	F/3	4O	T	92	Commerciale	NO		
	A19	F	16	454	770	F/3	4P	1	92	Appartamento	NO		
	A17	F	16	454	771	F/3	4P	1	45	Appartamento	NO		
	A37	F	16	454	773	F/3	4P	2	82	Appartamento	NO		
	A38	F	16	454	811	F/3	4P	2	92	Appartamento	NO		
	B28		16	454	777	F/3	6C	S1	36	Box doppio	SI		
	B27		16	454	789	F/3	6C	S1	32	Box doppio	SI		
	B26		16	454	790	F/3	6C	S1	20	Box singolo	SI		
	B25		16	454	778	F/3	6C	S1	40	Box doppio	SI		
	B24		16	454	791	F/3	6C	S1	42	Box doppio	SI		
	P9		16	454	705	C/6	6	T	13	Posto auto	SI		
P10		16	454	706	C/6	6	T	13	Posto auto	SI			
P11		16	454	707	C/6	6	T	13	Posto auto	SI			
22	B49		16	454	785	F/3	6	S1	18	Box singolo	SI	€ 15.000,00	€ 13.000,00
23	B44		16	454	786	F/3	6	S1	20	Box singolo	SI	€ 17.000,00	€ 15.000,00
24	B42		16	454	788	F/3	6	S1	16	Box singolo	SI	€ 13.000,00	€ 11.000,00
25	B34		16	454	22	F/3	6	S1	16	Box singolo	SI	€ 13.000,00	€ 11.000,00
26	B33		16	454	21	F/3	6	S1	16	Box singolo	SI	€ 13.000,00	€ 11.000,00
27	B30		16	454	18	F/3	6	S1	16	Box singolo	SI	€ 13.000,00	€ 11.000,00
28	B29		16	454	17	F/3	6	S1	18	Box singolo	SI	€ 15.000,00	€ 13.000,00
29	B16		16	454	722	C/6	6	S1	42	Box doppio	SI	€ 36.000,00	€ 32.000,00
30	C1		16	454	787	F/3	6C	S1	10	Cantina	SI	€ 5.000,00	€ 4.200,00
31	C2		16	454	780	F/3	6C	S1	18	Cantina	SI	€ 9.000,00	€ 8.000,00
32	C9	A	16	454	818	F/3	2A	S1	4	Cantina	SI	€ 3.000,00	€ 2.700,00
TOTALE											€ 4.654.000,00	€ 4.121.900,00	



8. CONCLUSIONI, LIMITI E ASSUNZIONI

Eventuali osservazioni e/o elementi da evidenziare:

Il presente Rapporto di Valutazione è riferito agli immobili nel loro stato attuale: trattasi di unità a destinazione residenziale e commerciale, con relativi box d'autorimessa – posti auto scoperti e cantine, i cui lavori di costruzione non risultano completamente ultimati (per tutte le abitazioni mancano opere di completamento e finiture interne – unità commerciali in parte ultimate – box e cantine ultimati).

La valutazione si intende sempre a corpo e non a misura.

Si è ritenuto utile ai fini della futura vendita, suddividere i beni in n.32 LOTTI.

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

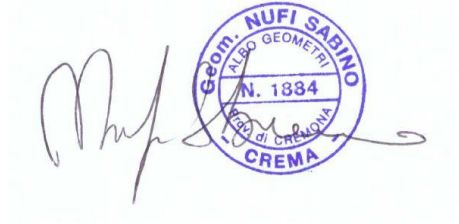
La due diligence edilizia, circoscritta alle unità immobiliari in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune e dagli enti di riferimento: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legato alla veridicità ed alla completezza 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 (in parte ancora da completare): non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche dei terreni.



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: 08/10/2022



9. ELENCO ALLEGATI

01. Schede Descrittive LOTTI DI VENDITA
02. Inquadramento territoriale dell'immobile (Google maps)
03. Documentazione fotografica
 - 03.0 Foto generali del complesso
 - 03.1 Foto da lotto 1 a lotto 10
 - 03.2 Foto da lotto 11 a lotto 19
 - 03.3 Foto lotto 20
 - 03.4 Foto lotto 21
 - 03.5 Foto da lotto 22 a lotto 32
04. Estratto di mappa catastale – Elaborato planimetrico – Elenco subalterni
05. Docfa di variazione catastale (ultime variazioni)
06. Visure catastali aggiornate
07. Planimetrie catastali (unità censite)
08. Documentazione Urbanistica
09. Copia atto di provenienza
10. Dichiarazione Amministratore di condominio e documentazione
11. Attestato di Prestazione Energetica

