

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 **TGoVA** (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
10 alloggi, 10 autorimesse
sito nel Comune di
San Rocco al Porto
in via Unità d'Italia
n. 114-:-134

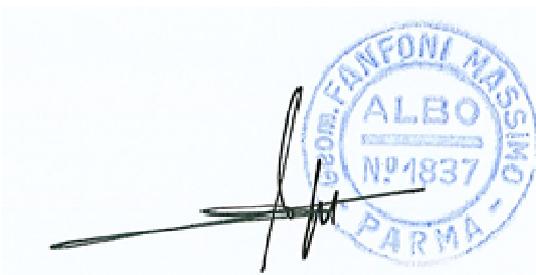


RICHIEDENTE:

fallimento impresa contardi srl in liquidazione

VALUTATORE

GEOMETRA MASSIMO FANFONI



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



ESITO DELLA VALUTAZIONE E FASI PERITALI

Valore di stima	€ 949 400.00=====
Conferimento incarico	17/11/2021
Data consegna documenti	17/11/2021
Data del sopralluogo	09/02/2022
Data ricerca dei dati immobiliari	25/01/2022
Data della valutazione	16/02/2022
Data del rapporto	16/02/2022

VIA SPEZIA 71- 43044 COLLECCHIO (PR) Tel. 0521 802574 – 335 296495 e-mail: info@fanfoni.com

PEC: massimo.fanfoni@geopec.it

Codice fiscale: FNF MSM 62R19 G337Z partita IVA: 00 92 37 30 345



Sommario

1	BENE IMMOBILE	3
1.1	Identificazione	3
1.2	Indirizzo	3
1.3	Report catastale	4
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.....	8
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.....	9
7.1	Caratteristiche della zona.....	9
7.2	Mezzi pubblici di trasporto.....	9
7.3	Caratteristiche del mercato immobiliare	9
8	DESCRIZIONE	9
8.1	Del lotto su cui è costruito l'immobile	9
8.2	Dell'edificio condominiale	9
8.3	Appartamento con accessori.....	10
9	REPORT TITOLARITA'	14
10	REPORT URBANISTICO EDILIZIO	14
11	ANALISI DELLE CONDIZIONI DEL BENE	16
12	VERIFICA DEL MIGLIORE E PIÙ CONVENIENTE USO (HBU_ HIGHEST AND BEST USE).....	16
13	APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE.....	17
14	ANALISI DEL MERCATO.....	17
14.1	Identificazione del regime di mercato	17
14.2	Analisi del segmento di mercato.....	18
14.3	Valori OMI della zona	18
14.3.1	Ultimi valori presenti nella banca dati	18
14.3.2	Valori della banca dati anteriori rispetto agli ultimi.....	19
14.4	Saggio di variazione annuale dei prezzi.....	19
15	RICERCA COMPARABILI e DATI DI CONFRONTO.....	19
15.1	dati comparabile A	20

15.2	dati comparabile b	21
15.3	dati comparabile C	22
16	PROCEDIMENTO DI STIMA	22
16.1	Market comparison approach - MCA.....	24
17	VALUTAZIONE.....	28
18	DICHIARAZIONI DI RISPONDEZA	29
19	FONTI CONSULTATE.....	29

1 BENE IMMOBILE

1.1 IDENTIFICAZIONE

10 alloggi, 10 autorimesse

1.2 INDIRIZZO

PROVINCIA	LODI		
COMUNE	San Rocco al Porto	CAP	26865
INDIRIZZO	via Unità d'Italia	N.	114-:-134
LOCALITA'			

1.3 REPORT CATASTALE

IDENTIFICATIVI CATASTO FABBRICATI									
Comune di SAN ROCCO AL PORTO (Codice: I140) Provincia di LODI									
Indirizzo VIA UNITA' D'ITALIA SNC									
Intestazione attuale degli immobili									
IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in FOMBIO						08535610961		Proprietà per 1/1	
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA VANI /MQ	SUPERFICIE CATASTALE MQ	RENDITA	PIANO
27	621	3		C/6	2	29,0	34	70,39 €	S1
27	621	4		C/6	2	33,0	38	80,10 €	S1
27	621	6		C/6	2	27,0	33	65,54 €	S1
27	621	7		C/6	2	27,0	33	65,54 €	S1
27	621	8		C/6	2	34,0	39	82,53 €	S1
27	621	9		C/6	2	29,0	34	70,39 €	S1
27	621	10		C/6	2	33,0	38	80,10 €	S1
27	621	12		C/6	2	16,0	19	38,84 €	S1
27	621	14		C/6	2	17,0	21	41,26 €	S1
27	621	15		C/6	2	14,0	18	33,98 €	S1
27	621	17		A/7	3	5,0	82	335,70 €	S1-T
27	621	18		A/7	3	5,0	98	335,70 €	S1-T
27	621	20		A/7	3	4,5	76	302,13 €	T-1
27	621	21		A/7	3	5,5	89	369,27 €	T-1
27	621	22		A/7	3	4,0	68	268,56 €	T
27	621	23		A/7	3	5,5	83	369,27 €	S1-T
27	621	24		A/2	2	3,5	60	262,10 €	S1-T
27	621	26		A/7	3	3,5	58	234,99 €	T-1
27	621	27		A/7	3	3,5	58	234,99 €	T-1
27	621	29		A/2	2	4,0	56	299,55 €	T
TOTALI								3 640,93 €	

I dati catastali

Corrispondono alla descrizione contenuta titolo di provenienza.

Posizione geografica del bene oggetto di valutazione (FOTO SATELLITE)



2 RICHIEDENTE

2.1 IDENTIFICAZIONE

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

2.2 INCARICO

In data 17/11/2021 il Dott. Alberto Valcarengi 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.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti conosciute che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

5 INFORMAZIONI DISPONIBILI

5.1 DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DAL CLIENTE

Atto di provenienza

Contratto di locazione

5.2 DOCUMENTAZIONE RICERCATA DAL VALUTATORE

Documentazione fotografica

Visure catastali

Planimetrie catastali scaricate dal portale dell'Agenzia delle Entrate con delega della proprietà

Estratto di mappa catastale

Elaborato planimetrico

Elenco subalterni

Atti di immobili comparabili di recente compravendita

Titoli edilizi in copia trovati presso l'archivio del Comune di San Rocco al Porto

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 superficiali 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

In piano interrato in occasioni saltuarie si allaga per una decina di centimetri nonostante siano presenti pompe di sollevamento condominiali collegate con gli scarichi delle acque bianche. Tale fenomeno è riconducibile alla vicinanza con il fiume Po.

6 SOPRALLUOGO

6.1 DATA

Il sopralluogo è stato eseguito in data 09/02/2022 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.

Non è stato possibile ispezionare per mancanza di chiavi le seguenti parti dell'immobile: autorimesse sub 9-8-14.

7 UBICAZIONE

7.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Immobile posto in zona residenziale nella zona di espansione del Capoluogo. Si tratta di un piano particolareggiato i da ultimare anche in parte delle opere di urbanizzazione. Zona comoda ai servizi e centri commerciali.

7.2 MEZZI PUBBLICI DI TRASPORTO

Vicini

7.3 CARATTERISTICHE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare è abbastanza attivo per il segmento in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, aspetto economico e sociale della zona normale (filterng assente). Il saggio di variazione annuale dei prezzi degli immobili è pari 0.00%

8 DESCRIZIONE

8.1 DEL LOTTO SU CUI È COSTRUITO L'IMMOBILE

Lotto pianeggiante di forma pressoché rettangolare in parte pavimentato ed in parte a verde

8.2 DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE

Il condominio è costituito da due palazzine che si elevano su due livelli oltre il piano interrato. Al piano seminterrato si trovano 10 autorimesse e 4 cantinole; nel piano terreno sono presenti 4 alloggi nel fabbricato di sinistra (B) e 3 alloggi nel fabbricato di destra (A); anche al piano primo sono presenti 4 alloggi nel fabbricato di sinistra e 3 in quello di destra. 4 alloggi e 4 autorimesse non sono di proprietà del fallimento. Le parti comuni sono individuate al sub 1 e sono costituite da aree cortilizie e locali contatori.

FINITURE ESTERNE

STRUTTURA :	Mista cemento armato e muratura
TAMPONATURE :	Muratura con intercapedine isolante
COPERTURA :	A tetto
SOLAI :	Latero cemento
FACCIATE :	Intonaco e tinteggio
PROTEZIONE FINESTRE :	Scuri
RECINZIONE:	Muretto in c.a. / Cancellata in ferro zincato
PIANI FUORI TERRA:	2
PIANI ENTRO TERRA:	1
PAVIMENTAZIONE ATRIO SCALE :	
FINITURA PARETI ATRIO SCALE :	
STATO MANUTENZIONE ESTERNO:	Normale

8.3 APPARTAMENTO CON ACCESSORI

In quasi tutte le unità di devono eseguire lavori di finitura come di seguito descritto:

FGL	PART.	SUB	CAT.	PIANO	CIV	DESCRIZIONE	COMPLETAMENTO LAVORI	COSTI PRESUNTI
27	621	3	C/6	S1	124	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante collegata al vano cantina sub 17	si tinteggio	€ 1 500,00
27	621	4	C/6	S1	124	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante collegata al vano cantina sub 18	si tinteggio	€ 1 500,00
27	621	6	C/6	S1	124	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante	si tinteggio	€ 1 000,00
27	621	7	C/6	S1	124	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante	si tinteggio	€ 1 000,00
27	621	8	C/6	S1	124	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante	si tinteggio	€ 1 000,00
27	621	9	C/6	S1	124	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante collegata al vano cantina sub 23	si tinteggio	€ 1 500,00
27	621	10	C/6	S1	124	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante collegata al vano cantina sub 24	si tinteggio	€ 1 500,00
27	621	12	C/6	S1	124	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante	si tinteggio	€ 1 000,00
27	621	14	C/6	S1	124	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante. Concessa in locazione	No	€ -
27	621	15	C/6	S1	124	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante	si tinteggio	€ 1 000,00
27	621	17	A/7	S1-T	114/A	alloggio al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura,disimpegno, w.c. , bagno, due camere, cantina al piano interrato con accesso dall'autorimessa sub 3 e area in uso esclusivo	si installare caldaia e termostato, temosifoni,sanitari, rubinetteria, tinteggi	€ 13 000,00
27	621	18	A/7	S1-T	120	alloggio al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura,disimpegno, w.c. , bagno, due camere, cantina al piano interrato con accesso dall'autorimessa sub 4 , piccolo porticato e piccola area ingresso in uso esclusivo	si installare caldaia e termostato, temosifoni,sanitari, rubinetteria, tinteggi	€ 13 000,00
27	621	20	A/7	T-1	116	alloggio al piano primo con accesso da area esclusiva al piano terra e scala esterna composto da soggiorno con angolo cottura,disimpegno, bagno, due camere.	si installare caldaia e termostato, tinteggi	€ 4 000,00
27	621	21	A/7	T-1	114/C	alloggio al piano primo con accesso da area esclusiva al piano terra e scala esterna composto da soggiorno con angolo cottura,disimpegno, due bagni,ripostiglio, due camere e terrazzo.	si installare caldaia e termostato, temosifoni,sanitari, rubinetteria, tinteggi	€ 16 000,00
27	621	22	A/7	T	134/B	alloggio al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura,disimpegno, ripostiglio, bagno, camera, terrazzo e area in uso esclusivo. Concesso in locazione	No	€ -
27	621	23	A/7	S1-T	134/A	alloggio al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura,disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere, cabina armadi, cantina al piano interrato con accesso dall'autorimessa sub 9 e area in uso esclusivo	si installare caldaia e termostato, temosifoni,sanitari, rubinetteria, tinteggi	€ 13 000,00

FGL	PART.	SUB	CAT.	PIANO	CIV	DESCRIZIONE	COMPLETAMENTO LAVORI	COSTI PRESUNTI
27	621	24	A/7	S1-T	128 INT 1	alloggio al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, cantina al piano interrato con accesso dall'autorimessa sub 10 , piccolo porticato e piccola area ingresso in comune con sub 29	si installare caldaia e termostato, termosifoni, sanitari, rubinetteria, tinteggi	€ 12 000,00
27	621	26	A/7	T-1	132	alloggio al piano primo con accesso da area esclusiva al piano terra e scala esterna composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera.	si installare caldaia e termostato, tinteggi	€ 4 000,00
27	621	27	A/7	T-1	134/C	alloggio al piano primo con accesso da area esclusiva al piano terra e scala esterna composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera.	si installare caldaia e termostato, termosifoni, sanitari, rubinetteria, tinteggi	€ 12 000,00
27	621	29	A/2	T	128 INT 2	alloggio al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno, camera, piccola area esclusiva in lato ovest, piccolo porticato e piccola area ingresso in comune con sub 24	si installare caldaia e termostato, termosifoni, sanitari, rubinetteria, tinteggi	€ 13 000,00
TOTALI								€ 111 000,00

FINITURE INTERNE

PORTONCINO INGRESSO :	Blindato
TRAMEZZI :	Pareti in forati
INTONACI :	Calce
PAVIMENTAZIONI :	Gres porcellanato
RIVESTIMENTI :	Ceramica
PORTE INTERNE :	Legno tamburato
FINESTRE :	Legno
VETRATE :	Vetrocamera
IMPIANTO RISCALDAMENTO :	Autonomo a gas con radiatori
IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO :	Predisposto
IMPIANTO ELETTRICO :	Presente - Manutenzione normale
IMPIANTO IDRAULICO :	Presente - Manutenzione normale
IMPIANTO CITOFOONICO :	Presente - Manutenzione normale
IMPIANTO VIDEO CITOFOONICO :	Non presente
IMPIANTO TV :	Presente - Manutenzione normale
IMPIANTO TV SATELLITARE :	Non presente
IMPIANTO ANTINTRUSIONE :	Non presente
IMPIANTO TELEFONICO :	Presente - Manutenzione normale
IMPIANTO DI SCARICO ACQUE BIANCHE:	Presente - Manutenzione non verificabile
IMPIANTO DI SCARICO ACQUE NERE:	Presente - Manutenzione non verificabile
FINITURE :	Normali
STATO MANUTENZIONE SERVIZI	Buono

STATO DI MANUTENZIONE E CARATTERISTICHE POSIZIONALI

STATO DI MANUTENZIONE :	FRA BUONO E OTTIMO / 4,5
ZONA :	RESIDENZIALE
CARATTERISTICA LOCAZIONALE :	CENTRALE
ESPOSIZIONE / PANORAMA :	NORMALE

MILLESIMI

Vedere tabelle allegate

STATO OCCUPAZIONALE

Libero da persone e cose. È concesso in locazione solo l'alloggio sub 22 e l'autorimessa sub 14 .

ACCESSO ALL' IMMOBILE

Dalla pubblica via si accede alle aree cortilizie comuni sub 1 e da lì ai vari ingressi

DATI SPECIFICI DEI SUBJECT, FORMAZIONE LOTTI E COERENZE

LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	CIVICO	SUPERFICIE COMMERCIALE	COERENZE
1	27	621	3	C/6	S1	124	14,50	nord sub 4 est sub 18 sud sub 18-17 e sub 1 ovest cortile comune sub 1
1	27	621	17	A/7	S1-T	114/A	82,00	nord sub 16 est area esclusiva e oltre cortile comune sub 1 sud area esclusiva sub 20 ovest sub 18-16
2	27	621	4	C/6	S1	124	16,50	nord sub 2 est terrapieno sud sub 18-3 ovest cortile comune sub 1
2	27	621	18	A/7	S1-T	120	98,00	nord sub 16 est sub 16-17 sud area esclusiva sub 19 e a salto mappale 527 via unità d'italia ovest a prospetto cortile comune sub 1
3	27	621	6	C/6	S1	124	13,50	nord terrapieno est cortile comune sub 1 sud sub 11 ovest terrapieno
4	27	621	7	C/6	S1	124	13,50	nord terrapieno est terrapieno sud sub 5 ovest cortile comune sub 1
5	27	621	8	C/6	S1	124	17,00	nord sub 11 e cortile comune sub 1 est cortile comune sub 1 sud sub 10 ovest terrapieno
6	27	621	9	C/6	S1	124	14,50	nord sub 10 est cortile comune sub 1 sud sub 1-23-24 ovest sub 24
6	27	621	23	A/7	S1-T	134/A	83,00	nord sub 22 est sub 22-24-29 sud sub 29 ovest area esclusiva e oltre cortile comune sub 1

LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	CIVICO	SUPERFICIE COMMERCIALE	COERENZE
7	27	621	10	C/6	S1	124	16,50	nord sub 8 est cortile comune sub 1 sud sub 9-24 ovest terrapieno
7	27	621	24	A/7	S1-T	128 INT 2	60,00	nord sub 22 est a prospetto cortile comune sub 1 sud cortile comune sub 1 e sub 29 ovest sub 29-23-22
8	27	621	12	C/6	S1	124	8,00	nord terrapieno est sub 15 sud cortile comune sub 1 ovest sub 13
9	27	621	14	C/6	S1	124	8,50	nord terrapieno est sub 13 sud cortile comune sub 1 ovest terrapieno
9	27	621	22	A/7	T	134/B	68,00	nord aree esclusive sub 27 e 28 est a prospetto cortile comune sub 1 sud sub 24-23 ovest area esclusiva e oltre cortile
10	27	621	15	C/6	S1	124	7,00	nord e est terrapieno sud cortile comune sub 1 ovest sub 12
11	27	621	20	A/7	T-1	116	76,00	nord sub 21 est a prospetto area esclusiva sub 17 sud a prospetto propria area esclusiva ovest sub 19-21
12	27	621	21	A/7	T-1	114/C	89,00	nord a prospetto propria area esclusiva est a prospetto area esclusiva sub 16 sud sub 20-19 ovest a prospetto area esclusiva sub 16 e cortile comune sub 1
13	27	621	26	A/7	T-1	132	58,00	nord sub 27 est sub 25 sud a prospetto propria area esclusiva ovest a prospetto area esclusiva sub 29-23
14	27	621	27	A/7	T-1	134/C	58,00	a nord a prospetto propria area esclusiva est sub 28 sud sub 26 ovest a prospetto area esclusiva sub 23-22
15	27	621	29	A/2	T	128 INT 1	56,00	nord sub 23-24 est cortile comune sub 1 sud area esclusiva sub 25 26 ovest sub 23, propria area esclusiva e oltre cortile comune sub 1
TOTALI							857,50	

ASSUNZIONI E NOTE ESPLICATIVE

9 REPORT TITOLARITA'

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

TITOLO DI PROVENIENZA

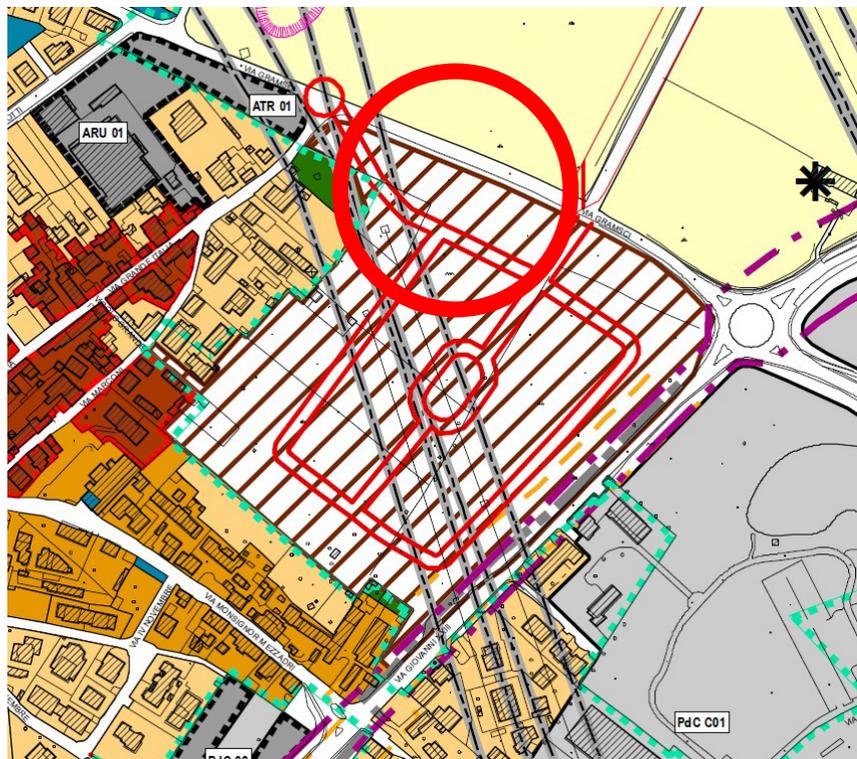
Atto	COSTITUZIONE DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA- CONFERIMENTO IN SOCIETÀ
Data	04/02/2014
Rogante	Dott. GIUSEPPE CALAFIORI
Rep. / Racc.	72164/20067
Registrazione	
Trascrizione	

10 REPORT URBANISTICO EDILIZIO

La destinazione del piano urbanistico comunale prevede per l'area di sedime dell'immobile in oggetto Zona definita quale Piano attuativo in itinere normato dal vigente P.R.G. (art. 3.14 delle NTA del DdP)

Art. 3.14 – PIANI ATTUATIVI IN ITINERE

1. *Trattasi dei comparti assoggettati ad intervento urbanistico preventivo dal precedente strumento urbanistico generale comunale, per i quali si è proceduto all'adozione e/o all'approvazione del Piano Attuativo antecedentemente all'adozione del PGT.*
2. *Relativamente ai Piani attuativi in itinere, si applicano le norme e le disposizioni stabilite nella relativa convenzione fino alla completa attuazione delle opere pubbliche e private previste ed anche successivamente, se non intervengono varianti alla destinazione dell'ambito.*



Tessuti urbani consolidati normati dal piano delle regole

	Tessuto storico di antica formazione - TS (art 5.2 delle NTA del PdR)
	Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale - TCR1 (art. 5.3 del NTA del PdR)
	Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale - TCR2 (art. 5.4 del NTA del PdR)
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo - TCP (art. 5.5 del NTA del PdR)
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale - TCC (art. 5.6 del NTA del PdR)
	Ambito verde privato (art. 7.2 del NTA del PdR)
	Piano attuativo in itinere normato dal vigente P.R.G. (art. 3.14 delle NTA del DdP)
	Edifici tutelati (art. 4.8 delle NTA del PdR) (Vincolo monumentale "ope legis" - Art. 12 comma1 D.Lgs. 42/2004 "Beni Culturali")

1 - Chiesa di San Rocco
2 - Chiesa di Mezzana Casati
3 - Municipio

Anno di costruzione edificio	2009-2010
------------------------------	-----------

TITOLI ABILITATIVI			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
DIA	08/03/2011	1737	02D
DIA IN VARIANTE	28/04/2011	3245	16D
SCIA IN VARIANTE	14/01/2013	309	02

AGIBILITA'			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
Richiesta	11/11/2015	8585	

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	No	L'indirizzo catastale non corrisponde all'indirizzo amministrativo	presentare denuncia DOCFA di variazione toponomastica	-
Mappa terreni	Si	Dalla verifica dell'estratto di mappa il fabbricato risulta correttamente inserito nella mappa del foglio catastale	-	-
Elaborato planimetrico	Si	L'elaborato planimetrico risulta correttamente allineato con lo stato di fatto		-
Planimetria	Si	La planimetria l'unità risulta correttamente allineata con lo stato di fatto.	-	-

RISPONDENZA AGLI ATTI EDILIZI				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Irregolarità edilizie	Si	Conforme	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/11	-

ALTRE RISPONDENZE				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Impiantistica	No	Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.	-	-
Energetica	No	Al momento del sopralluogo non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica. In ogni caso vista l'epoca di ristrutturazione dell'edificio e le caratteristiche costruttive, la classe energetica sarà medio bassa.	-	-
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 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.

14.1 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.	

14.2 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 CENTRALE
TIPO DI CONTRATTO :	COMPRAVENDITA
TIPOLOGIA IMMOBILIARE :	FABBRICATO USATO IN CONDOMINIO
TIPOLOGIA EDILIZIA FABBRICATO :	EDIFICIO MULTIPIANO
TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARE:	APPARTAMENTO
DIMENSIONE :	MEDIA
CARATTERI DELLA DOMANDA :	PRIVATO
CARATTERI DELL'OFFERTA :	PRIVATO
LIVELLO DEL PREZZO:	VALORE MEDIO circa € 1030
FILTERING :	ASSENTE
FORMA DI MERCATO:	CONCORRENZA MONOPOLISTICA RISTRETTA
FASE DI MERCATO:	RECUPERO

14.3 VALORI OMI DELLA ZONA

14.3.1 ULTIMI VALORI PRESENTI NELLA BANCA DATI

ANNO	2021		
SEMESTRE	1		
PROVINCIA	LODI		
COMUNE	San Rocco al Porto		
FASCIA/ZONA	Centrale/CENTRO		
CODICE ZONA	B		
MICROZONA	1		
TIPOLOGIA PREVALENTE	Abitazioni di tipo economico		
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO	
		Min.	Max.
abitazioni civili	normale	960	1100

14.3.2 VALORI DELLA BANCA DATI ANTERIORI RISPETTO AGLI ULTIMI

ANNO	2020		
SEMESTRE	2		
PROVINCIA	LODI		
COMUNE	San Rocco al Porto		
FASCIA/ZONA	Centrale/CENTRO		
CODICE ZONA	B		
MICROZONA	1		
TIPOLOGIA PREVALENTE	Abitazioni di tipo economico		
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO	
		Min.	Max.
abitazioni civili	normale	960	1100

14.4 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%

15 RICERCA COMPARABILI E DATI DI CONFRONTO

La ricerca dei comparabili è stata eseguita con indagini mediante visure catastali e ipotecarie.

Sono stati ricercati con SISTER gli immobili con categorie e rendite catastali simili al SUBJECT, nel foglio 26/27 del comune di San Rocco al Porto, che corrispondono alla zona dove è ubicato il SUBJECT. Dopo avere confrontato tutti subalterni risultanti dal report ed evidenziato quelli simili al SUBJECT (categoria A/2), è stata eseguita con SISTER una ispezione ipotecaria telematica per immobile del foglio 26/27 del comune di San Rocco al Porto, restringendo la ricerca alle sole trascrizioni nel periodo compreso fra il 01/01/2021 e il 25/01/2022. Procedendo ad una ulteriore restrizione ai soli subalterni precedentemente evidenziati simili a SUBJECT (categoria A/2), ed evidenziando il codice atto "T-0112 compravendite", è comparso l'elenco sintetico delle formalità con alcuni atti di compravendita. Dopo averli attentamente esaminati, è emerso che alcuni non possono essere usati come riferimento poiché riguardavano immobili con caratteristiche diverse dal SUBJECT o riguardavano compravendite che non avevano le caratteristiche di cui alla definizione del valore di mercato.

Le compravendite che riportavano dati di comparabili utilizzabili come confronto sono le seguenti:

Comparabile A) FONTE RILEVAZIONE: ATTO DI COMPRAVENDITA DOTT. SQUINTANI ALBERTO DEL 15/12/2021 REP. 1453 RACC. 1128

Comparabile B) FONTE RILEVAZIONE: ATTO DI COMPRAVENDITA DOTT. DARIO ORSI DEL 19/02/2021 REP. 6563 RACC. 5579

Comparabile C) FONTE RILEVAZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA DOTT.SSA MARIA TERESA FERMI DEL 14/06/2021 REP. 114005 RACC. 10955

15.1 DATI COMPARABILE A

COMPARABILE A	dati catastali - foglio/mappale/sub.		27/203/706
DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE
tipologia	alloggio		
luogo	San Rocco al Porto		
indirizzo	IV Novembre n. 40/A,		
anno di costruzione	anno	2018	
anno di ristrutturazione	anno		
prezzo di vendita	euro	PRZ	€ 185 000,00
data vendita	giorno mese anno	DAT	15-dic-21
superficie principale lorda	mq	SUP	109,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	mq	BAC	
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	mq	BAN	
sup. piano seminterrato comunicante	mq	SEC	
sup. piano seminterrato non comunicante	mq	SEN	
superficie autorimessa	mq	SAU	23,00
superficie sottotetto comunicante	mq	SOC	
superficie sottotetto non comunicante	mq	SON	
superficie area cortilizia comunicante	mq	ACC	
superficie area cortilizia non comunicante	mq	ACN	
superficie posto auto	mq	SPA	
altra superficie _____	mq	S_____	
n. servizi igienici	numero	SER	2
livello di piano	PT=0 - P1=1 -P2=2	LIV	1
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	OTTIMO	STM	5,00
ascensore	ascensore SI= 1 NO= 0	ASC	0
panorama / zona	scadente 1/normale 2 /ottimo 3	ZONA	2
classe energetica	A=6/ B=5/ C=4/ D=3 /E=2 / F=1/ G=0	CEN	6
altro			€ 0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE			120,50
DATA RILEVAZIONE			25/01/2022
FONTE RILEVAZIONE: ATTO DI COMPRAVENDITA	DOTT. SQUINTANI ALBERTO DEL 15/12/2021 REP. 1453 RACC. 1128		

15.2 DATI COMPARABILE B

COMPARABILE B		dati catastali - foglio/mappale/sub.		27/203/705
DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE	
tipologia	alloggio			
luogo	San Rocco al Porto			
indirizzo	IV Novembre n. 40/D			
anno di costruzione	anno	2018		
anno di ristrutturazione	anno			
prezzo di vendita	euro	PRZ	€ 185 586,00	
data vendita	giorno mese anno	DAT	19-feb-21	
superficie principale lorda	mq	SUP	113,00	
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	mq	BAC		
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti		BAN		
sup. piano seminterrato comunicante	mq	SEC		
sup. piano seminterrato non comunicante	mq	SEN		
superficie autorimessa	mq	SAU	20,00	
superficie sottotetto comunicante	mq	SOC		
superficie sottotetto non comunicante	mq	SON		
superficie area cortilizia comunicante	mq	ACC		
superficie area cortilizia non comunicante	mq	ACN		
superficie posto auto	mq	SPA		
altra superficie _____	mq	S_____		
n. servizi igienici	numero	SER	2	
livello di piano	PT=0 - P1=1 -P2=2	LIV	1	
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	OTTIMO	STM	5,0	
ascensore	ascensore SI= 1 NO= 0	ASC	0	
panorama / zona	scadente 1/normale 2 /ottimo 3	ZONA	2	
classe energetica	A=6/ B=5/ C=4/ D=3 /E=2 / F=1/ G=0	CEN	6	
			altro	€ 0,00
			SUPERFICIE COMMERCIALE	123,00
			DATA RILEVAZIONE	25/01/2022
FONTE RILEVAZIONE: ATTO DI COMPRAVENDITA		DOTT. DARIO ORSI DEL 19/02/2021 REP. 6563 RACC. 5579		

15.3 DATI COMPARABILE C

COMPARABILE C		dati catastali - foglio/mappale/sub.		27/462/16
DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE	
tipologia	alloggio			
luogo	San Rocco al Porto			
indirizzo	Via Marconi N. 18/F			
anno di costruzione	anno	2005		
anno di ristrutturazione	anno			
prezzo di vendita	euro	PRZ	€ 105 000,00	
data vendita	giorno mese anno	DAT	14-giu-21	
superficie principale lorda	mq	SUP	89,00	
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	mq	BAC		
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	mq	BAN		
sup. piano seminterrato comunicante	mq	SEC		
sup. piano seminterrato non comunicante	mq	SEN		
superficie autorimessa	mq	SAU	16,00	
superficie sottotetto comunicante	mq	SOC		
superficie sottotetto non comunicante	mq	SON		
superficie area cortilizia comunicante	mq	ACC		
superficie area cortilizia non comunicante	mq	ACN		
superficie posto auto	mq	SPA		
altra superficie _____	mq	S _____		
n. servizi igienici	numero	SER	1	
livello di piano	PT=0 - P1=1 -P2=2	LIV	2	
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	FRA NORMALE E BUONO	STM	3,5	
ascensore	ascensore SI= 1 NO= 0	ASC	0	
panorama / zona	scadente 1/normale 2 /ottimo 3	ZONA	2	
classe energetica	A=6/ B=5/ C=4/ D=3 /E=2 / F=1/ G=0	CEN	F	
altro			€ 0,00	
SUPERFICIE COMMERCIALE			97,00	
DATA RILEVAZIONE			25/01/2022	
FONTE RILEVAZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA		DOTT.SSA MARIA TERESA FERMI DEL 14/06/2021 REP. 114005 RACC. 10955		

16 PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento applicato in questo rapporto è il market comparison approach (MCA). Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale “ il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d’immobili simili”. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecniche ed economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche di confronto. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e sono il perno dell’analisi.

Per il calcolo del valore unitario di mercato si ipotizza un SUBJECT con i dati di un appartamento e di una autorimessa riportati nella seguente tabella:

DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE		
tipologia	alloggio				
luogo	San Rocco al Porto				
indirizzo	via Unità d'Italia				
anno di costruzione	anno	2012		RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
anno di ristrutturazione	anno				
superficie principale lorda	mq	SUP	82	1,00	82,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	mq	BAC		0,30	0,00
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	mq	BAN		0,10	0,00
sup. piano seminterrato comunicante	mq	SEC		0,50	0,00
sup. piano seminterrato non comunicante	mq	SEN		0,25	0,00
superficie autorimessa	mq	SAU	33	0,50	16,50
superficie sottotetto comunicante	mq	SOC		0,50	0,00
superficie sottotetto non comunicante	mq	SON		0,25	0,00
superficie area cortilizia comunicante	mq	ACC		0,03	0,00
superficie area cortilizia non comunicante	mq	ACN		0,01	0,00
superficie posto auto	mq	SPA		0,50	0,00
altra superficie _____	mq	S_____		0,00	0,00
n. servizi igienici	numero	SER	1	TOTALE mq.	98,50
livello di piano	PT=0 - P1=1 - P2=2	LIV	0		
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	FRA BUONO E OTTIMO	STM	4,5		
ascensore	ascensore SI= 1 NO=0	ASC	0		
panorama / zona	scadente 1/normale 2 /ottimo 3	ZONA	2		
classe energetica	A=6/ B=5/ C=4/ D=3 /E=2 / F=1/ G=0	CEN	1		
altro		-			

16.1 MARKET COMPARISON APPROACH - MCA

1 TABELLA DEI DATI					
DATI	ACRONIMO	SUBJECTS	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
TIPOLOGIA		alloggio	alloggio	alloggio	alloggio
LUOGO		San Rocco al Porto	San Rocco al Porto	San Rocco al Porto	San Rocco al Porto
INDIRIZZO		via Unità d'Italia	IV Novembre n. 40/A,	IV Novembre n. 40/D	Via Marconi N. 18/F
PREZZO DI VENDITA		INCOGNITO	€ 185 000,00	€ 185 586,00	€ 105 000,00
riduzione per margine trattativa di vendita	12%		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
PREZZO RIDOTTO	PRZ	INCOGNITO	€ 185 000,00	€ 185 586,00	€ 105 000,00
data di vendita (mesi trascorsi ad oggi)	DAT	-	1,00	11,00	7,00
superficie principale lorda	SUP	82,00	109,00	113,00	89,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	BAC	0,00	0,00	0,00	0,00
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	BAN	0,00	0,00	0,00	0,00
sup. piano seminterrato comunicante	SEC	0,00	0,00	0,00	0,00
sup. piano seminterrato non comunicante	SEN	0,00	0,00	0,00	0,00
superficie autorimessa	SAU	33,00	23,00	20,00	16,00
superficie sottotetto comunicante	SOC	0,00	0,00	0,00	0,00
superficie sottotetto non comunicante	SON	0,00	0,00	0,00	0,00
superficie area cortilizia comunicante	ACC	0,00	0,00	0,00	0,00
superficie area cortilizia non comunicante	ACN	0,00	0,00	0,00	0,00
superficie posto auto	SPA	0,00	0,00	0,00	0,00
altra superficie _____	S_____	0,00	0,00	0,00	0,00
n. servizi igienici	SER	1	2	2	1
vetustà servizi igienici		10,0	4,0	4,0	17,0
livello di piano	LIV	0	1	1	2
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	STM	4,5	5,0	5,0	3,5
ascensore	ASC	0	0	0	0
panorama / zona	ZONA	2	2	2	2
classe energetica	CEN	1	6	6	F
ALTRO		0			
SUPERFICIE COMMERCIALE		98,50	120,50	123,00	97,00

2 RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI				
INDICE ED INFORMAZIONI			SUP COMMERCIALE SUBJECT "S"	
	superficie principale lorda		1,00	82,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	rapp. merc. BAC		0,30	0,00
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	rapp. merc. BAN		0,10	0,00
sup. piano seminterrato comunicante	rapp. merc. SEC		0,50	0,00
sup. piano seminterrato non comunicante	rapp. merc. SEN		0,25	0,00
superficie autorimessa	rapp. merc. SAU		0,50	16,50
superficie sottotetto comunicante	rapp. merc. SOC		0,50	0,00
superficie sottotetto non comunicante	rapp. merc. SON		0,25	0,00
superficie area cortilizia comunicante	rapp. merc. ACC		0,03	0,00
superficie area cortilizia non comunicante	rapp. merc. ACN		0,01	0,00
superficie posto auto	rapp. merc. SPA		0,50	0,00
altra superficie _____	rapp. merc. S_____		0,00	0,00
RAPPORTO COMPLEMENTARE AREA / IMMOBILE			0	TOTALE MQ 98,50
p (DAT)/PRZ (saggio di variazione annuale dei prezzi)			0,00%	
p(LIV)/PRZ (INDICE DI VAR. DEL PREZZO IN BASE AL LIVELLO DI PIANO)			0,00%	
SER (COSTO DI UN SERVIZIO A NUOVO) EURO			€ 8 000,00	
VITA MEDIA - ANNI			30	
COSTO INTERVENTO DI MANUTENZIONE EURO/MQ			€ 280,00	
ALTRO			0	

3 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI					
prezzo marginale = variazione del prezzo totale al variare della caratteristica					
DATI	ACRONIMO	unità di misura	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
TIPOLOGIA			alloggio	alloggio	alloggio
LUOGO			San Rocco al Porto	San Rocco al Porto	San Rocco al Porto
INDIRIZZO			IV Novembre n. 40/A,	IV Novembre n. 40/D	Via Marconi N. 18/F
data	DAT	euro/mese	0,00	0,00	0,00
superficie principale lorda CALCOLATA	SUP	euro/mq	€ 1 535,27	€ 1 508,83	€ 1 082,47
si adotta il prezzo marginale meno elevato non conoscendo il rapporto di posizione					
superficie principale lorda ADOTTATA	SUP	euro/mq	€ 1 082,47	€ 1 082,47	€ 1 082,47
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	BAC	euro/mq	€ 324,74	€ 324,74	€ 324,74
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	BAN	euro/mq	€ 108,25	€ 108,25	€ 108,25
sup. piano seminterrato comunicante	SEC	euro/mq	€ 541,24	€ 541,24	€ 541,24
sup. piano seminterrato non comunicante	SEN	euro/mq	€ 270,62	€ 270,62	€ 270,62
superficie autorimessa	SAU	euro/mq	€ 541,24	€ 541,24	€ 541,24
superficie sottotetto comunicante	SOC	euro/mq	€ 541,24	€ 541,24	€ 541,24
superficie sottotetto non comunicante	SON	euro/mq	€ 270,62	€ 270,62	€ 270,62
superficie area cortilizia comunicante	ACC	euro/mq	€ 32,47	€ 32,47	€ 32,47
superficie area cortilizia non comunicante	ACN	euro/mq	€ 10,82	€ 10,82	€ 10,82
superficie posto auto	SPA	euro/mq	€ 541,24	€ 541,24	€ 541,24
altra superficie _____	S_____	euro/mq	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
servizi igienici	SER	euro/n	€ 6 933,33	€ 6 933,33	€ 3 466,67
livello di piano	LIV	euro/n	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
stato manutenzione p(STM)	STM	euro/n	€ 33 740,00	€ 34 440,00	€ 27 160,00
p(_____)		euro/	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

4 TABELLA DI VALUTAZIONE					
si correggono i prezzi di vendita con i dati del SUBJECT					
PREZZO MARGINALE	ACRONIMO	unità di misura	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
prezzo di vendita	PRZ	euro	185 000,00	185 586,00	105 000,00
data	DAT	euro/mese	0,00	0,00	0,00
superficie principale lorda	SUP	euro/mq	-29 226,80	-33 556,70	-7 577,32
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	BAC	euro/mq	0,00	0,00	0,00
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	BAN	euro/mq	0,00	0,00	0,00
sup. piano seminterrato comunicante	SEC	euro/mq	0,00	0,00	0,00
sup. piano seminterrato non comunicante	SEN	euro/mq	0,00	0,00	0,00
superficie autorimessa	SAU	euro/mq	5 412,37	7 036,08	9 201,03
superficie sottotetto comunicante	SOC	euro/mq	0,00	0,00	0,00
superficie sottotetto non comunicante	SON	euro/mq	0,00	0,00	0,00
superficie area cortilizia comunicante	ACC	euro/mq	0,00	0,00	0,00
superficie area cortilizia non comunicante	ACN	euro/mq	0,00	0,00	0,00
superficie posto auto	SPA	euro/mq	0,00	0,00	0,00
altra superficie _____	S_____	euro/n	0,00	0,00	0,00
n. servizi igienici	SER	euro/n	-6 933,33	-6 933,33	0,00
livello di piano	LIV	euro/n	0,00	0,00	0,00
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	STM	euro/n	-16 870,00	-17 220,00	27 160,00
p(_____)			-	-	-
PREZZI CORRETTI			137 382,23	134 912,05	133 783,71

5 VERIFICA DELL'ATTENDIBILITÀ DEL VALORE DI MERCATO
$\text{DIVERGENZA}\% = [(V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min}] * 100 = < 5-10\%$ $= \text{€ } 3\,598,52 \quad / \quad \text{€ } 133\,783,71$ $= \mathbf{2,69\% \quad VERIFICATO}$

6 SINTESI DI STIMA					
PREZZI CORRETTI	€ 137 382,23	€ 134 912,05	€ 133 783,71	€ 0,00	€ 0,00
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	33,33%	33,33%	33,33%	0,00%	0,00%
valore di stima= media ponderata dei prezzi corretti = € 135 359,33					
che corrisponde a euro/mq 1 374,21 di superficie commerciale					

QUADRO RIASSUNTIVO VALORE				
TIPOLOGIA	MQ	RAPPORTO MERCANTILE	PREZZO UNITARIO	VALORE DI MERCATO
superficie lorda	82,00	1,00	€ 1 374,21	€ 112 684,93
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	0,00	0,30	€ 412,26	€ 0,00
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	0,00	0,10	€ 137,42	€ 0,00
sup. piano seminterrato comunicante	0,00	0,50	€ 687,10	€ 0,00
sup. piano seminterrato non comunicante	0,00	0,25	€ 343,55	€ 0,00
superficie autorimessa	33,00	0,50	€ 687,10	€ 22 674,41
superficie sottotetto comunicante	0,00	0,50	€ 687,10	€ 0,00
superficie sottotetto non comunicante	0,00	0,25	€ 343,55	€ 0,00
superficie area cortilizia comunicante	0,00	0,03	€ 41,23	€ 0,00
superficie area cortilizia non comunicante	0,00	0,01	€ 13,74	€ 0,00
superficie posto auto	0,00	0,50	€ 687,10	€ 0,00
altra superficie _____	0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
VALORE DI MERCATO ALLA DATA DEL			16/02/2022	€ 135 359,33
che si arrotonda in				€ 135 000,00

Il più probabile **valore di mercato previsionale medio ordinario UNITARIO** degli immobili alla data del 16/02/2022 è pari a € 1375.00 (diconsi € mille trecentosettanta cinque/00)
 Il valore indicato è al netto dell'IVA di legge, di tasse, e qualsiasi altro onere.

17 VALUTAZIONE

LOTTO	FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	PIANO	CIVICO	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO	deprezzamento per costi completamento lavori	abbattimento forfettario del 10% per eventuali vizi occulti ed altri gravami	VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI ARROTONDATO	VALORE LOTTO
1	27	621	3	C/6	S1	124	14,50	€ 1 375,00	€ 19 937,50	€ 1 500,00	€ 1 993,75	€ 16 400,00	€ 104 800,00
1	27	621	17	A/7	S1-T	114/A	82,00	€ 1 375,00	€ 112 750,00	€ 13 000,00	€ 11 275,00	€ 88 400,00	
2	27	621	4	C/6	S1	124	16,50	€ 1 375,00	€ 22 687,50	€ 1 500,00	€ 2 268,75	€ 18 900,00	€ 127 100,00
2	27	621	18	A/7	S1-T	120	98,00	€ 1 375,00	€ 134 750,00	€ 13 000,00	€ 13 475,00	€ 108 200,00	
3	27	621	6	C/6	S1	124	13,50	€ 1 375,00	€ 18 562,50	€ 1 000,00	€ 1 856,25	€ 15 700,00	€ 15 700,00
4	27	621	7	C/6	S1	124	13,50	€ 1 375,00	€ 18 562,50	€ 1 000,00	€ 1 856,25	€ 15 700,00	€ 15 700,00
5	27	621	8	C/6	S1	124	17,00	€ 1 375,00	€ 23 375,00	€ 1 000,00	€ 2 337,50	€ 20 000,00	€ 20 000,00
6	27	621	9	C/6	S1	124	14,50	€ 1 375,00	€ 19 937,50	€ 1 500,00	€ 1 993,75	€ 16 400,00	€ 106 100,00
6	27	621	23	A/7	S1-T	134/A	83,00	€ 1 375,00	€ 114 125,00	€ 13 000,00	€ 11 412,50	€ 89 700,00	
7	27	621	10	C/6	S1	124	16,50	€ 1 375,00	€ 22 687,50	€ 1 500,00	€ 2 268,75	€ 18 900,00	€ 81 100,00
7	27	621	24	A/7	S1-T	28 INT	60,00	€ 1 375,00	€ 82 500,00	€ 12 000,00	€ 8 250,00	€ 62 200,00	
8	27	621	12	C/6	S1	124	8,00	€ 1 375,00	€ 11 000,00	€ 1 000,00	€ 1 100,00	€ 8 900,00	€ 8 900,00
9	27	621	14	C/6	S1	124	8,50	€ 1 375,00	€ 11 687,50	€ -	€ 1 168,75	€ 10 500,00	€ 94 600,00
9	27	621	22	A/7	T	134/B	68,00	€ 1 375,00	€ 93 500,00	€ -	€ 9 350,00	€ 84 100,00	
10	27	621	15	C/6	S1	124	7,00	€ 1 375,00	€ 9 625,00	€ 1 000,00	€ 962,50	€ 7 600,00	€ 7 600,00
11	27	621	20	A/7	T-1	116	76,00	€ 1 375,00	€ 104 500,00	€ 4 000,00	€ 10 450,00	€ 90 000,00	€ 90 000,00
12	27	621	21	A/7	T-1	114/C	89,00	€ 1 375,00	€ 122 375,00	€ 16 000,00	€ 12 237,50	€ 94 100,00	€ 94 100,00
13	27	621	26	A/7	T-1	132	58,00	€ 1 375,00	€ 79 750,00	€ 4 000,00	€ 7 975,00	€ 67 700,00	€ 67 700,00
14	27	621	27	A/7	T-1	134/C	58,00	€ 1 375,00	€ 79 750,00	€ 12 000,00	€ 7 975,00	€ 59 700,00	€ 59 700,00
15	27	621	29	A/2	T	28 INT	56,00	€ 1 375,00	€ 77 000,00	€ 13 000,00	€ 7 700,00	€ 56 300,00	€ 56 300,00
TOTALI							857,50		€ 1 179 062,50	€ 111 000,00	€ 117 906,25	€ 949 400,00	€ 949 400,00

18 DICHIARAZIONI DI RISPONDEZZA

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.

19 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 _16/02/2022

Il tecnico incaricato
Geometra Massimo Fanfoni

Allegati:

allegato 1	documentazione fotografica
allegato 2	visure catastali
allegato 3	planimetrie catastali
allegato 4	atto di provenienza
allegato 5	provvedimenti edilizi
allegato 6	agibilità
allegato 7	contratto di locazione
allegato 8	regolamento di condominio e tabelle millesimali

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

