

Zambellini geom. Bruno

Studio Tecnico

Via Cadorna, 21/C - Crema

Tel. 0373 256880

Cell. 3385244333

info@geometrabrnozambellini.it

bruno.zambellini@geopec.it

www.geometrabrnozambellini.it



TRIBUNALE DI CREMONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 38/2019 A.C.M.A. di Ezio Sbernini e C. S.A.S. e del socio accomandatario Ezio Sbernini

Giudice Delegato: Dott. Andrea Milesi

Curatore Fallimentare: Dott. Paolo Mulattieri

Perito estimatore: Geom. Bruno Zambellini



**VALUTAZIONE BENI VIA NOCETO N.49, 53.
MARTIGNANA DI PO (CR)**

Fall.to n. 38/2019 – beni in Martignana di Po (CR) via Noceto 49, 53
Relazione del geom. Bruno Zambellini

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Bruno Zambellini, con studio in Crema, via Cadorna 21/C, in possesso dei seguenti requisiti:

- libero professionista;
- iscrizione Albo Geometri Provincia di Cremona n. 1476;
- valutatore immobiliare certificato livello avanzato Inarcheck Vipro 0290/2018
- valutatore immobiliare certificato IMQ - UNI 11558 - No. IMQ-VI-1707004;
- valutatore immobiliare qualificato REV Recognised European Valuer n. REV-IT/CNGeGL/2021/22;
- iscrizione Elenco Geometri Valutatori Esperti GEOVAL n. 1698;

ha ricevuto l'incarico dal Curatore Fallimentare dott. Paolo Mulattieri, autorizzato dal Giudice Delegato, per redigere relazione di stima dei beni immobili siti in Martignana di Po (CR) via Noceto civici 49 e 53.

NORMATIVE DI RIFERIMENTO

La valutazione viene eseguita in osservanza ed in riferimento alle seguenti normative internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) ed. International Valuation Standard Council (IVSC);
- European Valuation Standard (EVS) ed. European Group of Valuers Associations (TEGoVA);
- RICS Appraisal and Valuations Standard (RICS) ed. RICS Valuation Professional Standard;
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ed. Associazione Bancaria Italiana (ABI);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari ed. TECNOBORSA Quinta edizione – 2017;
- Principi Italiani di Valutazione (PIV) ed. OIV;
- Norma UNI 11612 “Stima del valore di mercato degli immobili”.

RELAZIONE

BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da n. 2 abitazioni “in linea” prospicienti via Noceto, di due piani fuori terra più sottotetto, con giardino, porticati, locali accessori sul retro compreso due terreni di apprezzabili dimensioni, il primo mappale 212 di 815 mq censito al catasto terreni, il secondo, adiacente, mappale 958 di 1.459 mq censito come area urbana.



L'edificio residenziale al civico 53 (mapp. 215) è abitabile ed attualmente utilizzato ancorché obsoleto nelle finiture e negli impianti.

E' consigliato comunque un intervento di manutenzione generale anche per il miglioramento prestazionale dal punto di vista energetico.

Il fabbricato al civico 49 (mapp. 217) non è attualmente abitabile e necessita di un importante intervento di ristrutturazione.



Il retro di entrambe le abitazioni, costituito dalle aree scoperte dei mappali 215 e 217, è condiviso e di uso comune pertanto non si ritiene conveniente suddividere i beni in più lotti.

Oltre al giardino comune si trovano locali accessori, ripostiglio, porticati e tramite passaggio comune passante nel mappale 216 si giunge all'ampio giardino.

I locali accessori ricavati del mappale 216 sono rappresentati solo in parte sulla scheda catastale.

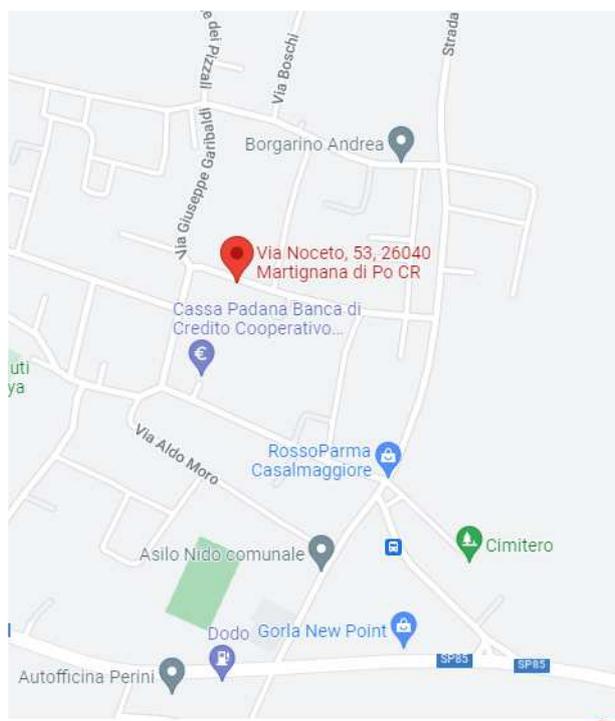
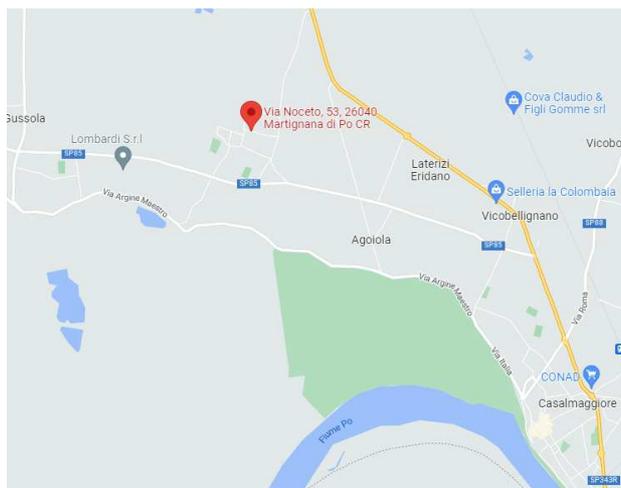
Per maggiori dettagli si rimanda all'ampia documentazione fotografica in allegato.

UBICAZIONE

Comune di Martignana di Po, via Noceto nn. 49 e 53.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

(da Google Maps)



Via Noceto, zona centrale del paese.

Fall.to n. 38/2019 – beni in Martignana di Po (CR) via Noceto 49, 53
Relazione del geom. Bruno Zambellini

DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Comune di Martignana di Po (CR) E983

Catasto Fabbricati.

Foglio 8 Particella 215 graffato part. 216 – A/6 - cl. 2 – vani 8 – sup. cat. mq 204 escluso aree scoperte mq 188 – rendita euro 256,16 – via Noceto n. 27 -, p. T-1-2.

Foglio 8 Particella 217 subalterno 1 – A/4 - cl. 1 – vani 2 – sup. cat. mq 168 escluso aree scoperte mq 162 – rendita euro 51,65 – via Noceto n. 26 - p. T-1.

Foglio 8 Particella 217 subalterno 2 – A/4 - cl. 1 – vani 3,5 – sup. cat. mq 38 escluso aree scoperte mq 38 – rendita euro 90,38 – via Noceto n. 26 - p. T-1.

Foglio 8 Particella 958 – area urbana - sup. mq 1.459 – via Noceto n. 1 - p. T.

Catasto Terreni.

Foglio 8 Particella 212 – seminativo irriguo – cl. 1 - sup. mq 815 – R.D. 7,12 – R.A. 4,63.

Intestato:

SBERNINI EZIO nato a Martignana di Po 01/12/1940 proprietà 1/1.

RISPONDEZZA CATASTALE

Sono state riscontrate molteplici difformità, non solo riguardanti le schede catastali che andranno aggiornate, ma anche sulla mappa catastale attuale che non rappresenta fedelmente quanto realmente edificato.

A tale proposito si è reso necessario effettuare un rilievo strumentale dei beni.



sovrapposizione con la mappa catastale



evidenziazione delle costruzioni realizzate e non rappresentate in mappa

Fall.to n. 38/2019 – beni in Martignana di Po (CR) via Noceto 49, 53
Relazione del geom. Bruno Zambellini



1 porticati 1 – 2 ripostiglio



3 – deposito rustico

Fall.to n. 38/2019 – beni in Martignana di Po (CR) via Noceto 49, 53
Relazione del geom. Bruno Zambellini



4 - ampliamento portico

Si rende necessario catastalmente procedere con un tipo mappale per l'inserimento in mappa delle difformità ed il rifacimento di tutte le schede catastali con la corretta rappresentazione anche degli accessori che andranno sanati.

Dalla sovrapposizione in mappa del rilievo effettuato una parte del rustico – abuso 3 insiste sul mappale 207 di altra proprietà.

CONFINI

In lotto unico da Nord in senso orario.

Via Noceto, mapp. 219, 222, 906, 265, 261, 260, 1034, 207, 205, 1003, 213.

PROVENIENZA

Fg. 8 part. 215 graffato part. 216: ½ successione per causa di morte di Baroni Giuseppina del 17-11-1992 Vol. 95 n. 50 del 17-5-1993 Casalmaggiore;
½ già proprietario al ventennio.

Fg. 8 part. 217 sub. 1: atto notaio Henzel Augusto rep. 4450 del 20-3-2004, acquisto da Orioli Rosa proprietaria al ventennio.

Fg. 8 part. 217 sub. 2: atto notaio Henzel Augusto rep. 4450 del 20-3-2004, acquisto da Orioli Rosa proprietaria al ventennio.

Fg. 8 part. 958: atto notaio Henzel Augusto rep. 13097 del 27-3-2009, acquisto da Parrocchia di S. Lucia V. e Martire proprietaria per effetto del Decreto del Vescovo Diocesano del 01-11-1989 rep. n. 988 dall'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Cremona proprietario al ventennio.

Fg. 8 part. 212 catasto terreni: per 10/12 atto notaio Cirani rep. 58022 del 16-4-1994, acquisto da Baroni Ada 2/12, Baroni Eugenia 2/12, Baroni Eugenio 2/12, Baroni Rita 2/12, Bernardi Rosa 2/12, Feroldi Maria usufrutto 1/3,;
per 2/12 atto notaio Cirani rep. 58021 del 16-4-1994 da Pagliarini Angela, Pagliarini Giacomino, Pagliarini Gian Roberto proprietari al ventennio.

Intestato: Sbernini Ezio

c.f. SBRZEI40T01E983W.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

STATO DEI BENI.

I beni sono sostanzialmente utilizzati dalla moglie del sig. Sbernini Ezio.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Martignana di Po si rileva che i beni rientrano nel Nucleo di Antica Formazione – centro storico (capitolo 5 Norme Tecniche).

In tale zona sono ammessi interventi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia da attuarsi senza demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria reale, altezze, sagoma e sedime esistenti.

La volumetria ammessa è quella esistente.

Nei casi di Piani Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati in determinati casi è ammesso un incremento volumetrico del 10%.

Tale aspetto, a giudizio del geom. Attilio Valsecchi, tecnico comunale, fornisce la possibilità di sanare quanto abusivamente costruito.

Per maggiori specifiche e dettagli si rimanda alle norme tecniche (allegate).

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDE

A seguito di apposita istanza, il geom. A. Valsecchi dell'ufficio tecnico del Comune di Martignana di Po ha reperito e mostrato alcune pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione n. 237 del 12/6/1975 rilasciata a Sbernini Eliseo per *“ripristino fabbricato ad uso civile abitazione”* via Noceto;
- Dichiarazione del 31/8/1976 della sig.ra Baroni Giuseppina per vincolo del terreno di cui al mappale 212 alla proprietà del marito Sbernini Eliseo mapp. 215-216;
- Domanda di modifica del progetto per modifiche costruzione mansarda n. 1112 del 24/5/1976 a seguito di accertamento del Comune in merito ad irregolarità.

In considerazione delle difformità riscontrate e costruzioni o ristrutturazioni eseguite in assenza di titolo abilitativo (nuovi porticati, ripostigli, modifiche locali mapp. 216, rustico) i beni, ritenuti comunque sanabili dall'ufficio tecnico comunale, necessitano di pratica di sanatoria.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica effettuata presso il Catasto Energetico Regionale non risulta alcun Attestato di Prestazione Energetica.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni non fanno parte di fabbricato condominiale.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dal rilievo strumentale in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda).

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	abitazione mapp. 215	117,00	1,00	117,00
1	abitazione mapp. 215	117,00	1,00	117,00
2	sottotetto acc. mapp. 215	58,00	0,50	29,00
T	porticati / rip. mapp. 215	29,00	0,30	8,70
T	area residuale mapp. 215 e 217	271,00	0,03	8,13
T	ripostigli mapp. 217	23,00	0,30	6,90
T	porzione "taverna" mapp. 216	62,00	0,60	37,20
T	porzione rip. / deposito mapp. 216	22,00	0,30	6,60
T	porticati / mapp. 216	110,00	0,30	33,00
1	mapp. 216	60,00	0,30	18,00
T	rustico deposito abusivo mapp. 212	20,00	0,30	6,00
T	area residuale mapp. 212	795,00	0,03	23,85
T	area mapp. 958	1.459,00	0,03	43,77
T	abitazione mapp. 217	72,00	1,00	72,00
1	abitazione mapp. 217	72,00	1,00	72,00
totale				599,15
arrotondamento				599,00

DEFINIZIONI DI VALORE

Basi del valore (definizione valore di mercato/valore di mercato con assunzioni - vendita forzata)

Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di vendita forzata, secondo gli standard internazionali (IVS).

Valore di mercato

“il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un compratore e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

Valore di mercato con assunzioni - 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”

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

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

E' stata effettuata un'ampia ricerca di mercato per verificare la possibilità di applicare il criterio del Valore di Mercato (Market Approach - MA).

L'analisi ha riguardato sia atti di recenti compravendite sia asking price a disposizione; purtroppo non sono stati reperiti un numero sufficiente di comparabili.

Considerando, come già illustrato nelle pagine precedenti, la necessità inderogabile di ristrutturazione per l'edificio di cui al mappale 217 ed il fortemente consigliato intervento di manutenzione straordinaria per l'edificio di cui ai mappali 215 e 216, si determina il valore dei beni utilizzando il metodo di trasformazione.

Il *valore di trasformazione* di un bene suscettibile di una trasformazione è uguale alla differenza tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Il valore di trasformazione è un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato e del costo di produzione.

Il valore di trasformazione si fonda sui seguenti requisiti:

- il bene oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;

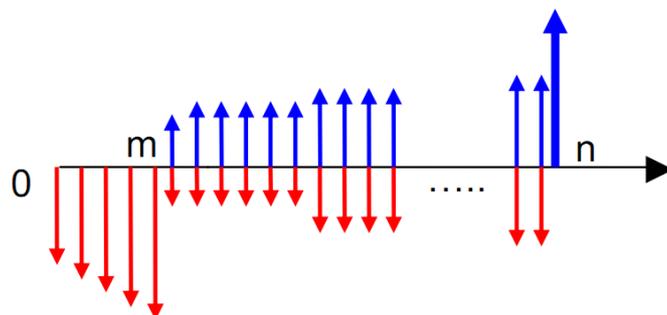
- la trasformazione e la ridestinazione sono preventivamente più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione diviene il prezzo di mercato quando il bene oggetto di stima non può essere ulteriormente trasformato o trasferito nella destinazione, in queste condizioni si pone un'eguaglianza formale tra il valore di trasformazione ed il prezzo di mercato.

Si può quindi dedurre che ogni qualvolta l'immobile da valutare al momento di stima si trovi nella condizione di poter essere trasformato o trasferito nella destinazione è necessario ricorrere al valore di trasformazione.

Si procede pertanto alla stima applicando l'analisi del flusso di cassa attualizzato (DCF – Discounted Cash Flow).

La DCF è strettamente legata all'analisi degli investimenti immobiliari ed interpreta estensivamente il metodo della capitalizzazione finanziaria, considerando le poste frazionarie (attive e passive) alle diverse scadenze periodiche.



Rappresentazione del Flusso di cassa nell'analisi del flusso di cassa attualizzato

$$V = -CF_0 - \frac{CF_1}{(1+l_n)} - \dots - \frac{CF_m}{(1+l_n)^m} + \frac{CF_{m+1}}{(1+l_n)^{m+1}} + \dots + \frac{CF_n}{(1+l_k)^n}$$

- V = valore di mercato
- CF_t = posta netta del flusso di cassa frazionario (attiva o passiva)
- l_k = saggio di sconto
- m = frazioni della durata dell'intervento
- n = frazioni del periodo di disponibilità

Segue valutazione DCFA.

ASSUNZIONI		
iniz.	durata operazione imm. (anni)	2
Immob.	n. di scadenze quadrimestri	6
ricavi	saggio annuo variazione ricavi	0,50%
	s. equivalente quadrimestrale	0,17%
costi	saggio annuo variazione costi	1,00%
	s. equivalente quadrimestrale	0,33%
saggio sconto	saggio annuo finanziario	
	s. equivalente quadrimestrale	1,04%

DETERMINAZIONE SAGGIO ATTUALIZZAZIONE (METODO FINANZIARIO - WACC SEMPLIFICATO)			
equity			40%
Rendistato*	1,728%		
inflazione**	4,700%		
R free deflaz		-2,972%	
Risk urban.		3,500%	
Risk illiq.		2,000%	
Risk settore		9,000%	
			11,528%
debt			60%
Euribor 6 m***	0,260%		
inflazione	4,700%		
Eur defl.		-4,440%	
spread****		2,010%	
			-2,430%
WACC			3,15%
saggio equivalente quadrimestrale			1,04%

* Dato Banca d'Italia media periodo	aprile 2022
** Dato Istat (indice FOI) mm/aa-mm/aa	gennaio 2022
*** Euribor storico media periodo	giugno 2022
**** Dato Banca d'Italia (detrazione Euribor dal tasso medio mutuo variabile nel periodo)	4-2022/6-2022

RICAVI (DA DETERMINAZIONE VALORE FINALE)			
Tipologia	mq/mc/n°	€/mq-mc-cd	valori
abitazione 215	263	€ 1.250,00	€ 328.750,00
rip/cant/dep.	125	€ 625,00	€ 78.125,00
area	2525	€ 37,50	€ 94.687,50
abitazione 217	114	€ 1.250,00	€ 142.500,00
porticati	139	€ 375,00	€ 52.125,00
taverna	62	€ 750,00	€ 46.500,00
			€ -
			€ -
TOTALE RICAVI			€ 742.687,50

COSTI				
tipol. costi	STRUTTURA	sup/vol/corpo	costo mq/mc/corpo	totale costi
opere preliminari	sistemazioni predisposizioni intervento			€ -
	TOTALE OPERE PRELIMINARI			€ -
costo costruzione	abitazione 215	263	€ 800,00	€ 210.400,00
				€ -
	abitazione 217	114	€ 950,00	€ 108.300,00
				€ -
				€ -
				€ -
	TOTALE Cc			€ 318.700,00
spese tecniche	percentuale su c.c.	8%	€ 318.700,00	€ 25.496,00
oneri comunali	oneri Comunali	1	€ 20.000,00	€ 20.000,00
				€ -
				€ -
	TOTALE Oc			€ 20.000,00
altri costi	marketing - imprevisti	2,5%	€ 364.196,00	€ 9.104,90
	utile imprenditore	10,0%	€ 364.196,00	€ 36.419,60
	oneri finanziari e altri oneri	100,0%	€ 10.000,00	€ 10.000,00
SOMMA COSTO TOTALE INTERVENTO (Ct)				€ 419.720,50

DETERMINAZIONE TEMPISTICA COSTI RICAVI												
Ripartizioni %		quadrimestri										
costi tecnici	%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
progetto	20%	X			X							
impianti collaudo	11%			X		X						
strutture collaudo	11%			X		X						
sicurezza	11%	X	X	X	X							
d.l.	35%		X	X	X							
accatastamento	6%			X		X						
conform. + agibil.	6%			X		X						
totale	100%											
altri costi	%											
oneri comunali	100%	X										
marketing+imprev	100%		X	X	X	X						
utile imprend	100%			X		X						
oneri finanziari	100%		X	X	X	X						
totale	100%											
opere preliminari	%											
sistemaz-	100%											
totale	100%											
costo costruzione	%											
SAL	90,00%		X	X	X	X						
trattenute garanzia	10%		X	X	X	X						
totale	100%											
ricavi vendite	%											
fase 1	100%			X			X					
fase 2												
fase 3												
fase 4												
fase 5												
totale	100%											

RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
COSTI						RICAVI
quadrimestri	sp. tecniche	oneri+altri costi	opere prelimin.	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI
0	€ 3.250,74	€ 20.000,00	€ -	€ -	€ 23.250,74	€ -
1	€ 3.675,67	€ 4.776,23	€ -	€ 79.675,00	€ 88.126,90	€ -
2	€ 8.009,99	€ 22.986,03	€ -	€ 79.675,00	€ 110.671,02	€ 371.343,75
3	€ 6.225,27	€ 4.776,23	€ -	€ 79.675,00	€ 90.676,50	€ -
4	€ 4.334,32	€ 22.986,03	€ -	€ 79.675,00	€ 106.995,35	€ -
5	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 371.343,75
6	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
7	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
8	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
10	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 25.496,00	€ 75.524,50	€ -	€ 318.700,00	€ 419.720,50	€ 742.687,50

Flusso di cassa dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0 -m"						
Anno/Perio	quad	flusso costi	flusso ricavi	equity	equity	equity
					attualizzato	
1/1	0	-€ 23.250,74	€ -	-€ 23.250,74	-€ 23.250,74	-€ 23.250,74
1/2	1	-€ 88.419,68	€ -	-€ 88.419,68	-€ 87.509,40	-€ 87.509,40
1/3	2	-€ 111.407,60	€ 372.580,53	€ 261.172,93	€ 255.823,06	€ 255.823,06
2/1	3	-€ 91.583,26	€ -	-€ 91.583,26	-€ 88.783,73	-€ 88.783,73
2/2	4	-€ 108.424,32	€ -	-€ 108.424,32	-€ 104.027,89	-€ 104.027,89
2/3	5	€ -	€ 374.443,44	€ 374.443,44	€ 355.561,76	€ 355.561,76
3/1	6	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3/2	7	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3/3	8	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
4/1	9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
4/2	10	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
4/3	11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
5/1	12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
5/2	13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
5/3	14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6/1	15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6/2	16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
totali		-€ 423.085,61	€ 747.023,97	€ 323.938,36	€ 307.813,06	€ 307.813,06

V.A.N. immobile (arrotond.)	€ 308.000,00
------------------------------------	---------------------

Nei costi considerati sono compresi gli oneri per la sanatoria e le pratiche catastali.

Valore di mercato	308.000,00
--------------------------	-------------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00	considerati nei costi del DCFA
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	8.000,00	diritto abitazione
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	0,00	già considerato nella valutazione
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	300.000,00
-------------------------------------	-------------------

Considerato che:

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

si determina:

Valore di mercato "corretto"	300.000,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12	3.000,00
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene	0,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	3.000,00

livello di rischio assunto per assenza di
garanzia e per eventuale presenza di vizi
occulti - 10% 30.000,00

Valore di mercato con assunzioni	264.000,00
arrotondamento	264.000,00

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Valore di mercato "aggiustato" euro 300.000,00
Valore di vendita forzata euro 264.000,00

CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

L'autore di questo rapporto soddisfa i requisiti di indipendenza, obiettività e competenza e dispone di qualifica REV (Recognised European Valuer), certificazione UNI 11558 IMQ livello base e certificazione Inarcheck livello avanzato.

Lo scopo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni ed il valore di mercato con assunzioni, alias vendita forzata.

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

Ai fini della valutazione si è considerato che indicazioni e documenti forniti dal Committente e/o dagli Enti interrogati, siano accurati e corretti in quanto i medesimi sono stati analizzati esclusivamente nei limiti dell'attività di valutazione.

La due diligence edilizia, che è circoscritta alle unità immobiliari in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune di Martignana di Po; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata 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 o incompleta o non aggiornata.

Durante l'attività non sono stati eseguiti particolari rilievi metrici, topografici, indagini strumentali o alla presenza di amianto, verifiche in genere e controlli.

Durante l'attività non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche dei terreni.

Le conclusioni di questa perizia non devono essere usate per altri scopi rispetto a quanto concordato.

ELENCO FILES ED ALLEGATI

- 000 Relazione.
- 001 Documentazione fotografica.
- 002 Documentazione catastale.
- 003 Estratto P.G.T. e norme tecniche.
- 004 Pratiche edilizie.
- 005 Ortofoto.
- 006 Sovrapposizione rilievo strumentale – estratto mappa catastale.
- 007 Estratto mappa con evidenza difformità.

Crema, 10 agosto 2022

Geom. Bruno Zambellini



Geom. Bruno Zambellini

Albo Geometri Provincia di Cremona n. 1476

Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Cremona

Valutatore immobiliare certificato livello avanzato UNI 11558 – Inarcheck VIPRO 0290/2018

Elenco Geometri Valutatori Esperti GEOVAL n. 1698

Elenco REV Recognised European Valuer n. REV-IT/CNGeGL/2021/22

Elenco Certificatori Regione Lombardia CENED n. 6152

Assicurazione professionale AIG n. IFL0004942.042422 massimale 1.000.000,00 euro

www.geometrabraunozambellini.it

