

TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Liquidazione Giudiziale

N. Gen. Rep. **020/2023**

- Lotto 1 -

Giudice: Dr.ssa FRANCESCA VARESANO
Curatore: Dr.ssa Francesca FUSAR POLI

ELABORATO PERITALE
aggiornato al 23/05/2024
(sostituisce la versione depositata il 27/07/2024)

Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18
C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960

con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10
telefono 037191921
cellulare:3393688267

PEC: lorenzo.guido.pio.negrini@geopec.it
e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it

Heimdall Studio- www.hestudio.i



Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: ..	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	4
4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	5
4.2.1 Iscrizioni	5
4.2.2 Pignoramenti	5
4.2.3 Altre trascrizioni:	5
4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:.....	5
4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:	5
4.3.2 Conformità catastale:	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	6
5.1 Spese condominiali:	6
5.2 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).....	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	6
6.1 Attuali proprietari:	6
6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):	6
7. PRATICHE EDILIZIE:	7
8. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI AI PUNTI 1.A – 1.B	7
8.1 - Capannone al punto 1.A.....	7
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	11
9.1 Criterio di stima	11
9.2. Fonti di informazioni	12
9.3. Valutazione corpi	12
9.4. Riepilogo dei valori	18
9.5 Adeguamenti e correzioni della stima	19
9.6 Prezzo base d'asta del lotto	19

Allegati

Prodotti in calce alla presente Relazione con indice proprio.



Il sottoscritto Geom. Lorenzo Guido Pio NEGRINI, con studio in Sant'Angelo Lodigiano, Via Alessandro Rozza n°10, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lodi al n°395 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Lodi al n.18
(Tel. 0371.91.921 – Cell.339.36.88.267 – e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it – PEC: lorenzo.guido.pio.negrini@geopec.it)

Premesso che

- a. In data 22/05/2023 è stato nominato Perito Estimatore dei beni oggetto nella Procedura pendente presso il Tribunale di Lodi con n.20/2023 di RG, dalla Dr.ssa Francesca FUSAR POLI, nella sua qualità di Curatore;
- b. Il Giudice della Procedura, Dr.ssa Francesca VARESANO, ha autorizzato la nomina con provvedimento in data 24/05/2023,

sulla base di quanto rilevato nel corso del sopralluogo in data 21/06/2023 e acquisito presso i Pubblici Uffici,

espone la seguente

RELAZIONE DI STIMA

Beni immobili siti in CORNEGLIANO LAUDENSE (LO) Via Toscana, 3 LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone ad uso artigianale sito in Corneigliano Laudense (LO), in Via Toscana, 3.

È composto da: ampio ingresso, ufficio, locale esposizione, laboratorio, due magazzini, spogliatoio, servizi, centrale termica accessibile dall'esterno al piano terreno; tre locali ufficio con ampio disimpegno accessibili da scala interna a chiocciola dal piano sottostante, oltre a magazzino accessibile sia dal sottostante magazzino che dalla zona uffici al piano. L'unità immobiliare è dotata di area libera pertinenziale sui quattro lati.

Sviluppa una superficie lorda di **mq 1399** circa, area esterne comprese.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Foglio 3 Mappale 351 sub.701 - Categoria: D/7 - Rendita: € 3.593,80 - VIA TOSCANA n. 3 - Piano: T - 1

Coerenze piano terreno in corpo con il terreno di pertinenza e l'appartamento di cui infra:

Nord: area a parcheggio mappale 292;

Est: terreno mappale 481;

Sud: altra proprietà mappale 350;

Ovest: via Toscana.

Nota: La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla DIVISIONE del 30/09/2022 Pratica n. LO0044933 in atti dal 30/09/2022 DIVISIONE (n. 44933.1/2022).



B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Corneigliano Laudense (LO), in Via Toscana, 3.

È composto da due locali, un bagno, un wc al piano primo, accessibile unicamente dagli uffici.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 64 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione:

Foglio 3 Mappale 351 sub.702 - Categoria: A/3 - Classe: 1 - Consistenza: 2,5 vani - Superficie catastale totale: 65 mq - Totale escluse aree scoperte: 65 mq - Rendita: € 61,97 - VIA TOSCANA n. 3 - Piano: 1

Coerenze:

Descritte in corpo con il capannone.

Nota: La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla DIVISIONE del 30/09/2022 Pratica n. LO0044933 in atti dal 30/09/2022 DIVISIONE (n. 44933.1/2022).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Periferica, produttiva-commerciale

Caratteristiche zone limitrofe: Agricola e produttiva

Servizi offerti dalla zona: Banche (m 1300), Chiesa (m 1500), farmacia (mt 1500), Municipio (m 1000), negozi al dettaglio (in centro paese, mt 1000/1500), supermercato (m 2300), stazione di servizio (m 1500), ufficio postale (mt 1200).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali centri limitrofi I principali centri limitrofi sono:
Lodi km 2,0; Lodi Vecchio km 8,0; S. Angelo Lodigiano km 10,0, S. Colombano al Lambro km 15,0;

Collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Lodi a km 3,8; Ingresso autostrada A1 a 4,5 km.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dal proprietario e da cose; il bene verrà consegnato libero da persone alla data della vendita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna.

4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna.

4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno

4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna

Nessuna.

*Nota: con atto in data 21/11/1997 n.78943 di repertorio in autentica Notaio *** , trascritto a Lodi il 03/12/1997 ai nn.16320/10986, è stata costituita servitù di metanodotto a favore di ***a carico del terreno identificato catastalmente con foglio 3 mappale 316 dal quale il mappale 351 deriva per FRAZIONAMENTO del 08/06/1998 (atti n.*



7439.1/1998).

*Nell'atto di compravendita dei beni oggetto di stima - tutti insistenti sul mappale 351 - stipulato in data 24/09/1998 n.23922 di repertorio Notaio *** si è garantito che la servitù rimane estranea alla citata particella 351.*

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

4.2.1.1 Ipoteca volontaria attiva derivante da concessione a garanzia di finanziamento – a favore di *** contro *** - con atto in data 14/10/2015 n.198533/73643 di repertorio Notaio ***, iscritta a Lodi il 02/11/2015 ai nn.14445/2581.

Capitale: € 239.849,97

Totale: € 479.700,00

Durata: 10 anni

4.2.2 Pignoramenti

nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale - a favore della *** e a carico di *** – con atto in data 11/05/2023 n.23 di repertorio del Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 09/04/2024 ai nn.5681/4054.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

Difformità riscontrate:

Sub.701: la distribuzione interna degli spazi corrisponde a quanto indicato nella C.E. 54/2002 al piano terreno e nella CILA 104/2022 al piano primo, ma le misure indicate dei locali principali, non corrispondono allo stato di fatto.

Negli uffici ripartiti con le pareti a vetri non è stata indicata una porta di comunicazione tra due locali.

Sub.702: rispetto alle misure indicate in progetto, la camera da letto, il bagno e il disimpegno sono più larghi a discapito del magazzino/sala stampa.

Sanabili mediante:

Sub.701: CILA sanatoria edilizia ex art.6 bis, 5° comma, del D.P.R. 06/06/2001 n.380.

Gli abusi edilizi non sono impeditivi della commerciabilità del bene.

Sub.702: Le differenze tra misure indicate nel progetto e quelle rilevate, (13,13 m rilevati in luogo dei 13,00 m dichiarati in progetto) rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 bis del D.P.R 06/06/2001 n.380.

Non è quindi necessario procedere con una sanatoria edilizia per questo aspetto.

Costi stimati:

Descrizione	Costo
Assistenza Tecnica per pratica edilizia di sanatoria	€ 3.000,00
Sanzione amministrativa	€ 1.000,00
Diritti di segreteria	€ 250,00
TOTALE	€ 4.250,00

4.3.2 Conformità catastale:

Difformità riscontrate:



Sub.701:

- Una porta di comunicazione tra due locali ufficio al piano primo non è indicata;
- La planimetria non è scalata correttamente rispetto a quanto indicato nel cartiglio (rappresentata 1:200 e indicato 1:500).
- Il **Nord** rappresentato sulla planimetria è invertito di 180° rispetto alla reale posizione.
- Il locale autorizzato e utilizzato come laboratorio al 1° piano è indicato con destinazione a magazzino.

Sub.702:

- la porta della camera da letto non è indicata nella posizione corretta;
- Il **Nord** sulla planimetria è invertito di 180° rispetto alla reale posizione.

Sanabili mediante:

Le difformità riscontrate non influiscono su categoria, classe, consistenza e, conseguentemente, sulla rendita catastale. Neppure influisce la diversa destinazione attribuita al laboratorio al primo piano (indicato invece come magazzino) perché trattandosi unità immobiliare classata in categoria D/7, il classamento è determinato con la stima del valore a *sito e cementi* poi capitalizzato; nel caso di specie, tra le due diverse destinazioni non si ravvisano differenze sul valore e quindi sulla rendita catastale derivante dalla capitalizzazione del primo.

Richiamato l'art.3 lett.e della Circolare dell'Agazia del Territorio 09/07/2010 n.2, non è necessario effettuare l'aggiornamento catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**5.1 Spese condominiali:**

Nessuna.

5.2 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Le due unità immobiliari sono prive di **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Trattandosi di Procedura Giudiziaria per Sovraindebitamento, prima della vendita è necessario far predisporre gli Attestati Energetici da Certificatore Accreditato.

5.3 Altre notizie:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:****Dal 14/10/2015 ad oggi:**

*** per l'intero proprietario dal 14/10/2015 in forza di atto di **compravendita** in data 14/10/2015 n.198532/73642 di repertorio ***, trascritto a Lodi il 02/11/2015 ai nn.14444/8974.

Note: il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà dei beni oggetto della stima, nella loro precedente consistenza di foglio 3 map-pale 351, dalla precedente proprietà:

****, proprietaria per l'intero.*

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**6.2.1 Dal 10/09/2001 al 14/10/2015:**

*** proprietaria per l'intero dal 10/09/2001 in forza di atto di **compravendita** in data 10/09/2001 n.135449/39772 di repertorio Notaio ***, trascritta a Lodi il 25/09/2001 ai nn.15212/9236.

Note:

1. *il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà dei beni oggetto della stima, nella loro precedente consistenza di foglio 3 map-pale 351, dalla precedente proprietà:*



2. Con atto di fusione di società per incorporazione in data 26/03/2014 n.27960/13202 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 16/04/2014 ai nn.4853/3316, *** ha incorporato ***, proprietaria per l'intero.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1 **P.E. 1/2001:** per la costruzione di un nuovo capannone, intestata a ***.
La domanda è stata presentata in data 04/01/2001 n.59 di protocollo, e la concessione rilasciata il 29/03/2001 col n.1/2001 di pratica.
La domanda di voltura della Concessione a favore di *** è stata presentata in data 27/09/2001 n.5687 di protocollo, e la Concessione è stata volturata il 24/10/2001,
- 7.2 **P.E. 32/2002:** per realizzazione di recinzione perimetrale, intestata a ***.
La D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) è stata protocollata in data 09/05/2002 con n.2493.
- 7.3 **P.E. 54/2002:** per varianti alla C.E. 1/2001 consistenti in modifiche interne e ampliamento centrale termica, intestata ***
La D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) è stata protocollata in data 01/07/2002 con n.3508.
- 7.4 **Agibilità:** la domanda per il rilascio dell'agibilità è stata presentata da *** in data 22/07/2002 n.3929 di protocollo, ma il certificato non risulta essere stato rilasciato.
- 7.5 **P.E. 104/2022:** per modifiche interne consistenti nella realizzazione di alloggio di servizio, intestata a ***
La C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) è stata presentata in data 30/07/2022.

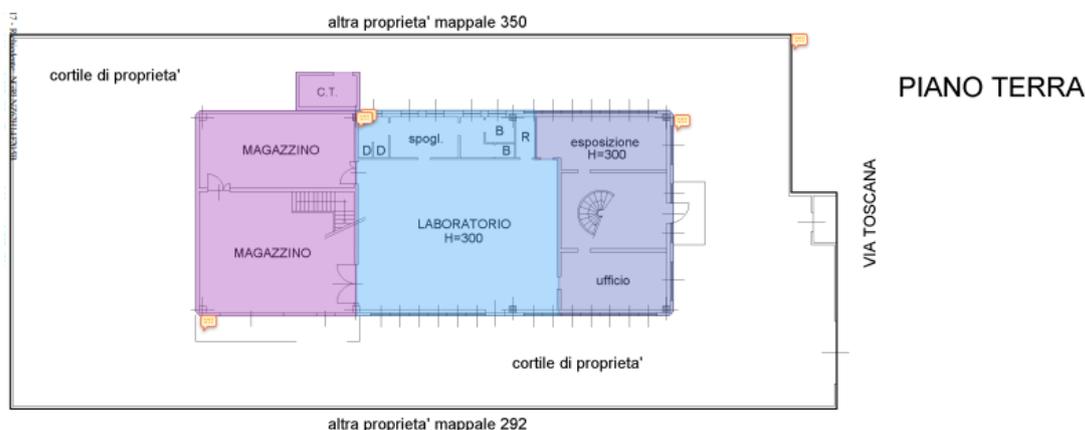
8. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI AI PUNTI 1.A – 1.B

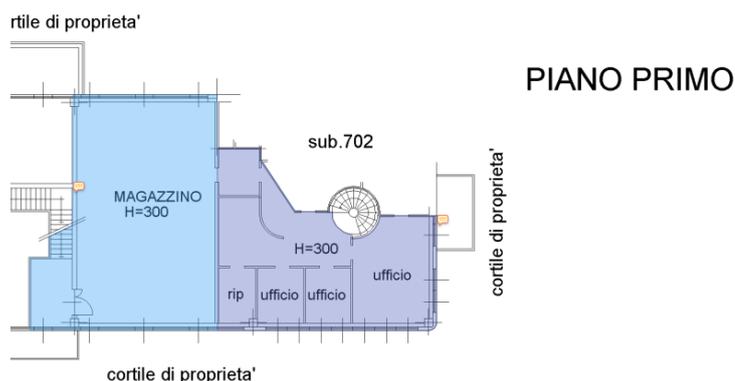
8.1 - Capannone al punto 1.A.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone ad uso artigianale sito in Cornegliano Laudense (LO), in Via Toscana, 3.

È composto da: ampio ingresso, ufficio, locale esposizione, laboratorio, due magazzini, spogliatoio, servizi, centrale termica accessibile dall'esterno al piano terreno; tre locali ufficio con ampio disimpegno accessibili da scala interna a chiocciola dal piano sottostante, oltre a magazzino accessibile sia dal sottostante magazzino che dalla zona uffici al piano. L'unità immobiliare è dotata di area libera pertinenziale sui quattro lati.

Il capannone ha un'altezza interna di 3,00 m nella zona produzione, uffici ed esposizione al piano terreno, di 6,92 m nel magazzino al piano terreno, e di 3,00 m gli uffici e la zona stampa al piano primo.



**SUPERFICI**

(comprese quelle dell'appartamento al punto B.)

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff. Raggiungio	Superficie equivalente
Superficie laboratorio	Sup. reale lorda	274,20	1,00	274,20
Superficie uffici	Sup. reale lorda	183,10	2,07	379,02
Superficie appartamento	Sup. reale lorda	64,00	1,83	117,12
Superficie magazzino	Sup. reale lorda	139,50	0,65	90,68
Superficie cortile =< 1,30*SUP	Sup. reale lorda	356,46	0,20	71,29
Superficie cortile > 1,30*SUP	Sup. reale lorda	446,04	0,10	44,60
Totale		1463,30		976,91

Nota:

La superficie equivalente è stata determinata rapportando la media dei valori OMI di ciascuna categoria a quella del laboratorio.

Caratteristiche descrittive:COMPONENTI STRUTTURE

Strutture portanti verticali Pilastri: in c.a. (da collaudo Cementi Armati)
Plinti: prefabbricati

Strutture orizzontali Travi di impalcato e di copertura: in c.a. (da collaudo Cementi Armati)

Copertura A doppia falda

COMPONENTI EDILIZIE

Ingresso Ingresso da strada
Tipologia: cancelletto pedonale e cancello carraio
Materiale: metallo
Automazione: elettrificata
Condizioni: buone



Ingresso principale fabbricato: porta a battente
Materiale: alluminio e vetro
Condizioni: buone

Ingresso magazzino
Tipologia: porta a battente
Materiale: metallo
Condizioni: buone
Con maniglione antipanico

Tipologia: portone sezionale
Condizioni: buone
Automazione: elettrificato

Infissi interni (componente edilizia): Ubicazione: uffici PT
Materiale: legno tamburato
Tipologia: a battente
Condizioni: buone

Ubicazione: magazzino
Materiale: metallo tagliafuoco
Tipologia: a battente
Condizioni: buone

Ubicazione: uffici P1
Materiale: vetro
Tipologia: a battente
Condizioni: buone

Infissi esterni (componente edilizia): Ubicazione: uffici PT; bagni e spogliatoi PT
Tipologia: anta a battente; vasistas
Materiale: alluminio e vetro camera;
Condizioni: buone

Rivestimento (componente edilizia): Ubicazione: bagni PT e P1
Tipologia: gres porcellanato
Altezza: 2,01 m

Ubicazione: uffici PT e P1
Tipologia: tinteggiatura
Condizioni: sufficienti

Pavimenti (componente edilizia): Ubicazione: atrio ed esposizione
Materiale: gres porcellanato lucido
Zoccolini: legno

Ubicazione: scale
Materiale marmo

Ubicazione: laboratorio e magazzino, PT
Materiale: gres porcellanato

Ubicazione: atrio ed esposizione
Materiale: gres porcellanato
Zoccolini: legno

IMPIANTI

Ascensore

Assente

Gas (impianto):

Presente
Conformità: allegata alle pratiche



<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: Autonomo per ciascun piano
	Ubicazione: bagni e archivio P1
	Corpi scaldanti: termosifoni in ghisa
	Alimentazione: metano
	Conformità: allegata alle pratiche
	Ubicazione: magazzino PT
	Corpi scaldanti: aeroterma a gas
	Alimentazione: metano
	Conformità: da verificare
	Ubicazione: laboratorio PT, uffici PT e P1
	Corpi scaldanti: ventilconvettori
	Alimentazione: elettrico
	Conformità: da verificare
<i>Condizionamento (impianto)</i>	Presente, uffici, laboratorio PT esposizione
	Tipologia: ventilconvettori
	Conformità: allegata alle pratiche
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: 380 v
	Conformità: allegata alle pratiche
<i>Idrico</i>	Apparecchi alimentati: sanitari bagni
	Conformità: allegata alle pratiche
<i>Citofonico (impianto):</i>	Citofono

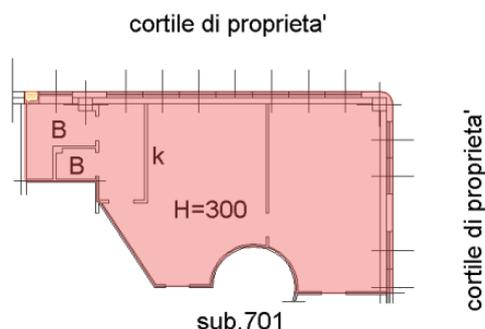
8.2 - Appartamento al punto 1.B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Cornegliano Laudense (LO), in Via Toscana, 3.

È composto da due locali, un bagno, un wc al piano primo, accessibile unicamente dagli uffici.

L'appartamento ha un'altezza interna di 3,00 m.

PIANO PRIMO



SUPERFICI

Descritta nella Tabella dell'unità principale A, alla quale si rimanda.



Caratteristiche descrittive:COMPONENTI EDILIZIE

<i>Ingresso</i>	Ingresso: porta a battente Materiale: legno tamburato Condizioni: buone
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Ubicazione: appartamento Materiale: legno tamburato Tipologia: a battente Condizioni: buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: anta a battente; vasistas Materiale: alluminio e vetro camera; Condizioni: buone
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno Tipologia: gres porcellanato Altezza: 2,01 m
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: soggiorno e camera Materiale: gres porcellanato lucido Zoccolini: legno
	Ubicazione: bagni Materiale: gres porcellanato

IMPIANTI

<i>Ascensore</i>	Assente
<i>Gas (impianto):</i>	Assente
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: collegato al resto del piano Corpi scaldanti: ventilconvettori Alimentazione: elettrico Conformità: da verificare
<i>Condizionamento (impianto)</i>	Presente Tipologia: ventilconvettori Conformità: allegata alle pratiche
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: 220 v Conformità: allegata alle pratiche
<i>Idrico</i>	Apparecchi alimentati: sanitari bagni Conformità: allegata alle pratiche
<i>Assente</i>	Citofono

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**9.1 Criterio di stima**

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, in data 21/06/2023.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata al 18/07/2023. L'andamento del mercato immobiliare per la tipologia in esame non ha subito modificazioni e la stima si ritiene attuale alla data odierna

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore ... di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018, di seguito il "Codi-



ce”). A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima (Subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).

L’MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{(1,j)} x_{(1,j)} + p_{(2,j)} x_{(2,j)} + \dots + p_{(n,j)} x_{(n,j)}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del Subject, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il *Market Approach* o *Metodo del Confronto di Mercato* (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle seguenti fasi:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l’immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

L’analisi ha coperto un arco temporale di venticinque mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale decrescente pari a -3,2549% per la tipologia di immobili in esame, così come rilevato dall’*Osservatorio del Mercato Immobiliare* a cura dell’Agenzia del Territorio nell’intervallo giugno 2021 – giugno 2023.

Per il periodo considerato sono stati reperiti cinque *beni comparabili*, dei quali due ritenuti attendibili, che hanno permesso di contenere la divergenza nella percentuale del 3,40% < 5. La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

9.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Lodi;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi;
- Ufficio Tecnico del Comune di Cornegliano Laudense (LO);
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Piattaforma telematica *Comparabilitalia.it* per la ricerca dei beni comparabili;
 - *Osservatorio del Mercato Immobiliare* a cura dell’Agenzia del Territorio, per l’individuazione dell’andamento del mercato immobiliare nel tempo;
 - Atti di vendita riconducibili alle Trascrizioni di seguito indicate;

Comparabile A	Comparabile B
trasc NP 8292/2021	trasc NP 967/2024
Via Toscana, 5	Via Toscana 33

9.3. Valutazione corpi

Richiamato l’art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «*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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

L'ubicazione dei comparabili utilizzati è evidenziata nell'estratto catastale qui sotto riportato

1° FASE MCA	INDIVIDUAZIONE COMPARABILI
Individuazione comparabili	

LOCALIZZAZIONE				
	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo di compravendita	330.000,00			
Localizzazione	OMI	R1/Extraurbano/RURALE	R1/Extraurbano/RURALE	R1/Extraurbano/RURALE
Quotazione OMI media	LOC €/mq	523	523	523
Coefficiente di localizzazione	Comp/Subject	1	1	1
Delocalizzazione	LOC (€)	330.000,00	800.000,00	

Le loro caratteristiche sono riassunte nella Tabella dei dati di seguito esposta

2° FASE MCA	TABELLA DEI DATI			
	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo di mercato e caratteristica	trasc NP 8292/2021	trasc NP 967/2024		
	Via Toscana, 5	Via Toscana 33		Via Toscana, 3
Prezzo di compravendita	330.000,00	800.000,00		-
Data del contratto	DATA	25/01/2023	28/06/2021	18/07/2023
Differenza in mesi data "S" - data "C"	DAT (mesi)	6	25	0
Superficie laboratorio	SUP (mq)	523,30	590,11	274,20
Superficie uffici	UFF (mq)	56,10	117,10	183,10
Superficie appartamento	APP (mq)			64,00
Superficie magazzino	MAG (mq)	109,40	403,80	139,50
Superficie cortile_1 = < 1,30*SUP	GIA (mq)	680,29	767,14	356,46
Superficie cortile_2 > 1,30*SUP	PAR (mq)	62,51	599,96	446,04
Superficie esterna	SUE (mq)	742,80	1367,10	802,50
Servizi igienici	SER (n.)	2	2	3
Livello di piano	LIV (n.)	0	0	0
Impianto condizionamento (€/corpo)	IMP (0-1)	1	1	1
Anno di installazione	Anno	2010	2005	2002
Generatore riscaldamento (€/corpo)	GEN (0-1)	1	2	1
Anno di installazione	Anno	1995	2005	2002
Stato di manutenzione	STM (1-5)	1	3	5
Superficie commerciale	SUC (mq)	852,85	1308,40	0,00
				976,91

Le caratteristiche rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri; possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie).

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi. Nella presente stima si è considerato un solo bagno per il Subject, perché quello al piano seminterrato va rimosso.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (STM): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

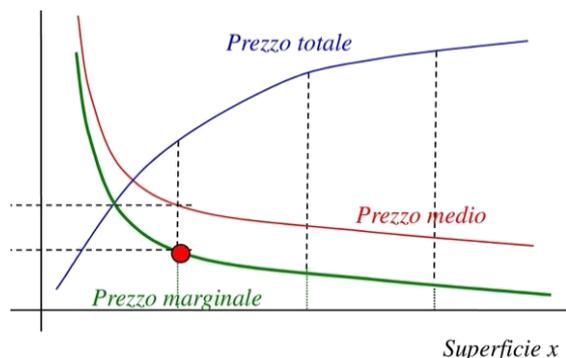
Altro (ETC): La caratteristica "altro" identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.

3° FASE MCA

INFORMAZIONI MERCANTILI

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresentata dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (comparabile) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale *Data* dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale decrescente pari allo 0,9329% per la tipologia di immobile in esame, così come rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia delle Entrate.

Nella Tabella 3.1 viene riassunto il calcolo

3.1 - Indice DAT			
Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
25/01/2023	28/06/2021		18/07/2023
Saggio annuale di rivalut./svalut. del prezzo			
giu-21	giu-23	Saggio mensile	$i_{DAT} = \sqrt[n]{\frac{Q_{attuale}}{Q_{n\ anni\ fa}}} - 1$
€ 507,50	€ 475,00	-0,002754	
n mesi=	24	↓ ↓	$i = (1 + ik)^k - 1$
	Saggio annuale	-3,2549%	
k mesi=	12		

Superficie Principale: Il prezzo marginale è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π). La superficie equivalente è stata determinata rapportando la media dei valori OMI di ciascuna categoria a quella del laboratorio.

La Tabella 3.2 li riassume.

3.2 Indici mercantili	
Superficie laboratorio	1,00
Superficie uffici	2,07
Superficie appartamento	1,83
Superficie magazzino	0,65
Superficie cortile_1 = < 1,30*SUP	0,20
Superficie cortile_2 > 1,30*SUP	0,10
Stato di manutenzione	€ 96.863,85

Il tutto è moltiplicato per *sigma*, costituito dal *rapporto di posizione*.

La Formula generale per il calcolo del prezzo marginale “Superficie Principale” è:

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Il calcolo della del prezzo marginale della Superficie principale è riassunto nella *Tabella 3.7*

3.7 Calcolo prezzo marginale della Superficie principale		
Prezzo medio	€/mq	Formula
Prezzo medio 1° Comparabile	€ 386,94	$p_1 = \frac{P}{S1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot Si}$
Prezzo medio 2° Comparabile	€ 611,43	
Prezzo medio 3° Comparabile		
Rapporto prezzi medi	0,580	$d_s = \frac{ V_{max} - V_{min} }{V_{min}} * 100$
Rapporto di posizione σ (p_{MEDmin}/p_{MEDmax})	0,63	con rapporto prezzi medi = < 0,05
Rapporto di posizione σ ($p_{MEDmin}/MEDIA p_{MED}$)	0,78	con rapporto prezzi medi > 0,05

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Il calcolo è riassunto nella Tabella 3.4



3.4 Vetustà servizi igienici				
	Comparabile A	Comparabile B		Subject
$CRD(t) = C * \left(1 - \frac{t}{n}\right)$	costo (€)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
	vetustà (t)	27	18	21
	vita attesa (n)	30	30	30
	Costo deprezz (€)	1.000,00	4.000,00	3.000,00

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano:

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso (1 + l):

$$pLIV_i = l / (1 + l) \cdot PRZ$$

Nella presente valutazione si è assunto il saggio del livello di piano pari allo 0%.

Stato Manutentivo: Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo un nomenclatore indicato nella Tabella che segue:

STM (1-5)	1	scarso
	2	mediocre
	3	sufficiente
	4	discreto
	5	buono

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) ed eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale); è calcolato con l'ausilio della piattaforma informatica del CRESME.

La Tabella 3.3 sintetizza il passaggio da una classe all'altra secondo quanto sopra esposto.

3.3 Stato di manutenzione			
450,00	Stato di Manutenzione da 1 a 5: €/mq		
€ 387.455,40	Costo complessivo superficie principale		
Punto	Classe	Incidenza opere	€/mq lavori da eseguire
1	scarso	100%	387.455,40
2	mediocre	75%	290.591,55
3	sufficiente	50%	193.727,70
4	discreto	25%	96.863,85
5	buono	0%	0,00
costo per il passaggio da una categoria ad un'altra: €/mq			96.863,85

Impianto di riscaldamento: l'esistenza presso i comparabili è desunta dall'Attestato di Prestazione Energetica allegato agli atti di compravendita dei comparabili e l'età è determinata secondo la vita media.

Il prezzo medio è calcolato secondo la metodologia indicata per i servizi igienici e il calcolo è schematizzato nella Tabella 3.6

3.6 Vetustà Generatore per riscaldamento e ACS				
	Comparabile A	Comparabile B		Subject
$CRD(t) = C * \left(1 - \frac{t}{n}\right)$	costo (€)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
	vetustà (t)	20	18	21
	vita attesa (n)	20	20	20
	Costo deprezz (€)	0,00	400,00	0,00



Impianto di condizionamento: l'esistenza presso i comparabili è desunta dall'*Attestato di Prestazione Energetica* allegato agli atti di compravendita dei comparabili e l'età è determinata secondo la vita media.

Il prezzo medio è calcolato secondo la metodologia indicata per i servizi igienici e il calcolo è schematizzato nella Tabella 3.5

3.5 Vetustà impianto di condizionamento				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
$CRD(t) = C * \left(1 - \frac{i}{n}\right)$	costo (€)	3.500,00	3.500,00	3.500,00
	vetustà (t)	20	18	21
	vita attesa (n)	20	20	20
	Costo deprezz (€)	0,00	350,00	0,00

Nella Tabella che segue (4^a fase MCA) vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali.

4° FASE MC	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
	Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Data del contratto	DAT (mesi)	895,11	2.169,96	
Superficie laboratorio	SUP (mq)	299,93	473,95	
Superficie uffici	UFF (mq)	620,86	981,07	
Superficie appartamento	APP (mq)	548,88	867,32	
Superficie magazzino	MAG (mq)	194,96	308,07	
Superficie cortile_1 = < 1,30*SUP	GIA (mq)	59,99	94,79	
Superficie_2 > 1,30*SUP	PAR (mq)	29,99	47,39	
Servizi igienici	SER (n)	1.000,00	4.000,00	3.000,00
Livello di piano	LIV (n.)	1.650,00	4.000,00	
Impianto condizionamento	IMP (0-1)	0,00	350,00	0,00
Generatore e ACS	GEN (0-1)	0,00	400,00	0,00
Stato di manutenzione	STM (1-5; €/mq)	96.863,85	96.863,85	96.863,85

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

5° FASE MCA	TABELLA DI VALUTAZIONE			
	Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	
Prezzo di compravendita		330.000,00	800.000,00	
Data del contratto	DAT (mesi)	-5.191,64	-54.249,06	
Superficie laboratorio	SUP (mq)	-74.713,24	-149.724,51	
Superficie uffici	UFF (mq)	78.849,31	64.750,60	
Superficie appartamento	APP (mq)	35.128,12	55.508,64	
Superficie magazzino	MAG (mq)	5.868,18	-81.421,68	
Superficie cortile_1 = < 1,30*SUP	GIA (mq)	-19.425,44	-38.928,37	
Superficie_2 > 1,30*SUP	PAR (mq)	11.503,32	-7.294,85	
Servizi igienici	SER (n.)	7.000,00	1.000,00	
Livello di piano	LIV (n.)	0,00	0,00	
Impianto condizionamento	IMP (€)	0,00	-350,00	
Generatore ACS	GEN (€)	0,00	-800,00	
Stato di manutenzione	STM (1-5)	387.455,40	193.727,70	
Prezzi corretti		756.474,02	782.218,47	

Sintesi di stima

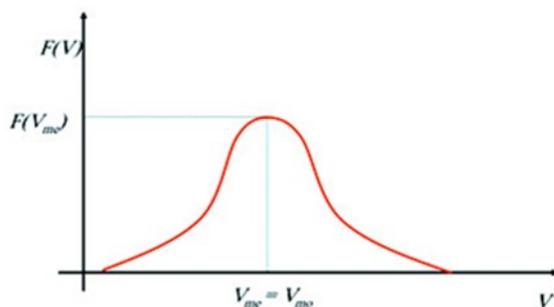
Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$D\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Nella fattispecie, la divergenza si è attestata al 3,40% come da Tabella che segue

6° FASE MCA	SINTESI DI STIMA			
Comparabili 1°-2°	D% = (PCmax-PCmin)/PCmin < 5%	3,40%	VERIFICATA!!!	Valori arrotondati
Comparabili 1°-2°	RECONCILIATION - Valore di stima con MCA	€ 756.474,02	Media prezzi corretti	€ 756.000,00
Comparabili 1°-2°	Valore unitario	€ 774,36	a mq	€ 773,87

9.4. Riepilogo dei valori

A. Capannone artigianale con uffici e abitazione

Stima pluriparametrica MCA:

Cfr. scheda di valutazione allegata

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

VALUTAZIONE CORPI			
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie laboratorio	274,20	€ 773,87	€ 212.195,21
Superficie uffici	379,02	€ 773,87	€ 293.309,97
Superficie appartamento	117,12	€ 773,87	€ 90.635,68
Superficie magazzino	90,68	€ 773,87	€ 70.170,68
Superficie cortile_1 =< 1,30*SUP	71,29	€ 773,87	€ 55.170,76
Superficie cortile_2 > 1,30*SUP	44,60	€ 773,87	€ 34.517,71
Totali	976,91		€ 756.000,00

Nota: i dati indicati nella tabella sono frutto di arrotondamenti effettuati dal programma di calcolo che li elabora invece in termini assoluti.

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Quota di diritto	Valore complessivo
A	Capannone artigianale con uffici e abitazione	1463.30	€ 756.000,00	100%	€ 756.000,00
Totale piena proprietà					

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

- 9.5.1 Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria - € 113.400,00
- 9.5.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 4.250,00
- 9.5.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno
- 9.5.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: per una maggior appetibilità commerciale, si consiglia di tenere in unico lotto i beni stimati.

9.6 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 638.350,00

Relazione lotto 001 creata in data 23/05/2024

Il perito
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

