

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
tre alloggi e due autorimesse con accessori
sito nel Comune di
Somaglia
via Matteotti n. 9



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	€ 149 000.00=====
Conferimento incarico	06/05/2022
Accesso agli atti in comune	12/09/2022
Data del sopralluogo	11/07/2022
Data ricerca dei dati immobiliari	12/09/2022
Data della valutazione	14/09/2022
Data del rapporto	14/09/2022

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	4
1.1	Identificazione	4
1.2	Indirizzo	4
1.3	Report catastale	4
1.4	Posizione geografica del bene oggetto di valutazione.....	5
2	RICHIEDENTE	6
2.1	identificazione	6
2.2	Incarico	6
2.3	Limitazioni al rapporto	6
3	VALUTATORE	6
3.1	Identificazione	6
3.2	Qualifiche	6
3.3	status.....	6
3.4	dichiarazioni	6
4	AMBITO DI APPLICAZIONE.....	7
4.1	Finalità	7
4.2	Base della valutazione.....	7
4.3	Assunzioni.....	7
5	INFORMAZIONI DISPONIBILI.....	7
5.1	Documentazione ricevuta dal cliente.....	7
5.2	Documentazione ricercata dal valutatore.....	7
5.3	Standard di misurazione utilizzati	7
5.4	Misurazioni e calcolo superfici	8
5.5	Assunzioni.....	8
5.6	Informazioni ricevute dal cliente o raccolte in loco	8
6	SOPRALLUOGO	8
6.1	Data	8
6.2	Ambito dell'ispezione.....	8
7	UBICAZIONE	8
7.1	Caratteristiche della zona.....	8
7.2	Mezzi pubblici di trasporto.....	8
7.3	Caratteristiche del mercato immobiliare	8
8	DESCRIZIONE	8
8.1	Del lotto su cui è costruito l'immobile	8
8.2	Dell'edificio.....	9
8.3	Dati specifici alloggio sub 4 piano terra e autorimessa mappale 263 sub 1.....	10
8.4	Dati specifici alloggio sub 2 piano primo e autorimessa mappale 263 sub 2	11
8.5	Dati specifici alloggio sub 3 piano secondo.....	12
9	REPORT TITOLARITA'	13
10	REPORT URBANISTICO EDILIZIO	13
11	ANALISI DELLE CONDIZIONI DEL BENE	16
12	VERIFICA DEL MIGLIORE E PIÙ CONVENIENTE USO (HBU_ HIGHEST AND BEST USE).....	17
13	APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE.....	17
14	ANALISI DEL MERCATO	17
14.1	Identificazione del regime di mercato	18
14.2	Analisi del segmento di mercato.....	18
14.3	Valori OMI della zona	19
14.4	Saggio di variazione annuale dei prezzi.....	19
15	RICERCA COMPARABILI e DATI DI CONFRONTO.....	20

15.1	dati comparabile A	21
15.2	dati comparabile B	22
16	PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE.....	23
16.1	ALLOGGIO SUB 4 PIANO TERRA E AUTORIMESSA MAPPALE 263 SUB 1.....	23
16.2	ALLOGGIO SUB 2 PIANO PRIMO E AUTORIMESSA MAPPALE 263 SUB 2	26
16.3	ALLOGGIO SUB 3 PIANO SECONDO.....	29
17	FORMAZIONE DEL LOTTO.....	32
18	DICHIARAZIONI DI RISPONDEZA	32
19	FONTE CONSULTATE.....	33

1 BENE IMMOBILE

1.1 IDENTIFICAZIONE

tre alloggi e due autorimesse con accessori

1.2 INDIRIZZO

PROVINCIA	LODI		
COMUNE	Somaglia	CAP	26867
INDIRIZZO	via Matteotti	N.	9
LOCALITA'			

1.3 REPORT CATASTALE

IDENTIFICATIVI CATASTO FABBRICATI									
Comune di		Somaglia			Indirizzo		via Matteotti		
Intestazione attuale degli immobili									
IMPRESA CONTARDI S.R.L. sede FOMBIO (LO)					08535610961		Diritto di Proprieta' per 1/1		
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA VANI /MQ	SUPERFICIE CATASTALE MQ	RENDITA	PIANO
16	265	2		A/3	2	5,0	102	206,58 €	1-S1
16	265	3		A/3	3	6,0	121	291,28 €	S1-2-3
16	265	4		A/3	2	5,0	85	206,58 €	T-S1
16	263	1		C/6	6	17,0	16	44,78 €	T
16	263	2		C/6	6	13,0	12	34,24 €	T
TOTALI								783,46 €	

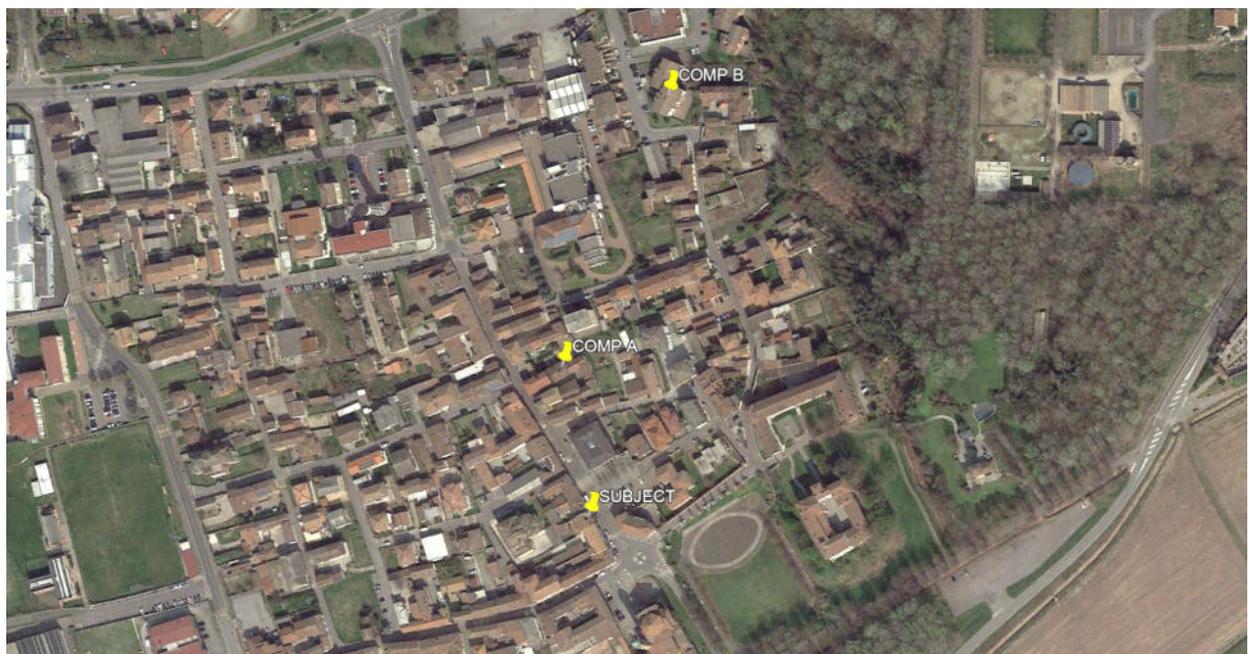
I dati catastali corrispondono alla descrizione contenuta titolo di provenienza.

1.4 POSIZIONE GEOGRAFICA DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Coordinate GPS

NORD	45.1465439	EST	9.6378297
------	------------	-----	-----------

Foto satellite



2 RICHIEDENTE

2.1 IDENTIFICAZIONE

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

2.2 INCARICO

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

2.3 LIMITAZIONI AL RAPPORTO

-

3 VALUTATORE

3.1 IDENTIFICAZIONE

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

3.2 QUALIFICHE

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

3.3 STATUS

Valutatore indipendente esterno

3.4 DICHIARAZIONI

Il sottoscritto Geometra Massimo Fanfoni dichiara

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

4 AMBITO DI APPLICAZIONE

4.1 FINALITÀ

La presente valutazione viene redatta per la procedura fallimentare.

4.2 BASE DELLA VALUTAZIONE

Gli standard europei per la valutazione immobiliare nona edizione – 2020 – EVS1 definizione di valore di mercato valore di mercato al punto 3.1 riportano la seguente definizione:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

4.3 ASSUNZIONI

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state compiute le relative indagini e il valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente a un'eventuale effettiva compravendita, che è dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente perizia si fonda sull'analisi dei dati forniti dal committente e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del valutatore.

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

5.2 DOCUMENTAZIONE RICERCATA DAL VALUTATORE

Documentazione fotografica

Visure catastali

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

Estratto di mappa catastale

Titoli edilizi dell'immobile presso archivio ufficio edilizia comune di Somaglia

5.3 STANDARD DI MISURAZIONE UTILIZZATI

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

Nessuna.

6 SOPRALLUOGO

6.1 DATA

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

6.2 AMBITO DELL'ISPEZIONE

È stata eseguita una ispezione puramente visiva senza considerare eventuali vizi nascosti e senza indagini invasive.

L'ispezione è stata esaustiva per la tipologia della valutazione.

7 UBICAZIONE

7.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Immobile posto in zona residenziale nel centro storico della cittadina. Tessuto urbano di buona qualità. Zona comoda ai servizi e centri commerciali.

7.2 MEZZI PUBBLICI DI TRASPORTO

Vicini

7.3 CARATTERISTICHE DEL MERCATO IMMOBILIARE

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

8 DESCRIZIONE

8.1 DEL LOTTO SU CUI È COSTRUITO L'IMMOBILE

Lotto pianeggiante di forma pressoché rettangolare, quasi tutto occupato dall'edificio.

8.2 DELL'EDIFICIO

Edificio che si eleva su tre livelli oltre il piano terreno, il piano interrato occupa solo una parte del sedime del fabbricato. Ha accesso carrabile e pedonale dalla via G. Matteotti attraverso un androne protetto da un cancello.

Sono presenti tre alloggi in scadente stato manutentivo su tre livelli collegati da una scala interna. Gli alloggi sono composti da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere con annesso una cantinola al piano interrato. Sono presenti balconi al secondo piano e un ampio terrazzo al piano primo. Il secondo piano è collegato con una scala interna elicoidale al sottotetto dal quale si accede a un terrazzino. Sono presenti numerose tracce di umidità dovute a infiltrazioni di acqua dal tetto. La facciata ovest è prospiciente un piccolo cortile in proprietà (mappale 263) nel quale sono presenti due autorimesse.

FINITURE ESTERNE

STRUTTURA : Mista cemento armato e muratura
TAMPONATURE : Muratura
COPERTURA : A tetto
SOLAI : Latero cemento
FACCIAE : Intonaco e tinteggio
PROTEZIONE FINESTRE : Scuri a persiana
RECINZIONE: Cancellata in ferro verniciato / Muretto in mattoni e intonaco
PIANI FUORI TERRA: 4
PIANI ENTRO TERRA: 1
PAVIMENTAZIONE ATRIO SCALE : Marmo o pietra naturale
FINITURA PARETI ATRIO SCALE : Tinteggio
STATO MANUTENZIONE ESTERNO: Mediocre

FINITURE INTERNE

PORTONCINO INGRESSO : Non presente
TRAMEZZI : Pareti in forati
INTONACI : Calce
PAVIMENTAZIONI : Ceramica
RIVESTIMENTI : Ceramica
PORTE INTERNE : Non presenti
FINESTRE : Legno
VETRATE : Vetrocamera
IMPIANTO RISCALDAMENTO : Autonomo a gas con radiatori / (radiatori non presenti)
IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO : Non presente
IMPIANTO ELETTRICO : Presente - Manutenzione scarsa
IMPIANTO IDRAULICO : Presente - Manutenzione scarsa
IMPIANTO CITOFOONICO : Presente - Manutenzione scarsa
IMPIANTO VIDEO CITOFOONICO : Non presente
IMPIANTO TV : Presente - Manutenzione scarsa
IMPIANTO TV SATELLITARE : Non presente
IMPIANTO ANTINTRUSIONE : Non presente
IMPIANTO TELEFONICO : Presente - Manutenzione scarsa
IMPIANTO DI SCARICO ACQUE BIANCHE: Presente - Manutenzione non verificabile
IMPIANTO DI SCARICO ACQUE NERE: Presente - Manutenzione non verificabile
FINITURE : Economiche
STATO MANUTENZIONE SERVIZI Scadente



STATO DI MANUTENZIONE E CARATTERISTICHE POSIZIONALI

STATO DI MANUTENZIONE : FRA SCADENTE E MEDIOCRE / 1,5
ZONA : RESIDENZIALE
CARATTERISTICA LOCAZIONALE : CENTRALE
ESPOSIZIONE / PANORAMA : NORMALE

CONFINI

	Dell'intera proprietà
A NORD	Mappali 261-527-264
A EST	Via Matteotti
A SUD	Mappale 312
A OVEST	Mappale 248

STATO OCCUPAZIONALE

Libero da persone e cose.

ACCESSO ALL' IMMOBILE

Dalla pubblica via si accede direttamente all'androne dell'immobile senza attraversare altre proprietà.

8.3 DATI SPECIFICI ALLOGGIO SUB 4 PIANO TERRA E AUTORIMESSA MAPPALE 263 SUB 1

DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE		
tipologia			appartamento		
luogo			Somaglia		
indirizzo			via Matteotti 9		
anno di costruzione	anno	ante	1967	RAPPORTO	SUPERFICIE
anno di ristrutturazione	anno		1991	MERCANTILE	COMMERCIALE
superficie principale lorda	mq	SUP	86,0	1,00	86,00
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	9,0	0,25	2,25
superficie autorimessa	mq	SAU	21,0	0,50	10,50
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		0,35	0,00
altra superficie _____	mq	S_		0,00	0,00
n. servizi igienici	numero	SER	1	TOTALE mq.	98,75
livello di piano	PT=0 - P1=1 -P2=2...	LIV	0		
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	FRA SCADENTE E MEDIOCRE	STM	1,5		
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	0		
altro		-			

8.4 DATI SPECIFICI ALLOGGIO SUB 2 PIANO PRIMO E AUTORIMESSA MAPPALE 263 SUB 2

DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE		
tipologia			appartamento		
luogo			Somaglia		
indirizzo			via Matteotti 9		
anno di costruzione	anno	ante	1967	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
anno di ristrutturazione	anno		1991		
superficie principale lorda	mq	SUP	86,0	1,00	86,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	mq	BAC	56,0	0,30	16,80
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	17,0	0,25	4,25
superficie autorimessa	mq	SAU	14,0	0,50	7,00
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		0,35	0,00
altra superficie	mq	S		0,10	0,00
n. servizi igienici	numero	SER	1	TOTALE mq.	114,05
livello di piano	PT=0 - P1=1 - P2=2...	LIV	0		
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	FRA SCADENTE E MEDIOCRE	STM	1,5		
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	0		
altro		-			

8.5 DATI SPECIFICI ALLOGGIO SUB 3 PIANO SECONDO

DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE		
tipologia			appartamento		
luogo			Somaglia		
indirizzo			via Matteotti 9		
anno di costruzione	anno	ante	1967	RAPPORTO	SUPERFICIE
anno di ristrutturazione	anno		1991	MERCANTILE	COMMERCIALE
superficie principale lorda	mq	SUP	86,0	1,00	86,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	mq	BAC	18,0	0,30	5,40
sup. balconi/ logge/ terrazzi non comunicanti	mq	BAN	11,0	0,10	1,10
sup. piano seminterrato comunicante	mq	SEC		0,50	0,00
sup. piano seminterrato non comunicante	mq	SEN	11,0	0,25	2,75
superficie autorimessa	mq	SAU		0,50	0,00
superficie sottotetto comunicante	mq	SOC	59,0	0,50	29,50
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		0,35	0,00
altra superficie	mq	S		0,00	0,00
n. servizi igienici	numero	SER	1	TOTALE mq.	124,75
livello di piano	PT=0 - P1=1 - P2=2...	LIV	0		
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	FRA SCADENTE E MEDIOCRE	STM	1,5		
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	0		
altro		-			

ASSUNZIONI E NOTE ESPLICATIVE

--

9 REPORT TITOLARITA'

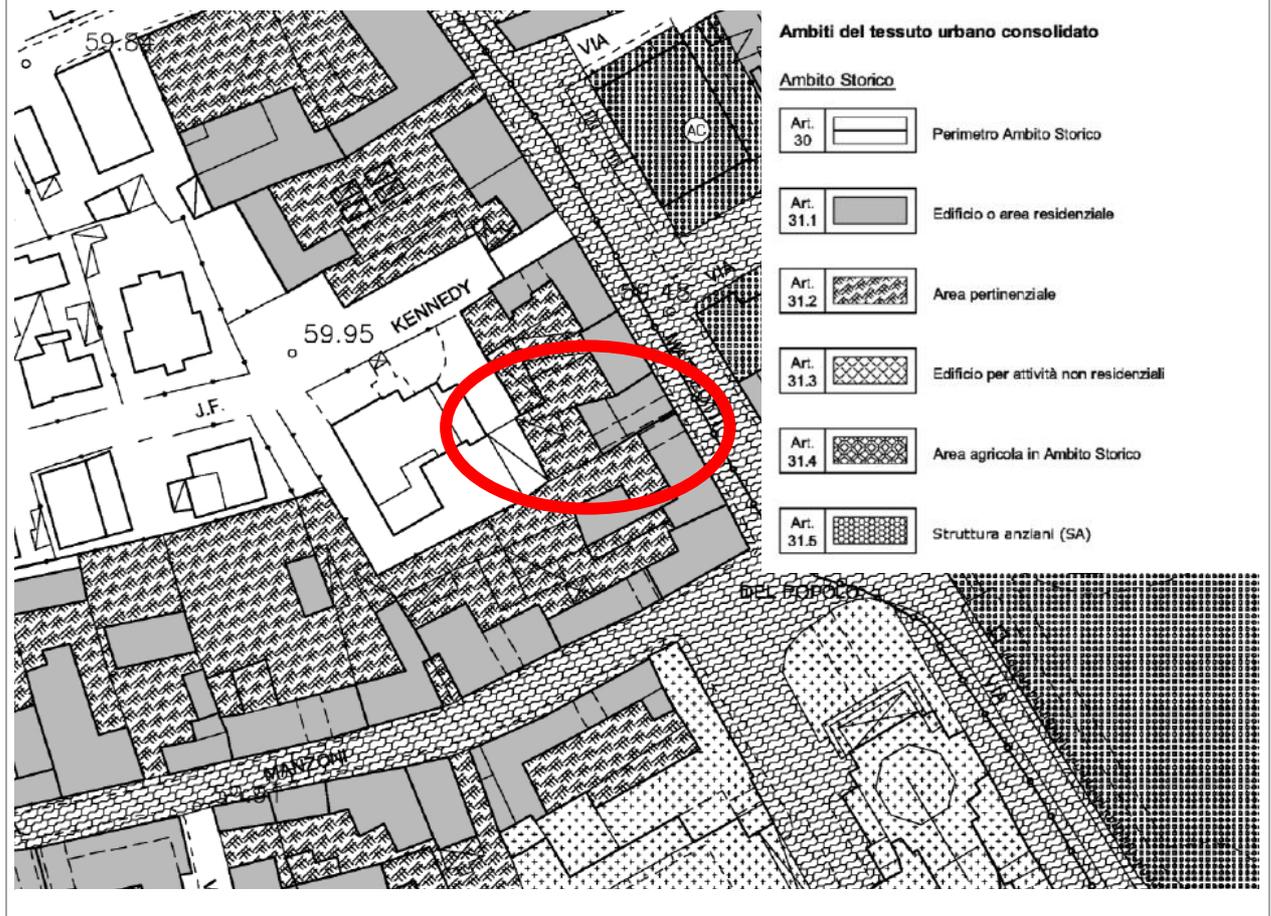
	INTESTAZIONE	DIRITTO - QUOTA
1	IMPRESA CONTARDI SRL	Proprietà per 1/1

TITOLO DI PROVENIENZA

Atto	Costituzione di società a responsabilità limitata- conferimento in società	
Data	04/02/2014	
Rogante	Dott. Giuseppe CALAFIORI	
Rep. / Racc.	71164/20067	
Registrazione		
Trascrizione		

10 REPORT URBANISTICO EDILIZIO

La destinazione del piano delle regole comunale prevede per l'area di sedime dell'immobile in oggetto ambito del tessuto urbano consolidato – ambito storico regolamentato dall'art. 31 e 33 delle Norme



Articolo 31 - Classificazione delle aree interne all'Ambito Storico

1 - Edificio o area residenziale

Trattasi di singole costruzioni o aree già edificate aventi tipologie, caratteri e usi diversi. Per questi ambiti il PR riconosce la residenza quale destinazione prevalente secondo le modalità disposte nell'Articolo 36.

Gli interventi ammissibili in ciascun immobile sono disciplinati secondo le diverse categorie definite all'Articolo 33.

2 - Area pertinenziale

È l'area privata, edificata o ineditata, al servizio degli edifici individuati nell'elaborato R5 – Classificazione Ambito Storico. Le aree così individuate devono essere sistemate preferibilmente a verde, pavimentandole nella misura strettamente necessaria per l'accesso agli edifici o per la salubrità dei muri.

All'interno dell'Area pertinenziale, le strutture edilizie e gli edifici accessori regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del presente PGT, possono essere conservati e destinati unicamente a:

- locali di deposito senza permanenza di persone;
- autorimesse.

Le autorimesse esistenti alla data di adozione del presente PGT non possono subire modifiche della destinazione d'uso.

È sempre vietata la formazione di superfici e/o volumi accessori incongrui rispetto agli impianti originari.

Devono essere mantenute e, se possibile, incrementate le alberature di alto fusto esistenti e gli arbusti di particolare interesse per il loro sviluppo e portamento.

L'Area pertinenziale è di norma ineditabile; ne è consentita una parziale utilizzazione nel caso di interventi relativi ad edifici sottoposti alle modalità di cui al punto 2 dell'Articolo 33.

Ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali agli edifici esistenti e delle strutture di accesso ai parcheggi stessi (rampe, scale, aree di manovra, ecc.).

È consentita la demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime di edifici accessori, regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del presente PGT, al fine di realizzare autorimesse. Tali autorimesse devono essere inserite organicamente nella corte. Sono pertanto da preferirsi le collocazioni perimetrali anche in aderenza rispetto a costruzioni esistenti. Sono sempre vietati gli accessi diretti dalla viabilità pubblica.

Le autorimesse formanti corpo edilizio indipendente o quelle realizzate a confine devono avere caratteristiche architettoniche consone al contesto urbano nel quale sono inserite così come descritto nel Regolamento Edilizio.

PIANO DELLE REGOLE

MODALITÀ DI INTERVENTO
AMBITO STORICO



Art. 30		Perimetro Ambito Storico
Art. 33.1		Intervento di inserimento ambientale
Art. 33.2		Ricostruzione con prescrizioni generali
Art. 33.3		Ristrutturazione con prescrizioni architettoniche
Art. 33.4		Ripristino architettonico
Art. 33.5		Risanamento e valorizzazione architettonica
Art. 33.6		Restauro architettonico
Art. 33.7		Elemento architettonico puntuale da conservare e valorizzare
Art. 33.8		Progetto specifico
Art. 33.9		Riqualificazione urbana

ART. 33.4 - Ripristino architettonico

Gli edifici ricadenti in questa categoria si caratterizzano per la presenza di elementi, forme, materiali, impianto compositivo o tecnologie costruttive coerenti con il tessuto storico anche se alterati, anche in modo improprio, da interventi non corretti.

L'obiettivo è la ricostruzione, laddove possibile, delle caratteristiche principali degli edifici mediante un insieme di opere che tendono, da un lato, a conservare gli elementi congruenti e, dall'altro, ad eliminare o trasformare le parti non conformi. Particolare attenzione deve essere rivolta alla ricomposizione formale dei fronti che prospettano su spazi pubblici.

In questa categoria sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione edilizia come definita dal Regolamento Edilizio a condizione che:

- non alterino la sagoma dell'edificio;
- non prevedano la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio;
- siano conformi a quanto disposto dall'Articolo 34.

È consentita la demolizione solamente delle porzioni aggiunte incoerentemente rispetto alla struttura originaria.

È vietato modificare le quote di colmo e di gronda dei tetti.

Qualora la prescrizione sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizioni contenute nell'Articolo 35.

Anno di costruzione edificio	Ante 01/09/1967
------------------------------	-----------------

TITOLI ABILITATIVI			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
Concessione edilizia ristrutturazione vecchio edificio	02/03/1983		74/82
C.E. modifiche interne a stabile di civile abitazione	15/06/1983		13/83
Richiesta concessione edilizia non rilasciata			01/84
C.E. varianti edificio composto da 3 appartamenti	24/04/1991		04/91

AGIBILITA'			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
Rilasciata con sopralluogo tecnico	20/11/1991		04/91

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	- Non è presente il numero civico	-
Mappa terreni	Si	Dalla verifica dell'estratto di mappa il fabbricato risulta correttamente inserito nella mappa del foglio catastale	-	-
Elaborato planimetrico	Si	Non è presente l'elaborato planimetrico	-	-
Planimetria	No	La planimetrie non risultano correttamente allineate con lo stato di fatto.	- presentare denuncia di variazione planimetrica	-

RISPONDENZA AGLI ATTI EDILIZI				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Irregolarità edilizie	No	Non conforme: è presente nel cortile un portichetto con manto di copertura in fibrocemento non presente nelle planimetrie allegare ai titoli edilizi. Le dimensioni di alcune finestre presenti nei disegni allegati all'ultimo titolo edilizio non corrispondono allo stato di fatto. Altre piccole difformità rispetto ai disegni	Si dovrà presentare pratica edilizia in sanatoria o ripristinare del difformità.	-

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 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 RECESSIONE. 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 € 805
FILTERING : ASSENTE
FORMA DI MERCATO: CONCORRENZA MONOPOLISTICA RISTRETTA
FASE DI MERCATO: RECESSIONE

14.3 VALORI OMI DELLA ZONA

ANNO 2021			
SEMESTRE 2			
PROVINCIA	LODI		
COMUNE	Somaglia		
FASCIA/ZONA	Centrale/CENTRO		
CODICE ZONA	B		
MICROZONA	1		
TIPOLOGIA PREVALENTE	Abitazioni civili		
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO	
		Min.	Max.
abitazioni di tipo economico	normale	690	920
ANNO 2021			
SEMESTRE 1			
PROVINCIA	LODI		
COMUNE	Somaglia		
FASCIA/ZONA	Centrale/CENTRO		
CODICE ZONA	B		
MICROZONA	1		
TIPOLOGIA PREVALENTE	Abitazioni civili		
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO	
		Min.	Max.
abitazioni di tipo economico	normale	700	930

14.4 SAGGIO DI VARIAZIONE ANNUALE DEI PREZZI

	SEMESTRE	Min.	Max.
	DIFFERENZE IN VALORE	-10	-10
	DIFFERENZE IN PERCENTUALE	-1,43%	-1,08%
	MEDIA DELLE DIFFERENZE % tasso semestrale	-1,25%	
	MEDIA DELLE DIFFERENZE % tasso ANNUALE	-2,49%	

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 16 del comune di Somaglia, 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/3), è stata eseguita con SISTER una ispezione ipotecaria telematica per immobile del foglio 16 del comune di Somaglia, restringendo la ricerca alle sole trascrizioni nel periodo compreso fra il 01/01/2022 e il 12/09/2022. Procedendo ad una ulteriore restrizione ai soli subalterni precedentemente evidenziati simili a SUBJECT (categoria A/3), 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. CESARE GATTINONI DEL 09/02/2022 REP. 25765 RACC. 13339

Comparabile B) FONTE RILEVAZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA DOTT. MARIO BERTELLI DEL 25/01/2022 REP. 14545 RACC. 12286

15.1 DATI COMPARABILE A

COMPARABILE A	dati catastali - foglio/mappale/sub.		16/166/-
DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE
tipologia			appartamento
luogo			Somaglia
indirizzo			via G. Matteotti 18/B
anno di costruzione	anno	ante	1967
anno di ristrutturazione	anno		1998
prezzo di vendita	euro	PRZ	€ 79 000,00
data vendita	giorno mese anno	DAT	9-feb-22
superficie principale lorda	mq	SUP	94
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	
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	0
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	NORMALE	STM	3,00
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	2
		riduzioni prezzo	€ 0,00
sup. commerciale	94,00	pezzo medio	€ 840,43
DATA RILEVAZIONE			12/09/2022
FONTI RILEVAZIONE: ATTO DI COMPRAVENDITA	DOTT. CESARE GATTINONI DEL 09/02/2022 REP. 25765 RACC. 13339		

15.2 DATI COMPARABILE B

COMPARABILE B	dati catastali - foglio/mappale/sub.		16/709/720
DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE
tipologia			appartamento
luogo			Somaglia
indirizzo			via C. Battisti 40
anno di costruzione	anno		2006
anno di ristrutturazione	anno		
prezzo di vendita	euro	PRZ	€ 100 000,00
data vendita	giorno mese anno	DAT	25-gen-22
superficie principale lorda	mq	SUP	102,00
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	19,00
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	0
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	NORMALE	STM	3,00
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	0
		riduzioni prezzo	€ 0,00
sup. commerciale	111,50	pezzo medio	€ 896,86
		DATA RILEVAZIONE	12/09/2022
FONTI RILEVAZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA	DOTT. MARIO BERTELLI DEL 25/01/2022 REP. 14545 RACC. 12286		

16 PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

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.

16.1 ALLOGGIO SUB 4 PIANO TERRA E AUTORIMESSA MAPPALE 263 SUB 1

1 TABELLA DEI DATI				
DATI	ACRONIMO	SUBJECTS	COMPARABILE A	COMPARABILE B
TIPOLOGIA		appartamento	appartamento	appartamento
LUOGO		Somaglia	Somaglia	Somaglia
INDIRIZZO		via Matteotti 9	via G. Matteotti 18/B	via C. Battisti 40
PREZZO DI VENDITA		INCOGNITO	€ 79 000,00	€ 100 000,00
riduzione per margine trattativa di vendita	12%	-	€ 0,00	€ 0,00
PREZZO RIDOTTO	PRZ	INCOGNITO	€ 79 000,00	€ 100 000,00
data di vendita (mesi trascorsi ad oggi)	DAT	0,00	7,00	8,00
superficie principale lorda	SUP	86,00	94,00	102,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	BAC	0,00	0,00	0,00
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	BAN	0,00	0,00	0,00
sup. piano seminterrato comunicante	SEC	0,00	0,00	0,00
sup. piano seminterrato non comunicante	SEN	9,00	0,00	0,00
superficie autorimessa	SAU	21,00	0,00	19,00
superficie sottotetto comunicante	SOC	0,00	0,00	0,00
superficie sottotetto non comunicante	SON	0,00	0,00	0,00
superficie area cortilizia comunicante	ACC	0,00	0,00	0,00
superficie area cortilizia non comunicante	ACN	0,00	0,00	0,00
superficie posto auto	SPA	0,00	0,00	0,00
altra superficie _____	S_____	0,00	0,00	0,00
n. servizi igienici	SER	1	2	1
vetustà servizi igienici		30,0	24,0	16,0
livello di piano	LIV	0	0	0
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	STM	1,5	3,0	3,0
ascensore	ASC	0	0	0
panorama / zona	ZONA	2	2	2
classe energetica	CEN	0	2	0
ALTRO		0		
SUPERFICIE COMMERCIALE		98,75	94,00	111,50
$g_{s_q}^j = \frac{\sum_{j=1}^m \sum_{i=1}^n \left(\frac{x_{ij} - x_{i0}}{\bar{x}_i} \right)^2 - \sum_{i=1}^n \left(\frac{x_{ij} - x_{i0}}{\bar{x}_i} \right)^2}{(m-1) \cdot \sum_{j=1}^m \sum_{i=1}^n \left(\frac{x_{ij} - x_{i0}}{x_j} \right)^2}$		coefficiente di similarità	0,156	0,844

2 RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI			
INDICE ED INFORMAZIONI			
	superficie principale lorda		1,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	rapp. merc.	BAC	0,30
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	rapp. merc.	BAN	0,10
sup. piano seminterrato comunicante	rapp. merc.	SEC	0,50
sup. piano seminterrato non comunicante	rapp. merc.	SEN	0,25
superficie autorimessa	rapp. merc.	SAU	0,50
superficie sottotetto comunicante	rapp. merc.	SOC	0,50
superficie sottotetto non comunicante	rapp. merc.	SON	0,25
superficie area cortilizia comunicante	rapp. merc.	ACC	0,03
superficie area cortilizia non comunicante	rapp. merc.	ACN	0,01
superficie posto auto	rapp. merc.	SPA	0,35
altra superficie _____	rapp. merc.	S_____	0,00
RAPPORTO COMPLEMENTARE AREA / IMMOBILE			0
p (DAT)/PRZ (saggio di variazione annuale dei prezzi)			-2,49%
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			€ 250,00
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
TIPOLOGIA			appartamento	appartamento
LUOGO			Somaglia	Somaglia
INDIRIZZO			via G. Matteotti 18/B	via C. Battisti 40
data	DAT	euro/mese	-163,80	-207,35
superficie principale lorda CALCOLATA	SUP	euro/mq	€ 840,43	€ 896,86
si adotta il prezzo marginale meno elevato non conoscendo il rapporto di posizione				
superficie principale lorda ADOTTATA	SUP	euro/mq	€ 840,43	€ 840,43
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	BAC	euro/mq	€ 252,13	€ 252,13
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	BAN	euro/mq	€ 84,04	€ 84,04
sup. piano seminterrato comunicante	SEC	euro/mq	€ 420,21	€ 420,21
sup. piano seminterrato non comunicante	SEN	euro/mq	€ 210,11	€ 210,11
superficie autorimessa	SAU	euro/mq	€ 420,21	€ 420,21
superficie sottotetto comunicante	SOC	euro/mq	€ 420,21	€ 420,21
superficie sottotetto non comunicante	SON	euro/mq	€ 210,11	€ 210,11
superficie area cortilizia comunicante	ACC	euro/mq	€ 25,21	€ 25,21
superficie area cortilizia non comunicante	ACN	euro/mq	€ 8,40	€ 8,40
superficie posto auto	SPA	euro/mq	€ 294,15	€ 294,15
altra superficie _____	S_____	euro/mq	€ 0,00	€ 0,00
servizi igienici	SER	euro/n	€ 1 600,00	€ 3 733,33
livello di piano	LIV	euro/n	€ 0,00	€ 0,00
stato manutenzione p(STM)	STM	euro/n	€ 23 500,00	€ 27 875,00
p(_____)		euro/_	€ 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
prezzo di vendita	PRZ	euro	79 000,00	100 000,00
data	DAT	euro/mese	-1 146,63	-1 658,78
superficie principale lorda	SUP	euro/mq	-6 723,40	-13 446,81
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	BAC	euro/mq	0,00	0,00
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	BAN	euro/mq	0,00	0,00
sup. piano seminterrato comunicante	SEC	euro/mq	0,00	0,00
sup. piano seminterrato non comunicante	SEN	euro/mq	1 890,96	1 890,96
superficie autorimessa	SAU	euro/mq	8 824,47	840,43
superficie sottotetto comunicante	SOC	euro/mq	0,00	0,00
superficie sottotetto non comunicante	SON	euro/mq	0,00	0,00
superficie area cortilizia comunicante	ACC	euro/mq	0,00	0,00
superficie area cortilizia non comunicante	ACN	euro/mq	0,00	0,00
superficie posto auto	SPA	euro/mq	0,00	0,00
altra superficie _____	S_____	euro/mq	0,00	0,00
n. servizi igienici	SER	euro/n	-1 600,00	0,00
livello di piano	LIV	euro/n	0,00	0,00
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	STM	euro/n	-35 250,00	-41 812,50
p(_____)			-	-
PREZZI CORRETTI			44 995,39	45 813,30

5 VERIFICA DELL'ATTENDIBILITÀ DEL VALORE DI MERCATO					
DIVERGENZA% = [(Vmax - Vmin) / Vmin] * 100 = < 5-10%					
= € 817,91 / € 44 995,39					
= 1,82% VERIFICATO					
$g_a^{s_i} = \frac{\left(1 - \frac{P_{s_i} - P_i}{P_i}\right)^{m+1}}{\sum_{j=1}^m \left(1 - \frac{P_{s_j} - P_j}{P_j}\right)^{m+1}}$	coefficiente di affidabilità	0,500	0,500	0,000	0,000
$g_c^{s_i} = \frac{g_{s_a}^{s_i} \cdot g_a^{s_i}}{\sum_{j=1}^m g_{s_a}^{s_j} \cdot g_a^{s_j}}$	coefficiente composto (sim.+aff.)	0,1559	0,8441	0,0000	0,0000

6 SINTESI DI STIMA					
PREZZI CORRETTI	€ 44 995,39	€ 45 813,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
PERCENTUALI COEFFICIENTE COMPOSTO	15,59%	84,41%	0,00%	0,00%	0,00%
valore di stima= media ponderata dei prezzi corretti =			€ 45 685,76		
che corrisponde a			€ 462,64 /mq di superficie commerciale		

RIEPILOGO VALORI					
unità		Categoria catastale	consistenza (Mqe)	tipologia	valore arrotondato
mappale	sub				
265	4	A/3	88,25	APPARTAMENTO	€ 40 828,03
263	1	C/6	10,50	AUTORIMESSA	€ 4 857,73
totale			98,75	totale	€ 45 685,76

16.2 ALLOGGIO SUB 2 PIANO PRIMO E AUTORIMESSA MAPPALE 263 SUB 2

1 TABELLA DEI DATI				
DATI	ACRONIMO	SUBJECTS	COMPARABILE A	COMPARABILE B
TIPOLOGIA		appartamento	appartamento	appartamento
LUOGO		Somaglia	Somaglia	Somaglia
INDIRIZZO		via Matteotti 9	via G. Matteotti 18/B	via C. Battisti 40
PREZZO DI VENDITA		INCOGNITO	€ 79 000,00	€ 100 000,00
riduzione per margine trattativa di vendita	12%	-	€ 0,00	€ 0,00
PREZZO RIDOTTO	PRZ	INCOGNITO	€ 79 000,00	€ 100 000,00
data di vendita (mesi trascorsi ad oggi)	DAT	0,00	7,00	8,00
superficie principale lorda	SUP	86,00	94,00	102,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	BAC	56,00	0,00	0,00
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	BAN	0,00	0,00	0,00
sup. piano seminterrato comunicante	SEC	0,00	0,00	0,00
sup. piano seminterrato non comunicante	SEN	17,00	0,00	0,00
superficie autorimessa	SAU	14,00	0,00	19,00
superficie sottotetto comunicante	SOC	0,00	0,00	0,00
superficie sottotetto non comunicante	SON	0,00	0,00	0,00
superficie area cortilizia comunicante	ACC	0,00	0,00	0,00
superficie area cortilizia non comunicante	ACN	0,00	0,00	0,00
superficie posto auto	SPA	0,00	0,00	0,00
altra superficie _____	S_____	0,00	0,00	0,00
n. servizi igienici	SER	1	2	1
vetustà servizi igienici		30,0	24,0	16,0
livello di piano	LIV	0	0	0
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	STM	1,5	3,0	3,0
ascensore	ASC	0	0	0
panorama / zona	ZONA	2	2	2
classe energetica	CEN	0	2	0
ALTRO		0		
SUPERFICIE COMMERCIALE		114,05	94,00	111,50
$g_{pq}^{S_j} = \frac{\sum_{j=1}^m \sum_{i=1}^n \left(\frac{x_{ij} - x_{i0}}{\bar{x}_i} \right)^2 - \sum_{i=1}^n \left(\frac{x_{ij} - x_{i0}}{\bar{x}_i} \right)^2}{(m-1) \cdot \sum_{j=1}^m \sum_{i=1}^n \left(\frac{x_{ij} - x_{i0}}{\bar{x}_i} \right)^2}$		coefficiente di similarità	0,218	0,782

2 RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI			
INDICE ED INFORMAZIONI			
	superficie principale lorda		1,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	rapp. merc.	BAC	0,30
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	rapp. merc.	BAN	0,10
sup. piano seminterrato comunicante	rapp. merc.	SEC	0,50
sup. piano seminterrato non comunicante	rapp. merc.	SEN	0,25
superficie autorimessa	rapp. merc.	SAU	0,50
superficie sottotetto comunicante	rapp. merc.	SOC	0,50
superficie sottotetto non comunicante	rapp. merc.	SON	0,25
superficie area cortilizia comunicante	rapp. merc.	ACC	0,03
superficie area cortilizia non comunicante	rapp. merc.	ACN	0,01
superficie posto auto	rapp. merc.	SPA	0,35
altra superficie _____	rapp. merc.	S_____	0,10
RAPPORTO COMPLEMENTARE AREA / IMMOBILE			0
p (DAT)/PRZ (saggio di variazione annuale dei prezzi)			-2,49%
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			€ 250,00
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
TIPOLOGIA			appartamento	appartamento
LUOGO			Somaglia	Somaglia
INDIRIZZO			via G. Matteotti 18/B	via C. Battisti 40
data	DAT	euro/mese	-163,80	-207,35
superficie principale lorda CALCOLATA	SUP	euro/mq	€ 840,43	€ 896,86
si adotta il prezzo marginale meno elevato non conoscendo il rapporto di posizione				
superficie principale lorda ADOTTATA	SUP	euro/mq	€ 840,43	€ 840,43
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	BAC	euro/mq	€ 252,13	€ 252,13
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	BAN	euro/mq	€ 84,04	€ 84,04
sup. piano seminterrato comunicante	SEC	euro/mq	€ 420,21	€ 420,21
sup. piano seminterrato non comunicante	SEN	euro/mq	€ 210,11	€ 210,11
superficie autorimessa	SAU	euro/mq	€ 420,21	€ 420,21
superficie sottotetto comunicante	SOC	euro/mq	€ 420,21	€ 420,21
superficie sottotetto non comunicante	SON	euro/mq	€ 210,11	€ 210,11
superficie area cortilizia comunicante	ACC	euro/mq	€ 25,21	€ 25,21
superficie area cortilizia non comunicante	ACN	euro/mq	€ 8,40	€ 8,40
superficie posto auto	SPA	euro/mq	€ 294,15	€ 294,15
altra superficie _____	S_____	euro/mq	€ 84,04	€ 84,04
servizi igienici	SER	euro/n	€ 1 600,00	€ 3 733,33
livello di piano	LIV	euro/n	€ 0,00	€ 0,00
stato manutenzione p(STM)	STM	euro/n	€ 23 500,00	€ 27 875,00
p(_____)		euro/_	€ 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
prezzo di vendita	PRZ	euro	79 000,00	100 000,00
data	DAT	euro/mese	-1 146,63	-1 658,78
superficie principale lorda	SUP	euro/mq	-6 723,40	-13 446,81
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	BAC	euro/mq	14 119,15	14 119,15
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	BAN	euro/mq	0,00	0,00
sup. piano seminterrato comunicante	SEC	euro/mq	0,00	0,00
sup. piano seminterrato non comunicante	SEN	euro/mq	3 571,81	3 571,81
superficie autorimessa	SAU	euro/mq	5 882,98	-2 101,06
superficie sottotetto comunicante	SOC	euro/mq	0,00	0,00
superficie sottotetto non comunicante	SON	euro/mq	0,00	0,00
superficie area cortilizia comunicante	ACC	euro/mq	0,00	0,00
superficie area cortilizia non comunicante	ACN	euro/mq	0,00	0,00
superficie posto auto	SPA	euro/mq	0,00	0,00
altra superficie _____	S_____	euro/mq	0,00	0,00
n. servizi igienici	SER	euro/n	-1 600,00	0,00
livello di piano	LIV	euro/n	0,00	0,00
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	STM	euro/n	-35 250,00	-41 812,50
p(_____)			-	-
PREZZI CORRETTI			57 853,90	58 671,81

<p>DIVERGENZA% = [(Vmax - Vmin) / Vmin] * 100 = < 5-10%</p> <p>= € 817,91 / € 57 853,90</p> <p>= 1,41% VERIFICATO</p>						
$g_{a_i}^{j'} = \frac{\left(1 - \frac{P_{a_i} - P_i}{P_i}\right)^{m+1}}{\sum_{j=1}^m \left(1 - \frac{P_{a_i} - P_i}{P_i}\right)^{m+1}}$	coefficiente di affidabilità	0,500	0,500	0,000	0,000	0,000
$g_{a_i}^{j'} = \frac{g_{a_i}^{j'} \cdot g_{a_i}^{j'}}{\sum_{j=1}^m g_{a_i}^{j'} \cdot g_{a_i}^{j'}}$	coefficiente composto (sim.+aff.)	0,2178	0,7822	0,0000	0,0000	0,0000

6 SINTESI DI STIMA					
PREZZI CORRETTI	€ 57 853,90	€ 58 671,81	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
PERCENTUALI COEFFICIENTE COMPOSTO	21,78%	78,22%	0,00%	0,00%	0,00%
valore di stima= media ponderata dei prezzi corretti =			€ 58 493,66		
che corrisponde a			€ 512,88 /mq di superficie commerciale		

RIEPILOGO VALORI					
unità		Categoria catastale	consistenza (Mqe)	tipologia	valore arrotondato
mappale	sub				
265	2	A/3	107,05	APPARTAMENTO	€ 54 903,52
263	2	C/6	7,00	AUTORIMESSA	€ 3 590,14
totale			114,05	totale	€ 58 493,66

16.3 ALLOGGIO SUB 3 PIANO SECONDO

1 TABELLA DEI DATI				
DATI	ACRONIMO	SUBJECTS	COMPARABILE A	COMPARABILE B
TIPOLOGIA		appartamento	appartamento	appartamento
LUOGO		Somaglia	Somaglia	Somaglia
INDIRIZZO		via Matteotti 9	via G. Matteotti 18/B	via C. Battisti 40
PREZZO DI VENDITA		INCOGNITO	€ 79 000,00	€ 100 000,00
riduzione per margine trattativa di vendita	12%	-	€ 0,00	€ 0,00
PREZZO RIDOTTO	PRZ	INCOGNITO	€ 79 000,00	€ 100 000,00
data di vendita (mesi trascorsi ad oggi)	DAT	0,00	7,00	8,00
superficie principale lorda	SUP	86,00	94,00	102,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	BAC	18,00	0,00	0,00
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	BAN	11,00	0,00	0,00
sup. piano seminterrato comunicante	SEC	0,00	0,00	0,00
sup. piano seminterrato non comunicante	SEN	11,00	0,00	0,00
superficie autorimessa	SAU	0,00	0,00	19,00
superficie sottotetto comunicante	SOC	59,00	0,00	0,00
superficie sottotetto non comunicante	SON	0,00	0,00	0,00
superficie area cortilizia comunicante	ACC	0,00	0,00	0,00
superficie area cortilizia non comunicante	ACN	0,00	0,00	0,00
superficie posto auto	SPA	0,00	0,00	0,00
altra superficie _____	S_____	0,00	0,00	0,00
n. servizi igienici	SER	1	2	1
vetustà servizi igienici		30,0	24,0	16,0
livello di piano	LIV	0	0	0
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	STM	1,5	3,0	3,0
ascensore	ASC	0	0	0
panorama / zona	ZONA	2	2	2
classe energetica	CEN	0	2	0
ALTRO		0		
SUPERFICIE COMMERCIALE		124,75	94,00	111,50
$gs_q^{j'} = \frac{\sum_{j=1}^m \sum_{i=1}^n \left(\frac{x_{ij} - x_{i0}}{\bar{x}_i} \right)^2 - \sum_{i=1}^n \left(\frac{x_{ij} - x_{i0}}{\bar{x}_i} \right)^2}{(m-1) \cdot \sum_{j=1}^m \sum_{i=1}^n \left(\frac{x_{ij} - x_{i0}}{\bar{x}_i} \right)^2}$		coefficiente di similarità	0,510	0,490

2 RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI			
INDICE ED INFORMAZIONI			
	superficie principale lorda		1,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	rapp. merc.	BAC	0,30
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	rapp. merc.	BAN	0,10
sup. piano seminterrato comunicante	rapp. merc.	SEC	0,50
sup. piano seminterrato non comunicante	rapp. merc.	SEN	0,25
superficie autorimessa	rapp. merc.	SAU	0,50
superficie sottotetto comunicante	rapp. merc.	SOC	0,50
superficie sottotetto non comunicante	rapp. merc.	SON	0,25
superficie area cortilizia comunicante	rapp. merc.	ACC	0,03
superficie area cortilizia non comunicante	rapp. merc.	ACN	0,01
superficie posto auto	rapp. merc.	SPA	0,35
altra superficie _____	rapp. merc.	S_____	0,00
RAPPORTO COMPLEMENTARE AREA / IMMOBILE			0
p (DAT)/PRZ (saggio di variazione annuale dei prezzi)			-2,49%
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			€ 250,00
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
TIPOLOGIA			appartamento	appartamento
LUOGO			Somaglia	Somaglia
INDIRIZZO			via G. Matteotti 18/B	via C. Battisti 40
data	DAT	euro/mese	-163,80	-207,35
superficie principale lorda CALCOLATA	SUP	euro/mq	€ 840,43	€ 896,86
si adotta il prezzo marginale meno elevato non conoscendo il rapporto di posizione				
superficie principale lorda ADOTTATA	SUP	euro/mq	€ 840,43	€ 840,43
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	BAC	euro/mq	€ 252,13	€ 252,13
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	BAN	euro/mq	€ 84,04	€ 84,04
sup. piano seminterrato comunicante	SEC	euro/mq	€ 420,21	€ 420,21
sup. piano seminterrato non comunicante	SEN	euro/mq	€ 210,11	€ 210,11
superficie autorimessa	SAU	euro/mq	€ 420,21	€ 420,21
superficie sottotetto comunicante	SOC	euro/mq	€ 420,21	€ 420,21
superficie sottotetto non comunicante	SON	euro/mq	€ 210,11	€ 210,11
superficie area cortilizia comunicante	ACC	euro/mq	€ 25,21	€ 25,21
superficie area cortilizia non comunicante	ACN	euro/mq	€ 8,40	€ 8,40
superficie posto auto	SPA	euro/mq	€ 294,15	€ 294,15
altra superficie _____	S_____	euro/mq	€ 0,00	€ 0,00
servizi igienici	SER	euro/n	€ 1 600,00	€ 3 733,33
livello di piano	LIV	euro/n	€ 0,00	€ 0,00
stato manutenzione p(STM)	STM	euro/n	€ 23 500,00	€ 27 875,00
p(_____)		euro/_	€ 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
prezzo di vendita	PRZ	euro	79 000,00	100 000,00
data	DAT	euro/mese	-1 146,63	-1 658,78
superficie principale lorda	SUP	euro/mq	-6 723,40	-13 446,81
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	BAC	euro/mq	4 538,30	4 538,30
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	BAN	euro/mq	924,47	924,47
sup. piano seminterrato comunicante	SEC	euro/mq	0,00	0,00
sup. piano seminterrato non comunicante	SEN	euro/mq	2 311,17	2 311,17
superficie autorimessa	SAU	euro/mq	0,00	-7 984,04
superficie sottotetto comunicante	SOC	euro/mq	24 792,55	24 792,55
superficie sottotetto non comunicante	SON	euro/mq	0,00	0,00
superficie area cortilizia comunicante	ACC	euro/mq	0,00	0,00
superficie area cortilizia non comunicante	ACN	euro/mq	0,00	0,00
superficie posto auto	SPA	euro/mq	0,00	0,00
altra superficie _____	S_____	euro/mq	0,00	0,00
n. servizi igienici	SER	euro/n	-1 600,00	0,00
livello di piano	LIV	euro/n	0,00	0,00
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	STM	euro/n	-35 250,00	-41 812,50
p(_____)			-	-
PREZZI CORRETTI			66 846,45	67 664,36

5 VERIFICA DELL'ATTENDIBILITÀ DEL VALORE DI MERCATO						
DIVERGENZA% = [(Vmax - Vmin) / Vmin] * 100 = < 5-10%						
= € 817,91 / € 66 846,45						
= 1,22% VERIFICATO						
$g_{s_i}^{j'} = \frac{(1 - \frac{P_{s_i} - P_i}{P_i})^{m+1}}{\sum_{j=1}^m (1 - \frac{P_{s_j} - P_i}{P_i})^{m+1}}$	coefficiente di affidabilità	0,500	0,500	0,000	0,000	0,000
$g_{c_a}^{j'} = \frac{g_{s_a}^{j'} \cdot g_{a}^{j'}}{\sum_{j=1}^m g_{s_a}^{j'} \cdot g_{a}^{j'}}$	coefficiente composto (sim.+aff.)	0,5105	0,4895	0,0000	0,0000	0,0000

6 SINTESI DI STIMA					
PREZZI CORRETTI	€ 66 846,45	€ 67 664,36	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
PERCENTUALI COEFFICIENTE COMPOSTO	51,05%	48,95%	0,00%	0,00%	0,00%
valore di stima= media ponderata dei prezzi corretti =			€ 67 246,84		
che corrisponde a			€ 539,05 /mq di superficie commerciale		

RIEPILOGO VALORI					
unità		Categoria catastale	consistenza (Mqe)	tipologia	valore arrotondato
mappale	sub				
265	3	A/3	124,75	APPARTAMENTO	€ 67 246,84

17 FORMAZIONE DEL LOTTO

Vista la conformazione dell'edificio, visto lo stato manutentivo che necessita di rilevanti interventi di manutenzione che non possono essere eseguiti in modo disgiunto, vista la necessità di provvedere all'adeguamento delle pratiche amministrative e al ripristino di opere edili con unitarietà, si costituisce un unico lotto per tutte le unità immobiliari presenti con i seguenti valori:

unità		Categoria catastale	consistenza (Mqe)	tipologia	valore di mercato attuale
mappale	sub				
265	2	A/3	107,05	APPARTAMENTO	€ 54 903,52
265	3	A/3	124,75	APPARTAMENTO	€ 67 246,84
265	4	A/3	88,25	APPARTAMENTO	€ 40 828,03
263	1	C/6	10,50	AUTORIMESSA	€ 4 857,73
263	2	C/6	7,00	AUTORIMESSA	€ 3 590,14
TOTALE			337,55	TOTALE	€ 171 426,26

DEPREZZAMENTO DELL'IMMOBILE

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO SECONDO IL MARKET COMPARISON APPROACH	€ 171 426,26
PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA, SPESE TECNICHE, PRATICA CATASTALE, ONERI E DIRITTI O SPESE PER RIPRISTINO	-€ 5 000,00
ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 10% DEL VALORE DI MERCATO PER VIZI OCCULTI OLTRE AL GRAVAME DEI TEMPI E LE MODALITA' CHE NON RENDONO IMMEDIATAMENTE DISPONIBILE L'IMMOBILE	-€ 17 142,63
RIMANE	€ 149 283,64
che si arrotonda in	€ 149 000,00

Il più probabile **valore di mercato previsionale medio ordinario** degli immobili alla data del 14/09/2022 è pari a € centoquaranta novemila/00

Il valore indicato è al netto dell'IVA di legge, di tasse, e qualsiasi altro onere.

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 _14/09/2022

Il tecnico incaricato
Geometra Massimo Fanfoni

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



A blue circular stamp with the text "ALBO", "N°1837", and "PARMA" around the perimeter. The name "MASSIMO FANFONI" is written around the top inner edge. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.



Allegati:

Certificato valutatore immobiliare livello avanzato numero ICK/SC002 VIPRO/0270/2018.

Certificato di riconoscimento per le valutazioni immobiliari- Valutatore Europeo Riconosciuto.

allegato	1	documentazione fotografica
allegato	2	visure catastali
allegato	3	planimetrie catastali
allegato	4	atto di provenienza
allegato	5	provvedimenti edilizi
allegato	6	agibilità

Certificato di VALUTATORE IMMOBILIARE LIVELLO AVANZATO PROPERTY VALUER / ADVANCED LEVEL

in base alla norma UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza e alla UNI/PdR 19:2016 Raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558

Certificato numero ICK/SC002 VIPRO/0270/2018

Valutati i prerequisiti del candidato, con particolare riferimento alle conoscenze di base, alla formazione specifica ed all'esperienza professionale e lavorativa, nonché in considerazione dell'iscrizione del Geometra al N. 1837 dell'Albo della Provincia di residenza del professionista, la cui permanenza costituisce presupposto essenziale per l'esercizio della professione e, conseguentemente, per la validità della presente certificazione;

Accertata la competenza del candidato, attraverso l'esame della documentazione inviata, incentrato su tutti i procedimenti di stima comprendenti il metodo del confronto di mercato (o *Market Approach*), il metodo del costo (o *Cost Approach*) e il metodo della capitalizzazione finanziaria (o *Income Approach*) incluse le metodiche finanziarie complesse quali capitalizzazione finanziaria e flusso di cassa scontato;

Inarcheck SpA

organismo di certificazione Accreditato ai sensi della norma

UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012

CERTIFICA
che il

GEOM. MASSIMO FANFONI

Cod. Fisc. FNFMSM62R19G337Z

possiede le competenze necessarie per esercitare l'attività di **Valutatore immobiliare Livello Avanzato**, ai sensi dello schema di certificazione Valutatore immobiliare Livello Avanzato ICK/SC002 VIPRO (in vigore alla data d'esame), e pertanto risulta iscritto nel Registro delle persone certificate Inarcheck con il numero 0270/2018.

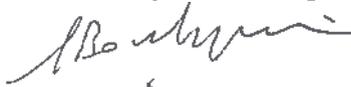
Il presente certificato -- di proprietà esclusiva di Inarcheck SpA -- ha una validità pari a 6 (sei) anni dalla data di prima certificazione.

Data di prima certificazione:
Milano, 26 febbraio 2018

Data dell'attuale emissione:
Milano, 26 febbraio 2018

Data di scadenza:
25 febbraio 2024

per il Comitato Scientifico
il Presidente
Dott. Giampiero Bambagioni



PRS N° 099 C

Membro di MLA EA per gli schemi di accreditamento SGQ, SGA, PRD, PRS, ISP, GHG, LAB, LAT e PTP, di MLA IAF per gli schemi di accreditamento SGQ, SGA, SSI, FSM, PRD e PRS e di MRA ILAC per gli schemi di accreditamento LAB, MEO, LAT e ISP

Inarcheck SpA
l'Amministratore Delegato
Geom. Fausto Amadasi



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI (CNGeGL)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Massimo Fanfoni REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-IT/CNGeGL/2020/14

Issued on: 01/12/2015

Valid until: 30/11/2025

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA



Maurizio Savoncelli
President
CNGeGL

