

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 **TEGoVA** (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  
area edificabile in corso di realizzazione  
con Programma Integrato di Intervento  
denominato "CROCIONE" e piccole aree  
residuali  
sito nel Comune di  
San Rocco al Porto

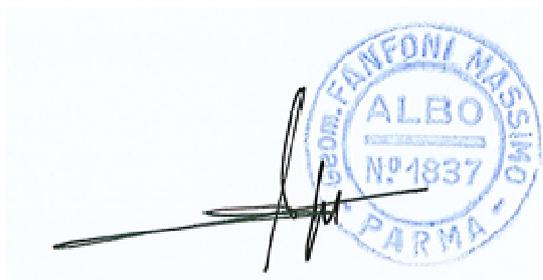


### RICHIEDENTE:

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	€ 974 280.00=====
Conferimento incarico	17/11/2021
Data consegna documenti	17/11/2021
Data del sopralluogo	01/02/2022
Data ricerca dei dati immobiliari	25/01/2022
Data della valutazione	11/02/2022
Data del rapporto	11/02/2022

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

PEC: massimo.fanfoni@geopec.it

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



## Sommario

1	BENE IMMOBILE .....	3
1.1	Identificazione .....	3
1.2	Indirizzo .....	3
1.3	Report catastale .....	4
2	RICHIEDENTE .....	10
2.1	identificazione .....	10
2.2	Incarico .....	10
2.3	Limitazioni al rapporto .....	10
3	VALUTATORE .....	10
3.1	Identificazione .....	10
3.2	Qualifiche .....	10
3.3	status .....	10
3.4	dichiarazioni .....	10
4	AMBITO DI APPLICAZIONE.....	11
4.1	Finalità .....	11
4.2	Base della valutazione.....	11
4.3	Assunzioni.....	11
5	INFORMAZIONI DISPONIBILI.....	11
5.1	Documentazione ricevuta dal cliente.....	11
5.2	Documentazione ricercata dal valutatore.....	11
5.3	Fonte dei dati di misurazione.....	11
5.4	Misurazioni e calcolo superfici .....	12
5.5	Assunzioni.....	12
5.6	Informazioni ricevute dal cliente o raccolte in loco .....	12
6	SOPRALLUOGO .....	12
6.1	Data .....	12
6.2	Ambito dell'ispezione.....	12
7	UBICAZIONE.....	12
7.1	Caratteristiche della zona.....	12
7.2	Mezzi pubblici di trasporto.....	12
7.3	Caratteristiche del mercato immobiliare .....	12
8	DESCRIZIONE .....	13
8.1	della LOTTIZZAZIONE crocione.....	13
8.2	delle altre aree .....	19
9	REPORT TITOLARITA' .....	24
10	REPORT URBANISTICO EDILIZIO .....	24
10.1	Lottizzazione CROCIONE.....	24
10.2	Mappali 547 549 550 617 624 foglio 7.....	26
10.3	Mappali 589 del foglio 7 mappali 800,801,886 del foglio 25 mappali 709 e 759 del foglio 26 .....	26
11	ANALISI DELLE CONDIZIONI DEL BENE .....	27
12	VERIFICA DEL MIGLIORE E PIÙ CONVENIENTE USO (HBU_ HIGHEST AND BEST USE).....	27
13	APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE.....	28
14	PROCEDIMENTO DI STIMA .....	28
15	ANALISI DEL MERCATO .....	29
15.1	Identificazione del regime di mercato .....	29
15.2	Analisi del segmento di mercato.....	29
15.3	Valori OMI della zona .....	30
15.3.1	Ultimi valori presenti nella banca dati .....	30
15.3.2	Valori della banca dati anteriori rispetto agli ultimi.....	30

---

15.4	Saggio di variazione annuale dei prezzi.....	31
16	RICERCA COMPARABILI e DATI DI CONFRONTO.....	31
16.1	dati comparabile A .....	32
16.2	dati comparabile b .....	33
17	STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI VENDITA .....	34
17.1	Market comparison approach – MCA .....	35
18	CALCOLO DEI VALORI DI VENDITA.....	38
19	TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INCASSI .....	38
20	CALCOLO DEI COSTI .....	39
21	ESAME TEMPI DI REALIZZAZIONE E TEMPI DI SPESE .....	41
22	ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO .....	43
22.1	Determinazione del saggio di attualizzazione .....	43
22.2	Flusso di cassa scontato .....	44
23	CALCOLO VALORI AREE LOTTI 2-3-4-5-6-7 .....	45
24	RIEPILOGO VALORI CON ASSUNZIONI .....	46
25	DICHIARAZIONI DI RISPONDEZA .....	47
26	FONTI CONSULTATE.....	47

## 1 BENE IMMOBILE

### 1.1 IDENTIFICAZIONE

area edificabile in corso di realizzazione con Programma Integrato di Intervento denominato "CROCIONE" e piccole aree residuali

### 1.2 INDIRIZZO

PROVINCIA	LODI		
COMUNE	San Rocco al Porto	CAP	26865
INDIRIZZO	via UNITA' D'ITALIA	N.	
LOCALITA'			

1.3 REPORT CATASTALE

IDENTIFICATIVI CATASTO FABBRICATI									
Comune di SAN ROCCO AL PORTO ( Codice: I140) Provincia di LODI									
Indirizzo									
Intestazione attuale degli immobili									
IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in FOMBIO						08535610961		Proprietà per 1/1	
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA VANI /MQ	SUPERFICIE CATASTALE MQ	RENDITA	PIANO
27	519	-		D/1				66,00 €	T
TOTALI								66,00 €	

IDENTIFICATIVI CATASTO TERRENI								
Comune di		SAN ROCCO AL PORTO ( Codice: I140) Provincia di LODI						
Intestazione attuale degli immobili								
IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in FOMBIO				08535610961		Proprietà per 1/1		
FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE m2	reddito dominicale	reddito agrario	
1	7	547		seminativo	1	303	€ 1,71	€ 1,02
2	7	549		seminativo	1	303	€ 1,71	€ 1,02
3	7	550		seminativo	1	302	€ 1,70	€ 1,01
4	7	589		seminativo	2	195	€ 0,80	€ 0,55
5	7	617		seminativo	1	189	€ 1,06	€ 0,63
6	7	624		seminativo	1	12	€ 0,05	€ 0,03
7	25	800		semin arbor	1	471	€ 2,53	€ 1,58
8	25	801		semin arbor	1	734	€ 3,94	€ 2,46
9	25	886		semin arbor	1	45	€ 0,28	€ 0,15
10	26	709		seminativo	1	15	€ 0,07	€ 0,05
11	26	759		seminativo	1	95	€ 0,46	€ 0,32
12	27	245		seminativo	1	130	€ 0,73	€ 0,44
13	27	385		seminativo	1	160	€ 0,90	€ 0,54
14	27	442		seminativo	1	510	€ 2,87	€ 1,71
15	27	444		semin arbor	1	451	€ 2,77	€ 1,51
16	27	446		seminativo	1	286	€ 1,61	€ 0,96
17	27	484		seminativo	1	155	€ 0,87	€ 0,52
18	27	487		seminativo	1	145	€ 0,82	€ 0,49
19	27	521		seminativo	1	169	€ 0,95	€ 0,57
20	27	522		seminativo	1	541	€ 3,05	€ 1,82
21	27	523		seminativo	1	1 431	€ 8,06	€ 4,80
22	27	524		seminativo	1	1 992	€ 11,21	€ 6,69
23	27	525		seminativo	1	70	€ 0,39	€ 0,23
24	27	526		seminativo	1	220	€ 1,24	€ 0,74
25	27	527		seminativo	1	2 649	€ 14,91	€ 8,89
26	27	528		seminativo	1	3 720	€ 20,94	€ 12,49
27	27	529		seminativo	1	184	€ 1,04	€ 0,62
28	27	530		seminativo	1	696	€ 3,92	€ 2,34
29	27	531		seminativo	1	203	€ 1,14	€ 0,68

	FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	reddito dominicale	reddito agrario
30	27	532		seminativo	1	584	€ 3,29	€ 1,96
31	27	533		seminativo	1	1 013	€ 5,70	€ 3,40
32	27	534		corte		148	€ -	€ -
33	27	535		corte		2	€ -	€ -
34	27	536		corte		435	€ -	€ -
35	27	537		corte		857	€ -	€ -
36	27	538		corte		933	€ -	€ -
37	27	539		seminativo	1	790	€ 4,45	€ 2,65
38	27	540		seminativo	1	438	€ 2,47	€ 1,47
39	27	541		seminativo	1	15	€ 0,08	€ 0,05
40	27	542		corte		584	€ -	€ -
41	27	543		corte		315	€ -	€ -
42	27	544		corte		84	€ -	€ -
43	27	545		bosco alto	1	179	€ 0,31	€ 0,06
44	27	546		bosco alto	1	447	€ 0,78	€ 0,14
45	27	547		bosco alto	1	144	€ 0,25	€ 0,04
46	27	548		seminativo	1	88	€ 0,50	€ 0,30
47	27	549		seminativo	1	836	€ 4,71	€ 2,81
48	27	550		seminativo	1	896	€ 5,04	€ 3,01
49	27	551		seminativo	1	62	€ 0,35	€ 0,21
50	27	552		seminativo	1	1 054	€ 5,93	€ 3,54
51	27	553		seminativo	1	356	€ 2,00	€ 1,20
52	27	554		seminativo	1	210	€ 1,18	€ 0,70
53	27	555		seminativo	1	40	€ 0,23	€ 0,13
54	27	556		seminativo	1	907	€ 5,11	€ 3,04
55	27	557		seminativo	1	1 276	€ 7,18	€ 4,28
56	27	558		seminativo	1	2 847	€ 16,03	€ 9,56
57	27	559		seminativo	1	749	€ 4,22	€ 2,51
58	27	560		seminativo	1	1 961	€ 11,04	€ 6,58
59	27	561		seminativo	1	1 395	€ 7,85	€ 4,68

	FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE m2	reddito dominicale	reddito agrario
60	27	562		seminativo	1	474	€ 2,67	€ 1,59
61	27	563		seminativo	1	1991	€ 11,21	€ 6,68
62	27	564		seminativo	1	477	€ 2,69	€ 1,60
63	27	565		seminativo	1	880	€ 4,95	€ 2,95
64	27	566		seminativo	1	777	€ 4,37	€ 2,61
65	27	567		seminativo	1	384	€ 2,16	€ 1,29
66	27	568		seminativo	1	1446	€ 8,14	€ 4,85
67	27	569		seminativo	1	260	€ 1,46	€ 0,87
68	27	570		seminativo	1	1566	€ 8,82	€ 5,26
69	27	571		semin arbor	1	63	€ 0,39	€ 0,21
70	27	572		semin arbor	1	145	€ 0,89	€ 0,49
71	27	573		semin arbor	1	179	€ 1,10	€ 0,60
72	27	574		seminativo	1	58	€ 0,33	€ 0,19
73	27	575		seminativo	1	686	€ 3,86	€ 2,30
74	27	576		seminativo	1	79	€ 0,44	€ 0,27
75	27	577		seminativo	1	175	€ 0,99	€ 0,59
76	27	578		seminativo	1	143	€ 0,81	€ 0,48
77	27	579		seminativo	1	1975	€ 11,12	€ 6,63
78	27	580		seminativo	1	620	€ 3,49	€ 2,08
79	27	581		semin arbor	1	336	€ 2,07	€ 1,13
80	27	582		semin arbor	1	170	€ 1,04	€ 0,57
81	27	583		semin arbor	1	333	€ 2,05	€ 1,12
82	27	584		seminativo	1	102	€ 0,57	€ 0,34
83	27	585		seminativo	1	570	€ 3,21	€ 1,91
84	27	586		seminativo	1	7533	€ 42,41	€ 25,29
85	27	587		seminativo	1	782	€ 4,40	€ 2,63
86	27	588		seminativo	1	483	€ 2,72	€ 1,62
87	27	589		seminativo	1	1590	€ 8,95	€ 5,34
88	27	590		seminativo	1	331	€ 1,86	€ 1,11
89	27	591		seminativo	1	84	€ 0,47	€ 0,28

	FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE m2	reddito dominicale	reddito agrario
90	27	592		seminativo	1	53	€ 0,30	€ 0,18
91	27	593		seminativo	1	72	€ 0,41	€ 0,24
92	27	594		seminativo	1	741	€ 4,17	€ 2,49
93	27	595		seminativo	1	943	€ 5,31	€ 3,17
94	27	596		seminativo	1	2 623	€ 14,77	€ 8,81
95	27	597		seminativo	1	172	€ 0,97	€ 0,58
96	27	598		seminativo	1	144	€ 0,81	€ 0,48
97	27	599		seminativo	1	140	€ 0,79	€ 0,47
98	27	600		seminativo	1	134	€ 0,75	€ 0,45
99	27	601		seminativo	1	739	€ 4,16	€ 2,48
100	27	602		seminativo	1	475	€ 2,67	€ 1,59
101	27	603		seminativo	1	522	€ 2,94	€ 1,75
102	27	604		seminativo	1	81	€ 0,46	€ 0,27
103	27	605		seminativo	1	67	€ 0,38	€ 0,22
104	27	606		seminativo	1	247	€ 1,39	€ 0,83
105	27	607		seminativo	1	279	€ 1,57	€ 0,94
106	27	608		seminativo	1	256	€ 1,44	€ 0,86
107	27	609		seminativo	1	2 176	€ 12,25	€ 7,30
108	27	610		seminativo	1	1 270	€ 7,15	€ 4,26
109	27	611		seminativo	1	168	€ 0,95	€ 0,56
110	27	612		seminativo	1	726	€ 4,09	€ 2,44
111	27	613		seminativo	1	1 074	€ 6,05	€ 3,61
112	27	614		seminativo	1	1 676	€ 9,43	€ 5,63
	TOTALE ESTENSIONE TERRITORIALE					75 491	€ 403,28	€ 239,67

**i mappali evidenziati in giallo non compaiono nella visura perché sono individuati come Accessorio comune ad ente rurale ed urbano EX 469-467-2, EX 468-2, EX 441-359-36 come individuati nell'allegato 03\_8 mappa foglio 27 aree non in visura.**

I dati catastali corrispondono alla descrizione contenuta titolo di provenienza.

Posizione geografica del bene oggetto di valutazione (FOTO SATELLITE)



## 2 RICHIEDENTE

### 2.1 IDENTIFICAZIONE

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

### 2.2 INCARICO

In data 17/11/2021 il Dott. Alberto Valcarengi curatore del fallimento impresa contardi srl in liquidazione, conferiva l'incarico per la redazione di un rapporto di valutazione al sottoscritto geometra Massimo Fanfoni al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oltre identificato.

### 2.3 LIMITAZIONI AL RAPPORTO

È vietata la riproduzione e la pubblicazione del presente rapporto senza l'esplicito consenso scritto del valutatore.

## 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

Convenzione urbanistica

### 5.2 DOCUMENTAZIONE RICERCATA DAL VALUTATORE

Documentazione fotografica

Visure catastali

Estratto di mappa catastale

Atti di immobili comparabili di recente compravendita

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

### 5.3 FONTE DEI DATI DI MISURAZIONE

La misurazione delle superfici degli immobili è svolta secondo lo standard del codice delle valutazioni immobiliari IV Edizione di Tecnoborsa. Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa come l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano del pavimento. INCLUDE - spessore muri perimetrali e ½ di quelli

contigui confinanti - spessore muri interni e tramezzi- pilastri / colonne - lo spazio di circolazione (scale, ascensore ecc.) - condotti verticali. NON INCLUDE - balconi, terrazze, e simili - il porticato - gli aggetti a scopo architettonico - le aree scoperte. Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (balconi terrazzi aree scoperte ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

#### 5.4 MISURAZIONI E CALCOLO SUPERFICI

Le misure principali sono state rilevate direttamente in sito, il calcolo delle superfici è stato eseguito con l'ausilio dei disegni allegati alle piante catastali.

#### 5.5 ASSUNZIONI

-

#### 5.6 INFORMAZIONI RICEVUTE DAL CLIENTE O RACCOLTE IN LOCO

Nessuna.

## 6 SOPRALLUOGO

#### 6.1 DATA

Il sopralluogo è stato eseguito in data 01/02/2022 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 abitato del Capoluogo. 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 abbastanza attivo per il segmento in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione, aspetto economico e sociale della zona normale (filterng assente). Il saggio di variazione annuale dei prezzi degli immobili è pari 0.00%

## 8 DESCRIZIONE

## 8.1 DELLA LOTTIZZAZIONE CROCIONE

Lotto pianeggiante di forma irregolare in parte urbanizzato ed in parte a verde. È soggetto alle disposizioni di un piano integrato di intervento denominato "CROCIONE" adottato con delibera di CC n. 31 del 13/07/2009 approvato con delibera di CC n. 44 del 17/10/2009. **Convenzione stipulata in data 17/12/2009** validità 10 anni + anni 3 legge 93/2013 art. 30 comma 3-bis + altri 3 anni legge 120/2020 art. 10 comma 4-bis, con **scadenza quindi il 17/12/2025**.

I dati del Piano approvato prevedevano una Superficie territoriale pari a mq. 77682.10, aree verdi piantumate mq. 1742.10 aree verdi 7357.50 parcheggi mq 2325 piazza mq 1065.95 totale standard 12490.55 superficie fondiaria mq 47811.40 superficie fondiaria priva di edificabilità 1259.00 area verde priva di edificabilità mq 557.55 strade mq 15563.60 volume totale costruibile residenziale 66 690.00 abitanti teorici 667. nella lottizzazione sono stati eseguiti tre interventi residenziali per una volume tria complessiva paria a 4516.08 mc. Si mappali 496-512-621.

Il progetto di piano individuava un importo complessivo delle opere di urbanizzazione pari a € 1.056.233,37 per le opere di urbanizzazione primaria e di € 145.640,55 per le opere di urbanizzazione secondaria. In ottemperanza al progetto di piano sono state realizzate solo parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria.

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione rintracciata presso l'ufficio tecnico comunale, non è stato possibile determinare con precisione l'entità delle opere effettuate, per cui si ipotizza una quantità di lavori residui, tenendo conto anche della variazione dei prezzi dal 2009 a oggi come dallo schema seguente:

opere di urbanizzazione	importo da convenzione 2009	adeguamento prezzi +25%	quota presunta da realizzare	importo opere da ultimare
primaria lotto 1	€ 655 986,00	€ 819 982,50	15%	€ 122 997,38
primaria lotto 2	€ 400 247,00	€ 500 308,75	100%	€ 500 308,75
secondaria	€ 145 640,00	€ 182 050,00	100%	€ 182 050,00
totale				€ 805 356,13
Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale dic. 2009 nov 2021 +18,7% fonte ISTAT				

Sull'area in esame sono presenti due elettrodotti le cui distanze di prima approssimazione sono individuate da Terna in una lettera inviata al comune che si allega al n. 05\_3. Le aree interessate dalla fascia di rispetto degli elettrodotti sono individuate nell'allegato 06 planimetrie esplicative e sono state considerate nella determinazione della SLP realizzabile fondamentale per la ricerca del valore attuale.

Sull'area è presente anche una roggia il cui sedime è previsto nei lotti edificabili ed il piano ha previsto lo spostamento in aree verdi non edificabili. Si allega alla presente allegato 05\_4 concessione del Consorzio Bonifica Muzza Bassa Lodigiana con sede in Lodi la concessione n. 2534 a favore di Contardi Antonio

Esiste anche una servitù di gasdotto indicata nell'allegato 06 che interessa marginalmente i comparti edificabili e che sostanzialmente non compromette la possibilità di realizzazione della volumetria.

Nella planimetria esplicativa allegato 06 sono individuate le superfici edificabili e non edificabili, le superfici destinate alla viabilità, le superfici destinate a verde e la suddivisione in comparti per il calcolo presunto della superficie lorda di pavimento realizzabile secondo il seguente schema:

### FORMAZIONE DEI COMPARTI

FOGLIO	PARTICELLA	SUP. Cat m2	destinazione	comparto	superfici catastali	edificabile	fascia di rispetto elettrodotti	non edificabile	roggia
27	523	1 431	edificabile	1	1 866	1 482	384		
27	536	435	edificabile	1					
27	526	220	edificabile	2	3 470	3 784			-
27	588	483	edificabile	2					
27	598	144	edificabile	2					
27	599	140	edificabile	2					
27	604	81	edificabile	2					
27	612	726	edificabile	2					
27	614	1 676	edificabile	2					
27	530	696	edificabile	3	17 111	12 419	5 400		-
27	531	203	edificabile	3					
27	547	144	edificabile	3					
27	548	88	edificabile	3					
27	555	40	edificabile	3					
27	556	907	edificabile	3					
27	565	880	edificabile	3					
27	566	777	edificabile	3					
27	578	143	edificabile	3					
27	583	333	edificabile	3					
27	586	7 533	edificabile	3					
27	589	1 590	edificabile	3					
27	596	2 623	edificabile	3					
27	601	739	edificabile	3					
27	606	247	edificabile	3					
27	611	168	edificabile	3					
27	528	3 720	edificabile	4	6 117	3 255	2 862		
27	533	1 013	edificabile	4					
27	541	15	edificabile	4					
27	544	84	edificabile	4					
27	545	179	edificabile	4					
27	550	896	edificabile	4					
27	554	210	edificabile	4					

FOGLIO	PARTICELLA	SUP. Cat m2	destinazione	comparto	superfici catastali	edificabile	fascia di rispetto elettrorodotti	non edificabile	viabilità
27	553	356	edificabile	5	7 409	6 082	1 327		
27	558	2 847	edificabile	5					
27	563	1 991	edificabile	5					
27	568	1 446	edificabile	5					
27	573	179	edificabile	5					
27	576	79	edificabile	5					
27	577	175	edificabile	5					
27	581	336	edificabile	5					
27	538	933	edificabile	6	2 307		2 307		
27	539	790	edificabile	6					
27	542	584	edificabile	6					
27	560	1 961	edificabile	7	3 616	3 616			
27	561	1 395	edificabile	7					
27	569	260	edificabile	7					
27	245	130	edificabile in parte	8	1 647	597		785	265
27	385	160	edificabile	8					
27	444	451	non edificabile	8					
27	446	286	non edificabile	8					
27	580	620	edificabile in parte	8					
27	442	510	non edificabile	9	572			572	
27	551	62	non edificabile	9					

FOGLIO	PARTICELLA	SUP. Cat m2	destinazione	comparto	superfici catastali	edificabile	fascia di rispetto elettrorodotti	non edificabile	viabilità
27	522	541	viabilità	10	21 099				21 099
27	527	2 649	viabilità	10					
27	529	184	viabilità	10					
27	532	584	viabilità	10					
27	534	148	viabilità	10					
27	537	857	viabilità	10					
27	540	438	viabilità	10					
27	543	315	viabilità	10					
27	546	447	viabilità	10					
27	549	836	viabilità	10					
27	552	1 054	viabilità	10					
27	557	1 276	viabilità	10					
27	559	749	viabilità	10					
27	562	474	viabilità	10					
27	564	477	viabilità	10					
27	567	384	viabilità	10					
27	570	1 566	viabilità	10					
27	571	63	viabilità	10					
27	572	145	viabilità	10					
27	574	58	viabilità	10					
27	575	686	viabilità	10					
27	579	1 975	viabilità	10					
27	582	170	viabilità	10					
27	585	570	viabilità	10					
27	587	782	viabilità	10					
27	590	331	viabilità	10					
27	595	943	viabilità	10					
27	597	172	viabilità	10					
27	600	134	viabilità	10					
27	602	475	viabilità	10					
27	605	67	viabilità	10					
27	607	279	viabilità	10					
27	610	1 270	viabilità	10					

FOGLIO	PARTICELLA	SUP. Cat m2	destinazione	comparto	superfici catastali	edificabile	fascia di rispetto elettrodotti	non edificabile	verde
27	484	155	verde	11	7 613				7 613
27	487	145	verde	11					
27	521	169	verde	11					
27	524	1 992	verde	11					
27	525	70	verde	11					
27	535	2	verde	11					
27	584	102	verde	11					
27	591	84	verde	11					
27	592	53	verde	11					
27	593	72	verde	11					
27	594	741	verde	11					
27	603	522	verde	11					
27	608	256	verde	11					
27	609	2 176	verde	11					
27	613	1 074	verde	11					
27	519	18	cabina elettrica	12					

### RIEPILOGO COMPARTI E CALCOLO SLP REALIZZABILE

comparto	superfici catastali	sup. roggia	sup. fondiaria edificabile compreso sup. roggia	sup. non edificabile	strada/ verde	sup. fondiaria nella fascia di rispetto elettrodotti	volumetria eseguita
1	1866		1866			384	
2	3470	314	3784				
3	17111	708	17819			5400	
4	6117		6117			2862	
5	7409		7409			1327	
6	2307		2307			2307	
7	3616		3616				
8	1647		597	785	265		
9	572			572			
10	21099				21099		
11	7613				7613		
12	18			18			
EDIFICATO MAPP 496	920		920				926,70
EDIFICATO MAPP 512	420		420				573,72
EDIFICATO MAPP 621	1478		1478				3015,66
totali	75663	1022	46333	1375	28977	12280	4516,08

volumetria ancora eseguibile	sup. fondiaria ancora edificabile	indice edificatorio residuo
62173,92	43515,00	1,43

comparto	sup. edificabile compreso sup. roggia	potenziale indice edificatorio	volumetria eseguibile	sup. fondiaria realmente edificabile	volume realmente edificabile	superficie lorda di pavimento realizzabile mq
1	1866,00	1,43	2666,13	1482	2329,22	776
2	3784,00	1,43	5406,55	3784	5947,21	1 982
3	17819,00	1,43	25459,66	12419	19518,60	6 506
4	6117,00	1,43	8739,93	3255	5115,79	1 705
5	7409,00	1,43	10585,93	6082	9558,91	3 186
6	2307,00	1,43	3296,23			
7	3616,00	1,43	5166,51	3616	5683,17	1 894
8	597,00	1,43	852,99	597	938,29	313
9						
10						
11						
12						
EDIFICATO MAPP 496	920	1,01	926,70	920		
EDIFICATO MAPP 512	420	1,37	573,72	420		
EDIFICATO MAPP 621	1478	2,04	3015,66	1478		
<b>totali</b>	<b>46333,00</b>	<b>1,44</b>	<b>66690,00</b>	<b>34053</b>	<b>49091,18</b>	<b>16 364</b>
il volume realmente edificabile è dato da sup. realmente edificabile * indice edificatorio + 10% per recupero di parte del volume posto nella fascia di rispetto elettrodotti						
la superficie lorda di pavimento realizzabile è data da volume realmente realizzabile / 3metri come da art 13 NTA del PdR						

8.2 DELLE ALTRE AREE

- 1) Mappali 549-550-547-617 del foglio 7 appezzamenti terreno posti sul retro di condomini in via Giovanni Falcone facenti parte dell'area cortilizia pavimentata e per gran parte destinati a verde sui quali è a dimora un filare di piante autoctone.
- 2) Mappale 624 foglio 7 piccola area rimasta interclusa nel giardino di altre proprietà dal frazionamento della sede stradale di via Borsellino.
- 3) Mappale 589 del foglio 7 mappali 800-801-886 del foglio 25 e mappali 709-759 del foglio 26 sono aree destinate alla viabilità strade e parcheggi, devono essere cedute gratuitamente al comune.

**STATO OCCUPAZIONALE**

Molti mappali sono liberi da persone e cose in alcuni sono presenti attrezzature da giardino, piantumazioni e recinzioni.

**ACCESSO ALL' IMMOBILE**

Dalla pubblica via si accede direttamente a tutti mappali tranne quelli individuati:

- al foglio 7 mappali 547,549,550,617 da cui si deve passare dalle aree condominiali rispettivamente dei mappali 553,556,557,552;
- al foglio 7 mappale 624 contenuto da una recinzione e annesso a giardino e accessibile da altre proprietà
- Al foglio 27 mappali 442-551 (comparto 9) contenuti da una recinzione e accessibili da altre proprietà;
- Al foglio 27 mappali 444-446-385-245-580 (comparto 8) contenuti da una recinzione e accessibili da altre proprietà;

## DATI SPECIFICI DEL SUBJECT E FORMAZIONE DEI LOTTI

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUP. Cat m2	reddito dominicale	reddito agrario	destinazione	lotto
27	245		seminativo	1	130	€ 0,73	€ 0,44	edificabile in parte	1
27	385		seminativo	1	160	€ 0,90	€ 0,54	edificabile	1
27	442		seminativo	1	510	€ 2,87	€ 1,71	non edificabile	1
27	444		semin arbor	1	451	€ 2,77	€ 1,51	non edificabile	1
27	446		seminativo	1	286	€ 1,61	€ 0,96	non edificabile	1
27	484		seminativo	1	155	€ 0,87	€ 0,52	verde	1
27	487		seminativo	1	145	€ 0,82	€ 0,49	verde	1
27	521		seminativo	1	169	€ 0,95	€ 0,57	verde	1
27	522		seminativo	1	541	€ 3,05	€ 1,82	viabilità	1
27	523		seminativo	1	1 431	€ 8,06	€ 4,80	edificabile	1
27	524		seminativo	1	1 992	€ 11,21	€ 6,69	verde	1
27	525		seminativo	1	70	€ 0,39	€ 0,23	verde	1
27	526		seminativo	1	220	€ 1,24	€ 0,74	edificabile	1
27	527		seminativo	1	2 649	€ 14,91	€ 8,89	viabilità	1
27	528		seminativo	1	3 720	€ 20,94	€ 12,49	edificabile	1
27	529		seminativo	1	184	€ 1,04	€ 0,62	viabilità	1
27	530		seminativo	1	696	€ 3,92	€ 2,34	edificabile	1
27	531		seminativo	1	203	€ 1,14	€ 0,68	edificabile	1
27	532		seminativo	1	584	€ 3,29	€ 1,96	viabilità	1
27	533		seminativo	1	1 013	€ 5,70	€ 3,40	edificabile	1
27	534		corte		148	€ -	€ -	viabilità	1
27	535		corte		2	€ -	€ -	verde	1
27	536		corte		435	€ -	€ -	edificabile	1
27	537		corte		857	€ -	€ -	viabilità	1
27	538		corte		933	€ -	€ -	edificabile	1
27	539		seminativo	1	790	€ 4,45	€ 2,65	edificabile	1
27	540		seminativo	1	438	€ 2,47	€ 1,47	viabilità	1
27	541		seminativo	1	15	€ 0,08	€ 0,05	edificabile	1
27	542		corte		584	€ -	€ -	edificabile	1
27	543		corte		315	€ -	€ -	viabilità	1

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUP. Cat m2	reddito dominicale	reddito agrario	destinazione	lotto
27	544		corte		84	€ -	€ -	edificabile	1
27	545		bosco alto	1	179	€ 0,31	€ 0,06	edificabile	1
27	546		bosco alto	1	447	€ 0,78	€ 0,14	viabilità	1
27	547		bosco alto	1	144	€ 0,25	€ 0,04	edificabile	1
27	548		seminativo	1	88	€ 0,50	€ 0,30	edificabile	1
27	549		seminativo	1	836	€ 4,71	€ 2,81	viabilità	1
27	550		seminativo	1	896	€ 5,04	€ 3,01	edificabile	1
27	551		seminativo	1	62	€ 0,35	€ 0,21	non edificabile	1
27	552		seminativo	1	1 054	€ 5,93	€ 3,54	viabilità	1
27	553		seminativo	1	356	€ 2,00	€ 1,20	edificabile	1
27	554		seminativo	1	210	€ 1,18	€ 0,70	edificabile	1
27	555		seminativo	1	40	€ 0,23	€ 0,13	edificabile	1
27	556		seminativo	1	907	€ 5,11	€ 3,04	edificabile	1
27	557		seminativo	1	1 276	€ 7,18	€ 4,28	viabilità	1
27	558		seminativo	1	2 847	€ 16,03	€ 9,56	edificabile	1
27	559		seminativo	1	749	€ 4,22	€ 2,51	viabilità	1
27	560		seminativo	1	1 961	€ 11,04	€ 6,58	edificabile	1
27	561		seminativo	1	1 395	€ 7,85	€ 4,68	edificabile	1
27	562		seminativo	1	474	€ 2,67	€ 1,59	viabilità	1
27	563		seminativo	1	1 991	€ 11,21	€ 6,68	edificabile	1
27	564		seminativo	1	477	€ 2,69	€ 1,60	viabilità	1
27	565		seminativo	1	880	€ 4,95	€ 2,95	edificabile	1
27	566		seminativo	1	777	€ 4,37	€ 2,61	edificabile	1
27	567		seminativo	1	384	€ 2,16	€ 1,29	viabilità	1
27	568		seminativo	1	1 446	€ 8,14	€ 4,85	edificabile	1
27	569		seminativo	1	260	€ 1,46	€ 0,87	edificabile	1
27	570		seminativo	1	1 566	€ 8,82	€ 5,26	viabilità	1
27	571		semin arbor	1	63	€ 0,39	€ 0,21	viabilità	1
27	572		semin arbor	1	145	€ 0,89	€ 0,49	viabilità	1
27	573		semin arbor	1	179	€ 1,10	€ 0,60	edificabile	1

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUP. Cat m2	redito dominicale	reddito agrario	destinazione	lotto
27	574		seminativo	1	58	€ 0,33	€ 0,19	viabilità	1
27	575		seminativo	1	686	€ 3,86	€ 2,30	viabilità	1
27	576		seminativo	1	79	€ 0,44	€ 0,27	edificabile	1
27	577		seminativo	1	175	€ 0,99	€ 0,59	edificabile	1
27	578		seminativo	1	143	€ 0,81	€ 0,48	edificabile	1
27	579		seminativo	1	1975	€ 11,12	€ 6,63	viabilità	1
27	580		seminativo	1	620	€ 3,49	€ 2,08	edificabile in parte	1
27	581		semin arbor	1	336	€ 2,07	€ 1,13	edificabile	1
27	582		semin arbor	1	170	€ 1,04	€ 0,57	viabilità	1
27	583		semin arbor	1	333	€ 2,05	€ 1,12	edificabile	1
27	584		seminativo	1	102	€ 0,57	€ 0,34	verde	1
27	585		seminativo	1	570	€ 3,21	€ 1,91	viabilità	1
27	586		seminativo	1	7 533	€ 42,41	€ 25,29	edificabile	1
27	587		seminativo	1	782	€ 4,40	€ 2,63	viabilità	1
27	588		seminativo	1	483	€ 2,72	€ 1,62	edificabile	1
27	589		seminativo	1	1 590	€ 8,95	€ 5,34	edificabile	1
27	590		seminativo	1	331	€ 1,86	€ 1,11	viabilità	1
27	591		seminativo	1	84	€ 0,47	€ 0,28	verde	1
27	592		seminativo	1	53	€ 0,30	€ 0,18	verde	1
27	593		seminativo	1	72	€ 0,41	€ 0,24	verde	1
27	594		seminativo	1	741	€ 4,17	€ 2,49	verde	1
27	595		seminativo	1	943	€ 5,31	€ 3,17	viabilità	1
27	596		seminativo	1	2 623	€ 14,77	€ 8,81	edificabile	1
27	597		seminativo	1	172	€ 0,97	€ 0,58	viabilità	1
27	598		seminativo	1	144	€ 0,81	€ 0,48	edificabile	1
27	599		seminativo	1	140	€ 0,79	€ 0,47	edificabile	1
27	600		seminativo	1	134	€ 0,75	€ 0,45	viabilità	1
27	601		seminativo	1	739	€ 4,16	€ 2,48	edificabile	1
27	602		seminativo	1	475	€ 2,67	€ 1,59	viabilità	1
27	603		seminativo	1	522	€ 2,94	€ 1,75	verde	1

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUP. Cat m2	reddito dominicale	reddito agrario	destinazione	lotto
27	604		seminativo	1	81	€ 0,46	€ 0,27	edificabile	1
27	605		seminativo	1	67	€ 0,38	€ 0,22	viabilità	1
27	606		seminativo	1	247	€ 1,39	€ 0,83	edificabile	1
27	607		seminativo	1	279	€ 1,57	€ 0,94	viabilità	1
27	608		seminativo	1	256	€ 1,44	€ 0,86	verde	1
27	609		seminativo	1	2 176	€ 12,25	€ 7,30	verde	1
27	610		seminativo	1	1 270	€ 7,15	€ 4,26	viabilità	1
27	611		seminativo	1	168	€ 0,95	€ 0,56	edificabile	1
27	612		seminativo	1	726	€ 4,09	€ 2,44	edificabile	1
27	613		seminativo	1	1 074	€ 6,05	€ 3,61	verde	1
27	614		seminativo	1	1 676	€ 9,43	€ 5,63	edificabile	1
27	519		Area di enti urbani e promiscu		18	-	-	cabina elettrtrica	1
TOTALE LOTTO 1					72 845	€ 388,97	€ 230,85		
7	547		seminativo	1	303	€ 1,71	€ 1,02	tessuto consolidato	2
7	549		seminativo	1	303	€ 1,71	€ 1,02	tessuto consolidato	3
7	550		seminativo	1	302	€ 1,70	€ 1,01	tessuto consolidato	4
7	617		seminativo	1	189	€ 1,06	€ 0,63	tessuto consolidato	5
7	624		seminativo	1	12	€ 0,05	€ 0,03	tessuto consolidato	6
7	589		seminativo	2	195	€ 0,80	€ 0,55	viabilità	7
25	800		semin arbor	1	471	€ 2,53	€ 1,58	viabilità	7
25	801		semin arbor	1	734	€ 3,94	€ 2,46	viabilità	7
25	886		semin arbor	1	45	€ 0,28	€ 0,15	viabilità	7
26	709		seminativo	1	15	€ 0,07	€ 0,05	viabilità	7
26	759		seminativo	1	95	€ 0,46	€ 0,32	viabilità	7
TOTALE LOTTO 7					1 555	8,08	5,11		

### CONFINI

Della lottizzazione crocione lotto 1  
dell'interna area da nord in senso antiorario:  
mappali 380, 381, 460, 307, 301, 310, 304, 308, 486, 483, 80, 456, roggia, 419, 418, 75, 481, 480, 479,  
478, 472, 477, 472, 475, 476, 356, 64, 60, 416, 393, 59, Via Marconi, 462, 463, 55, 421, 22, 35, 359, 635,  
636, 467.

Del lotto 2 mappale 547 del foglio 7 da nord in senso antiorario:  
Mappali 617, 553, 548, 545.

Del lotto 3 mappale 549 del foglio 7 da nord in senso antiorario:  
Mappali 548, 556, 550, 545.

Del lotto 4 mappale 550 del foglio 7 da nord in senso antiorario:  
Mappali 549, 557, 551, 545.

Del lotto 5 mappale 617 del foglio 7 da nord in senso antiorario:  
Mappali 618, 552, 547, 545.

Del lotto 6: Mappale 624 del foglio 7 da nord in senso antiorario:  
mappali 576, 623, 191, 186.  
Del lotto 7:  
Mappale 589 del foglio 7 da nord in senso antiorario: mappali 588, 449, Via Dell'Artigianato, 541, 576.  
Mappale 800 del foglio 25 da nord in senso antiorario: mappali 317, 745, 746, 747, 749, 801.  
Mappale 801 del foglio 25 da nord in senso antiorario: mappali 317, 800, 747, 749, 803, 479, Via  
Manzoni, 842.  
Mappale 886 del foglio 25 da nord in senso antiorario: mappali 885, 887, Via Roma.  
Mappale 709 del foglio 26 da nord in senso antiorario: Via IV Novembre, mappale 407 di altro foglio  
Mappale 729, 708.  
Mappale 759 del foglio 26 da nord in senso antiorario: 756, 757, 762, 765, 766.

#### ASSUNZIONI E NOTE ESPLICATIVE

Il mappale 785 del foglio 25 è stato soppresso

### 9 REPORT TITOLARITA'

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

#### TITOLO DI PROVENIENZA

Atto	COSTITUZIONE DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Data	04/02/2014
Rogante	Dott. GIUSEPPE CALAFIORI
Rep. / Racc.	7164/20067
Registrazione	
Trascrizione	

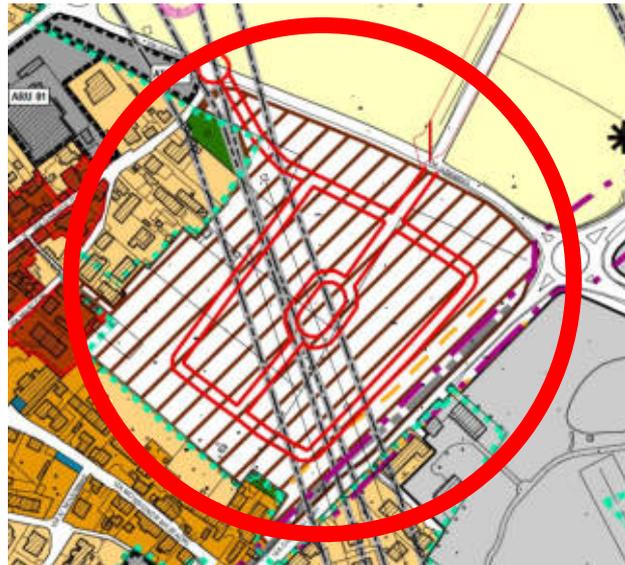
### 10 REPORT URBANISTICO EDILIZIO

#### 10.1 LOTTIZZAZIONE CROCIONE

La destinazione del piano urbanistico comunale prevede per l'area in oggetto Zona definita quale PIANO ATTUATIVO IN ITINERE normato dal vigente P.R.G. (art. 3.14 delle NTA del DdP)

##### Art. 3.14 – PIANI ATTUATIVI IN ITINERE

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



**Tessuti urbani consolidati normati dal piano delle regole**

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

10.2 MAPPALI 547 549 550 617 624 FOGLIO 7

La destinazione del piano urbanistico comunale prevede per l'area in oggetto Zona definita quale TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (TCR 2) regolamentata dall'art 5.4 delle NTA del piano delle regole. Senza potenzialità edificatoria.



10.3 MAPPALI 589 DEL FOGLIO 7 MAPPALI 800,801,886 DEL FOGLIO 25 MAPPALI 709 E 759 DEL FOGLIO 26

La destinazione del piano urbanistico comunale prevede per l'area in oggetto Zona definita quale Tessuti di pubblica utilità normati dal piano dei servizi, Comparto disciplinato dal piano dei servizi. In prevalenza viabilità.

Anno di costruzione edificio

Terreni liberi senza edifici

## 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				
Toponomastica				
Mappa terreni				
Elaborato planimetrico				
Planimetria				

RISPONDENZA AGLI ATTI EDILIZI				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Irregolarità edilizie				

ALTRE RISPONDENZE				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Impiantistica		Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.		
Energetica				
Vincoli o servitù	Si	Si segnala la servitù di rispetto degli elettrodotti, la servitù di rispetto del metanodotto e la servitù di spostamento dell'area di sedime del canale di bonifica.		

## 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 PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento applicato in questo rapporto è il discounted cash flow analysis (DCFA)

La presente valutazione è riconducibile al valore di trasformazione, poiché si ha un immobile in sviluppo con un intervento che prevede un flusso di cassa con costi e ricavi distribuiti nel tempo.

L'analisi del flusso di cassa (discounted cash flow analysis - DCFA) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della valutazione.

Il flusso di cassa è costituito dai costi e ricavi dell'immobile da valutare.

I ricavi del flusso di cassa sono rappresentati dai redditi e dai valori di mercato.

I costi del flusso di cassa sono rappresentati dalle spese d'esercizio e dai costi dell'intervento.

Il valore attuale netto (VAN) di un immobile suscettibile di trasformazione è pari alla somma algebrica delle poste negative e delle poste positive scontate al momento iniziale con un dato tasso di sconto.

Il valore attuale netto può essere ricondotto alla seguente formula:

$$VAN = \sum(Rt - Ct) * (1+i)^{-t}$$

Dove

R = ricavi

C= costi

i = tasso di sconto

t= periodo preso in esame

Il procedimento di stima è regolato dai seguenti passaggi:

- calcolo del valore del bene trasformato (valore di vendita)
- stima dei tempi d'incasso
- calcolo dei costi di trasformazione
- stima dei tempi dei costi di trasformazione
- assunzione del tasso di sconto (rendimento dell'operazione)
- analisi del flusso di cassa scontato
- calcolo del Valore Attuale Netto

## 15 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 . Ne deriva che il prezzo di mercato in relazione alla fase ciclica è in una posizione bassa.

### 15.1 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.	<b>X</b>
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.	

### 15.2 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 NUOVO 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 € 1200
FILTERING :	ASSENTE
FORMA DI MERCATO:	CONCORRENZA MONOPOLISTICA RISTRETTA
FASE DI MERCATO:	RECUPERO

15.3 VALORI OMI DELLA ZONA

15.3.1 ULTIMI VALORI PRESENTI NELLA BANCA DATI

ANNO	2021		
SEMESTRE	1		
PROVINCIA	LODI		
COMUNE	San Rocco al Porto		
FASCIA/ZONA	Centrale/CENTRO		
CODICE ZONA	B		
MICROZONA	1		
TIPOLOGIA PREVALENTE	Abitazioni di tipo economico		
DESTINAZIONE	Residenziale		
		VALORE DI MERCATO	
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	Min.	Max.
abitazioni civili	ottimo	1100	1300

15.3.2 VALORI DELLA BANCA DATI ANTERIORI RISPETTO AGLI ULTIMI

ANNO	2020		
SEMESTRE	2		
PROVINCIA	LODI		
COMUNE	San Rocco al Porto		
FASCIA/ZONA	Centrale/CENTRO		
CODICE ZONA	B		
MICROZONA	1		
TIPOLOGIA PREVALENTE	Abitazioni di tipo economico		
DESTINAZIONE	Residenziale		
		VALORE DI MERCATO	
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	Min.	Max.
abitazioni civili	ottimo	1100	1300

15.4 SAGGIO DI VARIAZIONE ANNUALE DEI PREZZI

Dal confronto dei valori della banca data OMI si desume che il saggio di variazione annuale dei prezzi degli immobili nella zona in oggetto è mediamente pari a: 0.00%

16 RICERCA COMPARABILI E DATI DI CONFRONTO

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

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

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

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

16.1 DATI COMPARABILE A

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

16.2 DATI COMPARABILE B

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

**17 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI VENDITA**

Il procedimento applicato in questo rapporto è il market comparison approach (MCA).

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale “ il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d’immobili simili”. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecniche ed economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche di confronto. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e sono il perno dell’analisi.

Per calcolare il valore unitario di vendita di alloggi potenzialmente costruibili nella lottizzazione si considera un alloggio con autorimessa con le caratteristiche immobiliari di cui alla seguente tabella.

**DATI SPECIFICI DEL SUBJECT**

DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE		
tipologia			alloggio		
luogo			San Rocco al Porto		
indirizzo			via unità d'italia		
anno di costruzione	anno		2022	<b>RAPPORTO</b>	<b>SUPERFICIE</b>
anno di ristrutturazione	anno			<b>MERCANTILE</b>	<b>COMMERCIALE</b>
superficie principale lorda	mq	SUP	112	1,00	112,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	mq	BAC		0,30	0,00
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	mq	BAN		0,10	0,00
sup. piano seminterrato comunicante	mq	SEC		0,50	0,00
sup. piano seminterrato non comunicante	mq	SEN		0,25	0,00
superficie autorimessa	mq	SAU	30	0,50	15,00
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		0,50	0,00
altra superficie	mq	S		0,00	0,00
n. servizi igienici	numero	SER	2	TOTALE mq.	127,00
livello di piano	PT=0 - P1=1 -P2=2 ....	LIV	0		
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	OTTIMO	STM	5,0		
ascensore	ascensore SI= 1 NO= 0	ASC	0		
panorama / zona	scadente 1/normale 2 /ottimo 3	ZONA	2		
classe energetica	A=6/ B=5/ C=4/ D=3 /E=2 / F=1/ G=0	CEN	1		
altro		-			

17.1 MARKET COMPARISON APPROACH – MCA

1 TABELLA DEI DATI				
DATI	ACRONIMO	SUBJECTS	COMPARABILE A	COMPARABILE B
TIPOLOGIA		alloggio	alloggio	alloggio
LUOGO		San Rocco al Porto	San Rocco al Porto	San Rocco al Porto
INDIRIZZO		via unità d'italia	IV Novembre n. 40/A,	IV Novembre n. 40/D
PREZZO DI VENDITA		INCOGNITO	€ 185 000,00	€ 185 586,00
<b>riduzione per margine trattativa di vendita</b>	<b>12%</b>		<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>
PREZZO RIDOTTO	PRZ	INCOGNITO	€ 185 000,00	€ 185 586,00
data di vendita ( mesi trascorsi ad oggi )	DAT	-	2,00	12,00
superficie principale lorda	SUP	112,00	109,00	113,00
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	0,00	0,00	0,00
superficie autorimessa	SAU	30,00	23,00	20,00
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	2	2	2
vetustà servizi igienici		0,0	4,0	4,0
livello di piano	LIV	0	1	1
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	STM	5,0	5,0	5,0
ascensore	ASC	0	0	0
panorama / zona	ZONA	2	2	2
classe energetica	CEN	1	6	6
ALTRO		0		
SUPERFICIE COMMERCIALE		127,00	120,50	123,00

2 RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI				
INDICE ED INFORMAZIONI			SUP COMMERCIALE SUBJECT "S"	
superficie principale lorda		1,00		112,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	rapp. merc. BAC	0,30		0,00
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	rapp. merc. BAN	0,10		0,00
sup. piano seminterrato comunicante	rapp. merc. SEC	0,50		0,00
sup. piano seminterrato non comunicante	rapp. merc. SEN	0,25		0,00
superficie autorimessa	rapp. merc. SAU	0,50		15,00
superficie sottotetto comunicante	rapp. merc. SOC	0,50		0,00
superficie sottotetto non comunicante	rapp. merc. SON	0,25		0,00
superficie area cortilizia comunicante	rapp. merc. ACC	0,03		0,00
superficie area cortilizia non comunicante	rapp. merc. ACN	0,01		0,00
superficie posto auto	rapp. merc. SPA	0,50		0,00
altra superficie _____	rapp. merc. S_____	0,00		0,00
RAPPORTO COMPLEMENTARE AREA / IMMOBILE			0	TOTALE MQ 127,00
p (DAT)/PRZ (saggio di variazione annuale dei prezzi)			0,00%	
p(LIV)/PRZ (INDICE DI VAR. DEL PREZZO IN BASE AL LIVELLO DI PIANO)			0,00%	
SER (COSTO DI UN SERVIZIO A NUOVO) EURO			€ 8 000,00	
VITA MEDIA - ANNI			30	
COSTO INTERVENTO DI MANUTENZIONE EURO/MQ			€ 300,00	
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			alloggio	alloggio
LUOGO			San Rocco al Porto	San Rocco al Porto
INDIRIZZO			IV Novembre n. 40/A,	IV Novembre n. 40/D
data	DAT	euro/mese	0,00	0,00
superficie principale lorda CALCOLATA	SUP	euro/mq	€ 1 535,27	€ 1 508,83
si adotta il prezzo marginale meno elevato non conoscendo il rapporto di posizione				
superficie principale lorda ADOTTATA	SUP	euro/mq	€ 1 508,83	€ 1 508,83
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	BAC	euro/mq	€ 452,65	€ 452,65
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	BAN	euro/mq	€ 150,88	€ 150,88
sup. piano seminterrato comunicante	SEC	euro/mq	€ 754,41	€ 754,41
sup. piano seminterrato non comunicante	SEN	euro/mq	€ 377,21	€ 377,21
superficie autorimessa	SAU	euro/mq	€ 754,41	€ 754,41
superficie sottotetto comunicante	SOC	euro/mq	€ 754,41	€ 754,41
superficie sottotetto non comunicante	SON	euro/mq	€ 377,21	€ 377,21
superficie area cortilizia comunicante	ACC	euro/mq	€ 45,26	€ 45,26
superficie area cortilizia non comunicante	ACN	euro/mq	€ 15,09	€ 15,09
superficie posto auto	SPA	euro/mq	€ 754,41	€ 754,41
altra superficie _____	S_____	euro/mq	€ 0,00	€ 0,00
servizi igienici	SER	euro/n	€ 6 933,33	€ 6 933,33
livello di piano	LIV	euro/n	€ 0,00	€ 0,00
stato manutenzione p(STM)	STM	euro/n	€ 36 150,00	€ 36 900,00
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	185 000,00	185 586,00
data	DAT	euro/mese	0,00	0,00
superficie principale lorda	SUP	euro/mq	4 526,49	-1 508,83
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	0,00	0,00
superficie autorimessa	SAU	euro/mq	5 280,90	7 544,15
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/n	0,00	0,00
n. servizi igienici	SER	euro/n	0,00	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	0,00	0,00
p(_____)			-	-
PREZZI CORRETTI			194 807,39	191 621,32

5 VERIFICA DELL'ATTENDIBILITÀ DEL VALORE DI MERCATO
$\text{DIVERGENZA}\% = [(V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min}] * 100 = < 5-10\%$ $= \text{€ } 3\,186,07 \quad / \quad \text{€ } 191\,621,32$ $= \mathbf{1,66\% \quad VERIFICATO}$

6 SINTESI DI STIMA					
PREZZI CORRETTI	€ 194 807,39	€ 191 621,32	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>valore di stima= media ponderata dei prezzi corretti = € 193 214,35</b>					
che corrisponde a euro/mq <b>1 521,37</b> di superficie commerciale					

Dalla valutazione emerge che il più probabile valore di mercato, previsionale medio ordinario degli immobili realizzabili è pari a € 1521.37 che si arrotonda, vista la ripresa del mercato in € 1 550.00 =====

### 18 CALCOLO DEI VALORI DI VENDITA

		superficie lorda	rapporto mercantile	superficie commerciale	€/mq	valore totale arrotondato
superficie lorda di pavimento	Mq	16364				
superficie commerciale (+ 5%)	Mq	17180	100%	17180,00		
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	Mq	1718	30%	515,40		
sup. non residenziale piano terra	Mq	3436	50%	1718,00		
locali tecnici	Mq	859	25%	214,75		
superficie autorimessa	Mq	4295	50%	2147,50		
superficie sottotetto comunicante	Mq	0	50%	0,00		
superficie area cortilizia comunicante	Mq	1718	10%	171,80		
totale sup. commerciale mq.				21947,45	€ 1 550,00	€ 34 019 000,00

### 19 TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INCASSI

Nella seguente tabella sono esposti i tempi ipotizzati per la vendita degli alloggi. I tempi di realizzazione dell'intero intervento sul comparto sono 16 SEMESTRI (otto anni).

note	semestre	percentuale di vendite	importi
superficie commerciale			21 947,45
prezzo unitario			€ 1 550
prezzo di vendita			€ 34 019 000
	0		
	1	0%	€ -
	2	0%	€ -
	3	5%	€ 1 700 950
	4	5%	€ 1 700 950
	5	5%	€ 1 700 950
	6	5%	€ 1 700 950
	7	10%	€ 3 401 900
	8	5%	€ 1 700 950
	9	10%	€ 3 401 900
	10	5%	€ 1 700 950
	11	10%	€ 3 401 900
	12	5%	€ 1 700 950
	13	10%	€ 3 401 900
	14	5%	€ 1 700 950
	15	10%	€ 3 401 900
	16	10%	€ 3 401 900
	17		
	18		
	19		
	20		
		100%	€ 34 019 000

**20 CALCOLO DEI COSTI**

I costi sono stati desunti da interventi aventi analoghe caratteristiche e dimensioni già eseguiti nella zona.

<b>CCe Costo di costruzione dell'edificio</b>				
numero	destinazione d'uso	sup. commerciale m <sup>2</sup>	incidenza €/m <sup>2</sup>	valore stimato
	superficie principale	17180,00	€ 1 060,00	€ 18 210 800,00
	balconi/porticati	1718	€ 530,00	€ 910 540,00
	superficie accessorie	8590	€ 742,00	€ 6 373 780,00
	aree cortilizie	1718,00	€ 40,00	€ 68 720,00
sommano				€ 25 563 840,00

<b>Cc Contributo di costruzione</b>				
numero	destinazione d'uso	volume	incidenza €/m <sup>2</sup>	valore stimato
	oneri urbanizzazione secondaria	49091	€ 5,40	€ 265 092,36
	scomputo oneri di urb. secondaria	49091	-€ 2,18	-€ 107 018,77
	costo di costruzione di costruzione	calcolato con costo base €412,38		€ 425 000,00
sommano				€ 583 073,59

<b>Op Oneri per prestazioni tecnico professionali</b>				
	tipologia	importi	% stimata	valore stimato
	SPESE TECNICO PROFESSIONALI	€ 25 563 840,00	6,0%	€ 1 533 830,40
sommano				€ 1 533 830,40

<b>Mk Marketing</b>				
	tipologia	importo	% stimata	importo
	spese su importo vendite	€ 34 019 000,00	1,00%	€ 340 190,00
sommano				€ 340 190,00

As	Assicurazioni e fidejussioni			
	tipologia		% stimata	importo
	polizze fidejussorie assicurative	€ 34 019 000,00	0,10%	€ 34 019,00
			sommano	€ 34 019,00

Imp	Altri costi			
	tipologia		% stimata	importo
	imprevisti su costo di costr	€ 25 563 840,00	0,50%	€ 127 819,20
			sommano	€ 127 819,20

Spa	Spese di acquisto			
	tipologia		% stimata	importo
	Spese acquisto area			€ 70 000,00
	Onorario notaio			€ 5 000,00
			sommano	€ 75 000,00

Urb	Urbanizzazioni			
	tipologia		% stimata	importo
	opere di urbanizzazione previste			€ 805 356,13
	progetto del piano attuativo	€ 805 356,13	10%	€ 80 535,61
			sommano	€ 885 891,74

<b>TOTALE COSTO EDIFICATORIO</b>			€ 29 143 663,93
----------------------------------	--	--	-----------------

of	Oneri finanziari annui			
	tipologia	LTV	saggio applicato	interessi /anno
	mutuo e spese banca anno su	0,6	1,5%	€ 16 393,31
	€ 1 821 479,00			
			sommano	€ 16 393,31

<b>TOTALE COSTI</b>			€ 29 160 057,24
---------------------	--	--	-----------------

Ui	Utile imprenditore			
	tipologia		% stimata	importo
	percentuale sui costi	€ 29 160 057,24	5,5%	€ 1 603 803,15
			sommano	€ 1 603 803,15

21 ESAME TEMPI DI REALIZZAZIONE E TEMPI DI SPESE

semestre	CCe	Cc	Op	Of	Mk	As	Imp	Spa	Urb	Ui
0								100,0%		
1	10,0%	10,0%	5,0%	0,0%		10,0%	6,3%		10,0%	
2	10,0%	10,0%	5,0%	50,0%	5,0%	5,0%	6,3%		10,0%	
3	5,0%	10,0%	5,0%	50,0%	5,0%	5,0%	6,3%		10,0%	7,0%
4	10,0%	10,0%	10,0%	50,0%	10,0%	5,0%	6,3%		10,0%	7,0%
5	5,0%	5,0%	5,0%	50,0%	5,0%	5,0%	6,3%		10,0%	7,0%
6	10,0%	10,0%	5,0%	50,0%	5,0%	10,0%	6,3%		10,0%	7,0%
7	5,0%	5,0%	10,0%	50,0%	10,0%	5,0%	6,3%		10,0%	7,0%
8	5,0%	10,0%	5,0%	50,0%	5,0%	10,0%	6,3%		10,0%	7,0%
9	5,0%		5,0%	50,0%	5,0%	5,0%	6,3%		10,0%	7,0%
10	5,0%	10,0%	10,0%	50,0%	10,0%	5,0%	6,3%		10,0%	7,0%
11	5,0%		5,0%	50,0%	5,0%	10,0%	6,3%			7,0%
12	10,0%	10,0%	5,0%	50,0%	5,0%	5,0%	6,3%			7,0%
13	5,0%		10,0%	50,0%	10,0%	5,0%	6,3%			7,0%
14	5,0%	10,0%	5,0%	50,0%	5,0%	5,0%	6,3%			7,0%
15	5,0%		5,0%	50,0%	5,0%	5,0%	6,3%			7,0%
16			5,0%		10,0%	5,0%	6,3%			9,0%
17										
18										
19										
20										
	100,0%	100,0%	100,0%		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

semestre	Costo di costruzione dell'edificio	Contributo di costruzione	Oneri per prestazioni tecnico professionali	Oneri finanziari annui	Marketing	Assicurazioni e fidejussioni	Altri costi	Spese di acquisto	Urbanizzazioni	Utile imprenditore	totale costi
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 75 000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 75 000,00
1	€ 2 556 384,00	€ 58 307,36	€ 76 691,52	€ 0,00	€ 0,00	€ 3 401,90	€ 7 988,70	€ 0,00	€ 88 589,17	€ 0,00	€ 2 791 362,65
2	€ 2 556 384,00	€ 58 307,36	€ 76 691,52	€ 8 196,66	€ 17 009,50	€ 1 700,95	€ 7 988,70	€ 0,00	€ 88 589,17	€ 0,00	€ 2 814 867,86
3	€ 1 278 192,00	€ 58 307,36	€ 76 691,52	€ 8 196,66	€ 17 009,50	€ 1 700,95	€ 7 988,70	€ 0,00	€ 88 589,17	€ 112 266,22	€ 1 648 942,08
4	€ 2 556 384,00	€ 58 307,36	€ 153 383,04	€ 8 196,66	€ 34 019,00	€ 1 700,95	€ 7 988,70	€ 0,00	€ 88 589,17	€ 112 266,22	€ 3 020 835,10
5	€ 1 278 192,00	€ 29 153,68	€ 76 691,52	€ 8 196,66	€ 17 009,50	€ 1 700,95	€ 7 988,70	€ 0,00	€ 88 589,17	€ 112 266,22	€ 1 619 788,40
6	€ 2 556 384,00	€ 58 307,36	€ 76 691,52	€ 8 196,66	€ 17 009,50	€ 3 401,90	€ 7 988,70	€ 0,00	€ 88 589,17	€ 112 266,22	€ 2 928 835,03
7	€ 1 278 192,00	€ 29 153,68	€ 153 383,04	€ 8 196,66	€ 34 019,00	€ 1 700,95	€ 7 988,70	€ 0,00	€ 88 589,17	€ 112 266,22	€ 1 713 489,42
8	€ 1 278 192,00	€ 58 307,36	€ 76 691,52	€ 8 196,66	€ 17 009,50	€ 3 401,90	€ 7 988,70	€ 0,00	€ 88 589,17	€ 112 266,22	€ 1 650 643,03
9	€ 1 278 192,00	€ 0,00	€ 76 691,52	€ 8 196,66	€ 17 009,50	€ 1 700,95	€ 7 988,70	€ 0,00	€ 88 589,17	€ 112 266,22	€ 1 590 634,72
10	€ 1 278 192,00	€ 58 307,36	€ 153 383,04	€ 8 196,66	€ 34 019,00	€ 1 700,95	€ 7 988,70	€ 0,00	€ 88 589,17	€ 112 266,22	€ 1 742 643,10
11	€ 1 278 192,00	€ 0,00	€ 76 691,52	€ 8 196,66	€ 17 009,50	€ 3 401,90	€ 7 988,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 112 266,22	€ 1 503 746,50
12	€ 2 556 384,00	€ 58 307,36	€ 76 691,52	€ 8 196,66	€ 17 009,50	€ 1 700,95	€ 7 988,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 112 266,22	€ 2 838 544,91
13	€ 1 278 192,00	€ 0,00	€ 153 383,04	€ 8 196,66	€ 34 019,00	€ 1 700,95	€ 7 988,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 112 266,22	€ 1 595 746,57
14	€ 1 278 192,00	€ 58 307,36	€ 76 691,52	€ 8 196,66	€ 17 009,50	€ 1 700,95	€ 7 988,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 112 266,22	€ 1 560 352,91
15	€ 1 278 192,00	€ 0,00	€ 76 691,52	€ 8 196,66	€ 17 009,50	€ 1 700,95	€ 7 988,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 112 266,22	€ 1 502 045,55
16	€ 0,00	€ 0,00	€ 76 691,52	€ 0,00	€ 34 019,00	€ 1 700,95	€ 7 988,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 144 342,28	€ 264 742,45
17	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
18	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
19	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 25 563 840,00	€ 583 073,59	€ 1 533 830,40	€ 114 753,18	€ 340 190,00	€ 34 019,00	€ 127 819,20	€ 75 000,00	€ 885 891,74	€ 1 603 803,15	€ 30 862 220,26

22 ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il calcolo del valore attuale netto dell'immobile oggetto di stima è fatto con un orizzonte temporale di 16 semestralità (otto anni).

22.1 DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI ATTUALIZZAZIONE

**METODO FINANZIARIO - Costo medio ponderato del capitale -Weighted Average Cost of Capital (WACC) semplificato**

equity		40%
Rendistato*	0,551%	
inflazione**	3,600%	
R free deflazionato		-3,049%
Risk urbanistico		2,000%
Risk illiquidità		2,000%
Risk settore		10,000%
SAGGIO EQUITY		10,951%
debt		60%
Euribor 6 m***	-0,530%	
inflazione	3,600%	
Euribor deflazionato		-3,070%
spread****		2,710%
SAGGIO DEBT		-0,360%
<b>WACC</b>		<b>4,164%</b>

* Dato Banca d'Italia media periodo	12/2021	
** Dato Istat (indice FOI) mm/aa-mm/aa	11/2020	11/2021
*** Euribor storico media periodo	01/2022	
**** Dato Banca d'Italia (detrazione Euribor dal tasso medio mutuo variabile nel periodo)	2,18%	

Formula applicata (escluso l'effetto della fiscalità):

$$WACC = \frac{E}{K} * r_e + \frac{D}{K} * r_d$$

dove:

*E*= ammontare di capitale proprio

*D*= ammontare di capitale a debito

*K* = capitale complessivamente investito nel progetto (*E*+*D*)

*r<sub>e</sub>*=tasso di rendimento richiesto/atteso per capitale proprio (costo del capitale proprio)

*r<sub>d</sub>*=tasso di rendimento richiesto/atteso per capitale a debito (costo del capitale debito)

## 22.2 FLUSSO DI CASSA SCONTATO

semestre	totale costi	vendite	posta netta	fattore di sconto	utile investimento
0	€ 75 000,00	€ 0,00	-€ 75 000,00	€ 1,00000	-€ 75 000,00
1	€ 2 791 362,65	€ 0,00	-€ 2 791 362,65	€ 0,97981	-€ 2 734 995,43
2	€ 2 814 867,86	€ 0,00	-€ 2 814 867,86	€ 0,96002	-€ 2 702 331,95
3	€ 1 648 942,08	€ 1 700 950,00	€ 52 007,92	€ 0,94063	€ 48 920,46
4	€ 3 020 835,10	€ 1 700 950,00	-€ 1 319 885,10	€ 0,92164	-€ 1 216 459,05
5	€ 1 619 788,40	€ 1 700 950,00	€ 81 161,60	€ 0,90303	€ 73 291,28
6	€ 2 928 835,03	€ 1 700 950,00	-€ 1 227 885,03	€ 0,88479	-€ 1 086 425,01
7	€ 1 713 489,42	€ 3 401 900,00	€ 1 688 410,58	€ 0,86693	€ 1 463 728,26
8	€ 1 650 643,03	€ 1 700 950,00	€ 50 306,97	€ 0,84942	€ 42 731,77
9	€ 1 590 634,72	€ 3 401 900,00	€ 1 811 265,28	€ 0,83227	€ 1 507 457,71
10	€ 1 742 643,10	€ 1 700 950,00	-€ 41 693,10	€ 0,81546	-€ 33 999,11
11	€ 1 503 746,50	€ 3 401 900,00	€ 1 898 153,50	€ 0,79899	€ 1 516 614,10
12	€ 2 838 544,91	€ 1 700 950,00	-€ 1 137 594,91	€ 0,78286	-€ 890 577,54
13	€ 1 595 746,57	€ 3 401 900,00	€ 1 806 153,43	€ 0,76705	€ 1 385 412,44
14	€ 1 560 352,91	€ 1 700 950,00	€ 140 597,09	€ 0,75156	€ 105 667,43
15	€ 1 502 045,55	€ 3 401 900,00	€ 1 899 854,45	€ 0,73639	€ 1 399 024,94
16	€ 264 742,45	€ 3 401 900,00	€ 3 137 157,55	€ 0,72152	€ 2 263 506,76
17	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,70695	€ 0,00
18	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,69267	€ 0,00
19	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,67868	€ 0,00
20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,66498	€ 0,00
	€ 30 862 220,26	€ 34 019 000,00	€ 3 156 779,74	<b>valore attuale netto</b>	<b>€ 1 066 567,06</b>
che si arrotonda in					€ 1 067 000,00
tasso rendimento interno					3,447%
tasso rendimento interno annuale					7,012%

Il più probabile **valore di mercato previsionale medio ordinario** dell'area alla data del 11/02/2022 è pari a € un milione sessanta settemila/00 con i seguenti valori unitari:

valore di mercato	superficie catastale mq	valore unitario €/mq
€ 1 067 000,00	73867	€ 14,44
valore di mercato	superficie lorda di pavimento realizzabile mq	valore unitario €/mq
€ 1 067 000,00	16364	€ 65,21

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

### 23 CALCOLO VALORI AREE LOTTI 2-3-4-5-6-7

lotto	superficie mq	valore unitario	valore arrotondato
lotto 2	303	€ 14,44	€ 4 400,00
lotto 3	303	€ 14,44	€ 4 400,00
lotto 4	302	€ 14,44	€ 4 400,00
lotto 5	189	€ 14,44	€ 2 700,00
lotto 6	12	€ 14,44	€ 200,00
lotto 7	1555	€ 0,00	€ 0,00

## 24 RIEPILOGO VALORI CON ASSUNZIONI

Considerato che tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero riscontrare diversità di valore determinate dalle fasi cicliche dell'immobiliare, dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), dalla mancata manutenzione e non vi è garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto, si determina una riduzione del 10% sull'importo del valore di mercato come di seguito riportato:

LOTTO	SUPERFICIE	VALORE DI MERCATO	abbattimento forfettario del 10% per eventuali vizi occulti ed altri gravami	VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI ARROTONDATO
1	73867,00	€ 1 067 000,00	€ 106 700,00	€ 960 000,00
2	303,00	€ 4 400,00	€ 440,00	€ 3 900,00
3	303,00	€ 4 400,00	€ 440,00	€ 3 900,00
4	302,00	€ 4 400,00	€ 440,00	€ 3 900,00
5	189,00	€ 2 700,00	€ 270,00	€ 2 400,00
6	12,00	€ 200,00	€ 20,00	€ 180,00
7	1555,00	da cedere gratuitamente al comune di San Rocco al Porto		€ -
<b>TOTALE</b>				<b>€ 974 280,00</b>

## 25 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.**

## 26 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 \_11/02/2022

Il tecnico incaricato  
Geometra Massimo Fanfoni

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



Allegati:

allegato 1	documentazione fotografica
allegato 2	visure catastali
allegato 3	planimetrie catastali
allegato 4	atto di provenienza
allegato 5_1	convenzione urbanistica
allegato 5_2	planimetria di progetto
allegato 5_3	individuazione DPA terna
allegato 5_4	concessione Consorzio Bonifica
allegato 6	planimetria esplicativa
allegato 7	certificato di destinazione urbanistica