

massimo fanfoni
geometra
albo 1837 - Parma



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



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/GNGeGL/2020/14**
Iscritto nell'elenco **CERTIFICATORI ENERGETICI NELL'EDILIZIA** della regione Emilia-Romagna al n. 02400

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Valorizzazione immobiliare di Appartamenti – ufficio -asilo e autorimesse sito nel Comune di San Rocco al Porto in via roma n. 3	
Determinazione del più probabile valore di vendita	

RICHIEDENTE:

fallimento impresa contardi srl

VALUTATORE

GEOMETRA MASSIMO FANFONI



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



ESITO DELLA VALUTAZIONE	
Valore di stima	€ 581 000.00=====
Data del sopralluogo	29/07/2021
Data della valutazione	02/08/2021
Data del rapporto	02/08/2021

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	PREMESSA	4
2	DEFINIZIONE DELL'INCARICO	4
3	DATI DELLA PROCEDURA	4
4	FASI E OPERAZIONI PERITALI	4
5	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	5
6	REPORT TITOLARITA'	6
7	REPORT CATASTALE	6
8	SUDDIVISIONE IN LOTTI	7
9	LOTTO A: APPARTAMENTO PIANO TERRA CIVICO 3/A	8
9.1	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI	8
9.2	REPORT URBANISTICO- EDILIZIO	9
9.3	DATI SPECIFICI DEL SUBJECT	10
9.4	ANALISI DELLE CONDIZIONI DEL BENE.....	10
10	LOTTO B: UFFICIO PIANO PRIMO CIVICO 3/C	12
10.1	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI	12
10.2	REPORT URBANISTICO- EDILIZIO	13
10.3	DATI SPECIFICI DEL SUBJECT	14
10.4	ANALISI DELLE CONDIZIONI DEL BENE.....	14
11	LOTTO C: APPARTAMENTO PIANO SECONDO CIVICO 3/A	16
11.1	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI	16
11.2	REPORT URBANISTICO- EDILIZIO	17
11.3	DATI SPECIFICI DEL SUBJECT	18
11.4	ANALISI DELLE CONDIZIONI DEL BENE.....	18
12	LOTTO D: AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO CIVICO 3	20
12.1	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI	20
12.2	REPORT URBANISTICO- EDILIZIO	21
12.3	DATI SPECIFICI DEL SUBJECT	21
12.4	ANALISI DELLE CONDIZIONI DEL BENE.....	22
13	LOTTO E: AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO CIVICO 3	23
13.1	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI	23
13.2	REPORT URBANISTICO- EDILIZIO	24
13.3	DATI SPECIFICI DEL SUBJECT	24
13.4	ANALISI DELLE CONDIZIONI DEL BENE.....	25
14	LOTTO F: AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO CIVICO 3	26
14.1	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI	26
14.2	REPORT URBANISTICO- EDILIZIO	27
14.3	DATI SPECIFICI DEL SUBJECT	27
14.4	ANALISI DELLE CONDIZIONI DEL BENE.....	28
15	LOTTO G: AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO CIVICO 3	29
15.1	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI	29
15.2	REPORT URBANISTICO- EDILIZIO	30
15.3	DATI SPECIFICI DEL SUBJECT	30
15.4	ANALISI DELLE CONDIZIONI DEL BENE.....	31
16	LOTTO H: APPARTAMENTO PIANO TERRA CIVICO 3/A	32
16.1	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI	32
16.2	REPORT URBANISTICO- EDILIZIO	33
16.3	DATI SPECIFICI DEL SUBJECT	34
16.4	ANALISI DELLE CONDIZIONI DEL BENE.....	34
17	UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE	36

18	CRITERIO DI STIMA – DEFINIZIONE DEL VALORE	36
19	ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE.....	36
20	VERIFICA DEL MIGLIORE E PIÙ CONVENIENTE USO (HBU_ HIGHEST AND BEST USE)	36
21	APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE	37
22	CRITERIO DI MISURAZIONE.....	37
22.1	<i>MISURAZIONE E CALCOLO SUPERFICI.....</i>	37
23	ANALISI DEL MERCATO	37
23.1	<i>IDENTIFICAZIONE DEL REGIME DI MERCATO</i>	37
24	ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO.....	38
25	VALORI OMI DELLA ZONA	38
25.1	<i>ULTIMI VALORI PRESENTI NELLA BANCA DATI</i>	38
25.2	<i>VALORI DELLA BANCA DATI ANTERIORI RISPETTO AGLI ULTIMI</i>	39
26	SAGGIO DI VARIAZIONE ANNUALE DEI PREZZI	39
27	RICERCA COMPARABILI E DATI DI CONFRONTO	39
27.1	<i>DATI COMPARABILE A</i>	40
27.2	<i>DATI COMPARABILE B</i>	41
27.3	<i>DATI COMPARABILE C.....</i>	42
28	PROCEDIMENTO DI STIMA.....	42
29	STIMA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO DELL’ALLOGGIO E DELLE AUTORIMESSE	43
29.1	<i>MARKET COMPARISON APPROACH - MCA.....</i>	43
30	CALCOLO DEL VALORE LOTTO A: APPARTAMENTO PIANO TERRA CIVICO 3/A	46
31	CALCOLO DEL VALORE LOTTO B: UFFICIO PIANO PRIMO CIVICO 3/C	46
32	CALCOLO DEL VALORE LOTTO C: APPARTAMENTO PIANO SECONDO CIVICO 3/A	47
33	CALCOLO DEL VALORE LOTTO D: AUTORIMESSA PIANO SEMINT. CIVICO 3.....	47
34	CALCOLO DEL VALORE LOTTO E: AUTORIMESSA PIANO SEMINT. CIVICO 3	47
35	CALCOLO DEL VALORE LOTTO F: AUTORIMESSA PIANO SEMINT. CIVICO 3	48
36	CALCOLO DEL VALORE LOTTO G: AUTORIMESSA PIANO SEMINT. CIVICO 3.....	48
37	CALCOLO DEL VALORE LOTTO H: ASILO NIDO PIANO TERRA CIVICO 3/B.....	48
38	RIEPILOGO VALORI	49
39	DICHIARAZIONI DI RISPONDEZZA.....	49
40	FONTI CONSULTATE.....	50

1 PREMESSA

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi condivisibili e replicabili secondo gli standard internazionali ed europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee) nonché secondo i principi contabili internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, ad indicare eventuali assunzioni di base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati risultanti utilizzati per la stima finale del valore allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure, le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

2 DEFINIZIONE DELL'INCARICO

In data 04/05/2021 dott. Alberto Valcarengi curatore fallimentare del “ fallimento impresa contardi S.r.l. “ proprietario degli immobili in oggetto, conferiva l’incarico al sottoscritto geometra Massimo Fanfoni 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, per la redazione di un rapporto di valutazione immobiliare, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell’immobile oltre identificato.

Il sottoscritto Geometra Massimo Fanfoni dichiara di non essere legato ad alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

Sono stati eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

3 DATI DELLA PROCEDURA

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

4 FASI E OPERAZIONI PERITALI

04/05/2021	Conferimento incarico professionale
04/05/2021	Esame documentale consegnato
29/07/2021	Sopralluogo all’immobile
31/07/2021	Ricerca dei dati immobiliari comparabili
02/08/2021	Calcoli MCA
02/08/2021	Compilazione rapporto di valutazione

5 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento e autorimesse

PROVINCIA	LODI		
COMUNE	San Rocco al Porto	CAP	26865
INDIRIZZO	via roma	N.	3
LOCALITA'			

Posizione geografica del bene oggetto di valutazione (FOTO SATELLITE)



6 REPORT TITOLARITA'

	PROPRIETÀ	QUOTA
1	IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in FOMBIO	Proprietà per 1/1

TITOLO DI PROVENIENZA

Atto	COSTITUZIONE DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Data	04/02/2014
Rogante	DOTT. GIUSEPPE CALAFIORI
Rep. / Racc.	72164/20067
Registrazione	
Trascrizione	

Allegato 01- atto di provenienza

7 REPORT CATASTALE

INTESTAZIONE CATASTALE

1	IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in FOMBIO C.F.: 08535610961	Proprietà per 1/1

IDENTIFICATIVI CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI:		San Rocco al Porto								
INDIRIZZO:		via roma 3, 3/A, 3/B, 3/C								
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA EURO	PIANO
-	25	885	702		A/2	2	5.5	111	411.87	T
-	25	885	709		A/10	U	4	50	661.06	1
-	25	885	711		A/2	2	5.5	109	411.87	2-S1
-	25	885	714		C/6	3	22	27	62.49	S1
-	25	885	716		C/6	3	22	28	62.49	S1
-	25	885	717		C/6	3	22	28	62.49	S1
-	25	885	723		C/6	3	33	39	93.74	S1
-	25	885	727		B/5	U	543	217	274.83	T
I dati catastali Corrispondono alla descrizione contenuta titolo di provenienza.										

8 SUDDIVISIONE IN LOTTI

LOTTO A: APPARTAMENTO PIANO TERRA CIVICO 3/A

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA EURO	PIANO
-	25	885	702		A/2	2	5.5	111	411.87	T

LOTTO B: UFFICIO PIANO PRIMO CIVICO 3/C

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA EURO	PIANO
-	25	885	709		A/10	U	4	50	661.06	1

LOTTO C: APPARTAMENTO PIANO SECONDO CIVICO 3/A

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA EURO	PIANO
-	25	885	711		A/2	2	5.5	109	411.87	2-S1

LOTTO D: AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO CIVICO 3

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA EURO	PIANO
-	25	885	714		C/6	3	22	27	62.49	S1

LOTTO E: AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO CIVICO 3

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA EURO	PIANO
-	25	885	716		C/6	3	22	28	62.49	S1

LOTTO F: AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO CIVICO 3

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA EURO	PIANO
-	25	885	717		C/6	3	22	28	62.49	S1

LOTTO G: AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO CIVICO 3

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA EURO	PIANO
-	25	885	723		C/6	3	33	39	93.74	S1

LOTTO H: ASILO NIDO PIANO TERRA CIVICO 3/B

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA EURO	PIANO
-	25	885	727		B/5	U	543	217	274.83	T

9 LOTTO A: APPARTAMENTO PIANO TERRA CIVICO 3/A

IDENTIFICATIVI CATASTO FABBRICATI										
COMUNE DI:		San Rocco al Porto								
INDIRIZZO:		via roma 3/A								
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA EURO	PIANO
-	25	885	702		A/2	2	5.5	111	411.87	T

Allegato A1 - visura catastale

9.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI

DESCRIZIONE

Appartamento al piano terra con ingresso al civico 3/a composto da soggiorno, cucina, disimpegno due bagni, due camere balcone e area cortilizia esclusiva.

Allegato A2 – documentazione fotografica

FINITURE ESTERNE

STRUTTURA :	Mista cemento armato e muratura
TAMPONATURE :	Muratura con intercapedine isolante
COPERTURA :	A tetto
SOLAI :	Latero cemento
FACCIAE :	Intonaco e tinteggio
PROTEZIONE FINESTRE :	Scuri
RECINZIONE:	Muretto in c.a. / Cancellata in ferro verniciato
PIANI FUORI TERRA:	3
PIANI ENTRO TERRA:	1
PAVIMENTAZIONE ATRIO SCALE :	Marmo o pietra naturale
FINITURA PARETI ATRIO SCALE :	Tinteggio
STATO MANUTENZIONE ESTERNO:	Buono

FINITURE INTERNE

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

STATO DI MANUTENZIONE E CARATTERISTICHE POSIZIONALI

STATO DI MANUTENZIONE :	BUONO / 4
ZONA :	RESIDENZIALE
CARATTERISTICA LOCAZIONALE :	CENTRALE
ESPOSIZIONE / PANORAMA :	NORMALE

CONFINI

A NORD	A prospetto mappale 883
A EST	Vano scala condominiale sub 701e altra unità
A SUD	Via Roma
A OVEST	Area cortilizia condominiale sub 701

Allegato A3 – planimetrie catastali

STATO OCCUPAZIONALE

Libero da persone e cose.

ACCESSO ALL' IMMOBILE

Dalla pubblica via si accede direttamente all'area cortilizia condominiale, senza attraversare altre ragioni.

9.2 REPORT URBANISTICO- EDILIZIO

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

TITOLI ABILITATIVI			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
DIA sostitutiva del PDC	20/07/2005	5914	55D/2005
DIA IN VARIANTE	31/07/2009	6346	35D/2009
DIA VARIANTE ASILO NIDO	08/03/2012	1756	03/2012

AGIBILITA'			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
Richiesta ma non trovata nel fascicolo comunale	04/12/2009	9560	
Richiesta ma non trovata nel fascicolo comunale	31/08/2012	20078	

Allegato A4– titoli edilizi

9.3 DATI SPECIFICI DEL SUBJECT

DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE		
tipologia	appartamento				
luogo	San Rocco al Porto				
indirizzo	via roma 3				
anno di costruzione	anno	2009		RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
anno di ristrutturazione	anno				
superficie principale lorda	mq	SUP	99	1,00	99,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	mq	BAC	10	0,30	3,00
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	3	0,25	0,75
superficie autorimessa	mq	SAU		0,50	0,00
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	68	0,10	6,80
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.	109,55
livello di piano	PT=0 - P1=1 -P2=2	LIV	0		
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	BUONO	STM	4,0		
ascensore	ascensore SI= 1 NO=0	ASC	1		
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		-			

9.4 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	Si	Il numero civico catastale corrisponde al numero civico amministrativo	-	-
Mappa terreni	Si	Dalla verifica dell'estratto di mappa il fabbricato risulta correttamente inserito nella mappa del foglio catastale	-	-
Elaborato planimetrico	Si	l'elaborato planimetrico corrisponde allo stato di fatto	-	-
Planimetria	Si	La planimetria l'unità risulta correttamente allineata con lo stato di fatto, eventuali piccole difformità non sostanziali non incidono sulla rendita catastale	-	-

RISPONDEZZA AGLI ATTI EDILIZI				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Irregolarità edilizie	si	conforme	nessuna	-

ALTRE RISPONDEZZE				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Impiantistica	No	Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.	-	-
Energetica	No	Non è stato consegnato l'attestato di prestazione energetica	-	-
Vincoli o servitù	Si	Non si segnalano particolari vincoli o servitù determinanti	-	-

10 LOTTO B: UFFICIO PIANO PRIMO CIVICO 3/C

IDENTIFICATIVI CATASTO FABBRICATI										
COMUNE DI:		San Rocco al Porto								
INDIRIZZO:		via roma 3/c								
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA EURO	PIANO
-	25	885	709		A/10	U	4	50	661.06	1

Allegato B1 - visura catastale

10.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI

DESCRIZIONE

Ufficio al piano primo con ingresso al civico 3/C, composto da due vani, un disimpegno, un bagno, due e un balcone.

Allegato B2 – documentazione fotografica

FINITURE ESTERNE

STRUTTURA :	Mista cemento armato e muratura
TAMPONATURE :	Muratura con intercapedine isolante
COPERTURA :	A tetto
SOLAI :	Latero cemento
FACCIAE :	Intonaco e tinteggio
PROTEZIONE FINESTRE :	Scuri
RECINZIONE:	Muretto in c.a. / Cancellata in ferro verniciato
PIANI FUORI TERRA:	3
PIANI ENTRO TERRA:	1
PAVIMENTAZIONE ATRIO SCALE :	Marmo o pietra naturale
FINITURA PARETI ATRIO SCALE :	Tinteggio
STATO MANUTENZIONE ESTERNO:	Buono

FINITURE INTERNE

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

STATO DI MANUTENZIONE E CARATTERISTICHE POSIZIONALI

STATO DI MANUTENZIONE :	BUONO / 4
ZONA :	RESIDENZIALE
CARATTERISTICA LOCAZIONALE :	CENTRALE
ESPOSIZIONE / PANORAMA :	NORMALE

CONFINI

A NORD	Altra unità immobiliare
A EST	Area cortilizia condominiale sub 701
A SUD	A prospetto area cortilizia esclusiva di altro subalterno
A OVEST	Vano scala condominiale sub 701e altra unità

Allegato B3 – planimetrie catastali

STATO OCCUPAZIONALE

Libero da persone e cose.

ACCESSO ALL' IMMOBILE

Dalla pubblica via si accede direttamente all'area cortilizia condominiale, senza attraversare altre ragioni.

10.2 REPORT URBANISTICO- EDILIZIO

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

TITOLI ABILITATIVI			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
DIA sostitutiva del PDC	20/07/2005	5914	55D/2005
DIA IN VARIANTE	31/07/2009	6346	35D/2009
DIA VARIANTE ASILO NIDO	08/03/2012	1756	03/2012

AGIBILITA'			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
Richiesta ma non trovata nel fascicolo comunale	04/12/2009	9560	
Richiesta ma non trovata nel fascicolo comunale	31/08/2012	20078	

Allegato A4– titoli edilizi

10.3 DATI SPECIFICI DEL SUBJECT

DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE		
tipologia			appartamento		
luogo			San Rocco al Porto		
indirizzo			via roma 3		
anno di costruzione	anno		2009	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
anno di ristrutturazione	anno				
superficie principale lorda	mq	SUP	49	1,00	49,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	mq	BAC	8	0,30	2,40
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		0,50	0,00
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		0,10	0,00
superficie area cortilizia non comunicante	mq	ACN		0,01	0,00
superficie posto auto	mq	SPA		0,50	0,00
altra superficie _____	mq	S_____		0,00	0,00
n. servizi igienici	numero	SER	1	TOTALE mq.	51,40
livello di piano	PT=0 - P1=1 - P2=2	LIV	1		
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	BUONO	STM	4,0		
ascensore	ascensore SI= 1 NO=0	ASC	1		
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		-			

10.4 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	Si	Il numero civico catastale corrisponde al numero civico amministrativo	-	-
Mappa terreni	Si	Dalla verifica dell'estratto di mappa il fabbricato risulta correttamente inserito nella mappa del foglio catastale	-	-
Elaborato planimetrico	Si	l'elaborato planimetrico corrisponde allo stato di fatto	-	-
Planimetria	Si	La planimetria l'unità risulta correttamente allineata con lo stato di fatto, eventuali piccole difformità non sostanziali non incidono sulla rendita catastale	-	-

RISPONDEZZA AGLI ATTI EDILIZI				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Irregolarità edilizie	si	conforme	nessuna	-

ALTRE RISPONDEZZE				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Impiantistica	No	Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.	-	-
Energetica	No	Non è stato consegnato l'attestato di prestazione energetica	-	-
Vincoli o servitù	Si	Non si segnalano particolari vincoli o servitù determinanti	-	-

11 LOTTO C: APPARTAMENTO PIANO SECONDO CIVICO 3/A

IDENTIFICATIVI CATASTO FABBRICATI										
COMUNE DI:		San Rocco al Porto								
INDIRIZZO:		via roma 3/A								
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA EURO	PIANO
-	25	885	711		A/2	2	5.5	109	411.87	2-S1

Allegato C1 - visura catastale

11.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI

DESCRIZIONE

Appartamento al piano secondo con ingresso al civico 3/a composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno due bagni, due camere e balcone.

Allegato C2 – documentazione fotografica

FINITURE ESTERNE

STRUTTURA :	Mista cemento armato e muratura
TAMPONATURE :	Muratura con intercapedine isolante
COPERTURA :	A tetto
SOLAI :	Latero cemento
FACCIAE :	Intonaco e tinteggio
PROTEZIONE FINESTRE :	Scuri
RECINZIONE:	Muretto in c.a. / Cancellata in ferro verniciato
PIANI FUORI TERRA:	3
PIANI ENTRO TERRA:	1
PAVIMENTAZIONE ATRIO SCALE :	Marmo o pietra naturale
FINITURA PARETI ATRIO SCALE :	Tinteggio
STATO MANUTENZIONE ESTERNO:	Buono

FINITURE INTERNE

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

STATO DI MANUTENZIONE E CARATTERISTICHE POSIZIONALI

STATO DI MANUTENZIONE :	BUONO / 4
ZONA :	RESIDENZIALE
CARATTERISTICA LOCAZIONALE :	CENTRALE
ESPOSIZIONE / PANORAMA :	NORMALE

CONFINI

A NORD	A prospetto mappale 883
A EST	Vano scala condominiale sub 701e altra unità
A SUD	Area cortilizia esclusiva di altro sub.
A OVEST	Vano scala condominiale sub 701e altra unità

Allegato C3 – planimetrie catastali

STATO OCCUPAZIONALE

Concesso in locazione

Allegato 03_1 – contratto di locazione

ACCESSO ALL' IMMOBILE

Dalla pubblica via si accede direttamente all'area cortilizia condominiale, senza attraversare altre ragioni.

11.2 REPORT URBANISTICO- EDILIZIO

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

TITOLI ABILITATIVI			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
DIA sostitutiva del PDC	20/07/2005	5914	55D/2005
DIA IN VARIANTE	31/07/2009	6346	35D/2009
DIA VARIANTE ASILO NIDO	08/03/2012	1756	03/2012

AGIBILITA'			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
Richiesta ma non trovata nel fascicolo comunale	04/12/2009	9560	
Richiesta ma non trovata nel fascicolo comunale	31/08/2012	20078	

Allegato A4– titoli edilizi

11.3 DATI SPECIFICI DEL SUBJECT

DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE		
tipologia			appartamento		
luogo			San Rocco al Porto		
indirizzo			via roma 3		
anno di costruzione	anno		2009	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
anno di ristrutturazione	anno				
superficie principale lorda	mq	SUP	101	1,00	101,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	mq	BAC	8	0,30	2,40
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	4	0,25	1,00
superficie autorimessa	mq	SAU		0,50	0,00
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		0,10	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.	104,40
livello di piano	PT=0 - P1=1 -P2=2	LIV	0		
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	BUONO	STM	4,0		
ascensore	ascensore SI= 1 NO=0	ASC	1		
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		-			

11.4 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	Si	Il numero civico catastale corrisponde al numero civico amministrativo	-	-
Mappa terreni	Si	Dalla verifica dell'estratto di mappa il fabbricato risulta correttamente inserito nella mappa del foglio catastale	-	-
Elaborato planimetrico	Si	l'elaborato planimetrico corrisponde allo stato di fatto	-	-
Planimetria	Si	La planimetria l'unità risulta correttamente allineata con lo stato di fatto, eventuali piccole difformità non sostanziali non incidono sulla rendita catastale	-	-

RISPONDEZZA AGLI ATTI EDILIZI				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Irregolarità edilizie	No	Le quote interne rilevate non corrispondono a quelle indicate nel disegno allegato alla DIA in variante e non rientrano nelle tolleranze di cantiere	Presentare CILA in sanatoria	€ 4000

ALTRE RISPONDEZZE				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Impiantistica	No	Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.	-	-
Energetica	No	Non è stato consegnato l'attestato di prestazione energetica	-	-
Vincoli o servitù	Si	Non si segnalano particolari vincoli o servitù determinanti	-	-

12 LOTTO D: AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO CIVICO 3

IDENTIFICATIVI CATASTO FABBRICATI										
COMUNE DI:		San Rocco al Porto								
INDIRIZZO:		via roma 3								
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA EURO	PIANO
-	25	885	714		C/6	3	22	27	62.49	S1

Allegato D1 - visura catastale

12.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI

DESCRIZIONE

Autorimessa in unico vano con accesso da un androne condominiale al quale si accede da via Roma e si esce da via martiri della libertà. Ha un portone basculante in ferro verniciato, la pavimentazione in gres porcellanato pareti intonacate e tinteggiate.

Allegato D2 – documentazione fotografica

FINITURE ESTERNE

STRUTTURA :	Mista cemento armato e muratura
TAMPONATURE :	Muratura con intercapedine isolante
COPERTURA :	A tetto
SOLAI :	Latero cemento
FACCIAE :	Intonaco e tinteggio
PROTEZIONE FINESTRE :	Scuri
RECINZIONE:	Muretto in c.a. / Cancellata in ferro verniciato
PIANI FUORI TERRA:	3
PIANI ENTRO TERRA:	1
PAVIMENTAZIONE ATRIO SCALE :	Marmo o pietra naturale
FINITURA PARETI ATRIO SCALE :	Tinteggio
STATO MANUTENZIONE ESTERNO:	Buono

STATO DI MANUTENZIONE E CARATTERISTICHE POSIZIONALI

STATO DI MANUTENZIONE :	BUONO / 4
ZONA :	RESIDENZIALE
CARATTERISTICA LOCAZIONALE :	CENTRALE
ESPOSIZIONE / PANORAMA :	NORMALE

CONFINI

A NORD	A prospetto mappale 883
A EST	Vano scala condominiale sub 701
A SUD	Androne condominiale sub 701
A OVEST	Altra autorimessa

Allegato D3 – planimetrie catastali

STATO OCCUPAZIONALE

Concessa in locazione

Allegato 03_1 – contratto di locazione

ACCESSO ALL' IMMOBILE

Dalla pubblica via si accede direttamente all'area cortilizia condominiale, senza attraversare altre ragioni.

12.2 REPORT URBANISTICO- EDILIZIO

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

TITOLI ABILITATIVI			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
DIA sostitutiva del PDC	20/07/2005	5914	55D/2005
DIA IN VARIANTE	31/07/2009	6346	35D/2009
DIA VARIANTE ASILO NIDO	08/03/2012	1756	03/2012

AGIBILITA'			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
Richiesta ma non trovata nel fascicolo comunale	04/12/2009	9560	
Richiesta ma non trovata nel fascicolo comunale	31/08/2012	20078	

Allegato A4- titoli edilizi

12.3 DATI SPECIFICI DEL SUBJECT

DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE		
tipologia			appartamento		
luogo			San Rocco al Porto		
indirizzo			via roma 3		
anno di costruzione	anno		2009	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
anno di ristrutturazione	anno				
superficie principale lorda	mq	SUP		1,00	0,00
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	23	0,50	11,50
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		0,10	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	0	TOTALE mq.	11,50
livello di piano	PT=0 - P1=1 -P2=2	LIV	-1		
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	BUONO	STM	4,0		
ascensore	ascensore SI= 1 NO=0	ASC	1		
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		-			

12.4 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	Si	Il numero civico catastale corrisponde al numero civico amministrativo	-	-
Mappa terreni	Si	Dalla verifica dell'estratto di mappa il fabbricato risulta correttamente inserito nella mappa del foglio catastale	-	-
Elaborato planimetrico	Si	L'elaborato planimetrico corrisponde allo stato di fatto	-	-
Planimetria	Si	La planimetria l'unità risulta correttamente allineata con lo stato di fatto, eventuali piccole difformità non sostanziali non incidono sulla rendita catastale	-	-

RISPONDENZA AGLI ATTI EDILIZI				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Irregolarità edilizie	No	Le quote interne rilevate non corrispondono a quelle indicate nel disegno allegato alla DIA in variante e non rientrano nelle tolleranze di cantiere	Presentare CILA in sanatoria	€ 3000

ALTRE RISPONDENZE				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Impiantistica	No	Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.	-	-
Energetica	Si	Non serve l'attestato di prestazione energetica	-	-
Vincoli o servitù	Si	Non si segnalano particolari vincoli o servitù determinanti	-	-

13 LOTTO E: AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO CIVICO 3

IDENTIFICATIVI CATASTO FABBRICATI										
COMUNE DI:		San Rocco al Porto								
INDIRIZZO:		via roma 3								
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA EURO	PIANO
-	25	885	716		C/6	3	22	28	62.49	S1

Allegato E1 - visura catastale

13.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI

DESCRIZIONE

Autorimessa in unico vano con accesso da un androne condominiale al quale si accede da via Roma e si esce da via martiri della libertà. Ha un portone basculante in ferro verniciato, la pavimentazione in gres porcellanato pareti intonacate e tinteggiate.

Allegato E2 – documentazione fotografica

FINITURE ESTERNE

STRUTTURA :	Mista cemento armato e muratura
TAMPONATURE :	Muratura con intercapedine isolante
COPERTURA :	A tetto
SOLAI :	Latero cemento
FACCIAE :	Intonaco e tinteggio
PROTEZIONE FINESTRE :	Scuri
RECINZIONE:	Muretto in c.a. / Cancellata in ferro verniciato
PIANI FUORI TERRA:	3
PIANI ENTRO TERRA:	1
PAVIMENTAZIONE ATRIO SCALE :	Marmo o pietra naturale
FINITURA PARETI ATRIO SCALE :	Tinteggio
STATO MANUTENZIONE ESTERNO:	Buono

STATO DI MANUTENZIONE E CARATTERISTICHE POSIZIONALI

STATO DI MANUTENZIONE :	BUONO / 4
ZONA :	RESIDENZIALE
CARATTERISTICA LOCAZIONALE :	CENTRALE
ESPOSIZIONE / PANORAMA :	NORMALE

CONFINI

A NORD	A prospetto mappale 883
A EST	Altra autorimessa sub 717
A SUD	Androne condominiale sub 701
A OVEST	Cantina altro sub e a prospetto mappale 883

Allegato E3 – planimetrie catastali

STATO OCCUPAZIONALE

Libera da persone e cose

ACCESSO ALL' IMMOBILE

Dalla pubblica via si accede direttamente all'area cortilizia condominiale, senza attraversare altre ragioni.

13.2 REPORT URBANISTICO- EDILIZIO

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

TITOLI ABILITATIVI			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
DIA sostitutiva del PDC	20/07/2005	5914	55D/2005
DIA IN VARIANTE	31/07/2009	6346	35D/2009
DIA VARIANTE ASILO NIDO	08/03/2012	1756	03/2012

AGIBILITA'			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
Richiesta ma non trovata nel fascicolo comunale	04/12/2009	9560	
Richiesta ma non trovata nel fascicolo comunale	31/08/2012	20078	

Allegato A4- titoli edilizi

13.3 DATI SPECIFICI DEL SUBJECT

DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE		
tipologia	appartamento				
luogo	San Rocco al Porto				
indirizzo	via roma 3				
anno di costruzione	anno	2009		RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
anno di ristrutturazione	anno				
superficie principale lorda	mq	SUP		1,00	0,00
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	28	0,50	14,00
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		0,10	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	0	TOTALE mq.	14,00
livello di piano	PT=0 - P1=1 -P2=2	LIV	-1		
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	BUONO	STM	4,0		
ascensore	ascensore SI= 1 NO=0	ASC	1		
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		-			

13.4 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	Si	Il numero civico catastale corrisponde al numero civico amministrativo	-	-
Mappa terreni	Si	Dalla verifica dell'estratto di mappa il fabbricato risulta correttamente inserito nella mappa del foglio catastale	-	-
Elaborato planimetrico	Si	L'elaborato planimetrico corrisponde allo stato di fatto	-	-
Planimetria	Si	La planimetria l'unità risulta correttamente allineata con lo stato di fatto, eventuali piccole difformità non sostanziali non incidono sulla rendita catastale	-	-

RISPONDENZA AGLI ATTI EDILIZI				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Irregolarità edilizie	No	Le quote interne rilevate non corrispondono a quelle indicate nel disegno allegato alla DIA in variante e non rientrano nelle tolleranze di cantiere	Presentare CILA in sanatoria	€ 3000

ALTRE RISPONDENZE				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Impiantistica	No	Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.	-	-
Energetica	Si	Non serve l'attestato di prestazione energetica	-	-
Vincoli o servitù	Si	Non si segnalano particolari vincoli o servitù determinanti	-	-

14 LOTTO F: AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO CIVICO 3

IDENTIFICATIVI CATASTO FABBRICATI										
COMUNE DI:		San Rocco al Porto								
INDIRIZZO:		via roma 3								
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA EURO	PIANO
-	25	885	717		C/6	3	22	28	62.49	S1

Allegato F1 - visura catastale

14.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI

DESCRIZIONE

Autorimessa in unico vano con accesso da un androne condominiale al quale si accede da via Roma e si esce da via martiri della libertà. Ha un portone basculante in ferro verniciato, la pavimentazione in gres porcellanato pareti intonacate e tinteggiate.

Allegato F2 – documentazione fotografica

FINITURE ESTERNE

STRUTTURA :	Mista cemento armato e muratura
TAMPONATURE :	Muratura con intercapedine isolante
COPERTURA :	A tetto
SOLAI :	Latero cemento
FACCIAE :	Intonaco e tinteggio
PROTEZIONE FINESTRE :	Scuri
RECINZIONE:	Muretto in c.a. / Cancellata in ferro verniciato
PIANI FUORI TERRA:	3
PIANI ENTRO TERRA:	1
PAVIMENTAZIONE ATRIO SCALE :	Marmo o pietra naturale
FINITURA PARETI ATRIO SCALE :	Tinteggio
STATO MANUTENZIONE ESTERNO:	Buono

STATO DI MANUTENZIONE E CARATTERISTICHE POSIZIONALI

STATO DI MANUTENZIONE :	BUONO / 4
ZONA :	RESIDENZIALE
CARATTERISTICA LOCAZIONALE :	CENTRALE
ESPOSIZIONE / PANORAMA :	NORMALE

CONFINI

A NORD	A prospetto mappale 883
A EST	Area condominiale sub 701
A SUD	Androne condominiale sub 701
A OVEST	Altra autorimessa sub 716

Allegato F3 – planimetrie catastali

STATO OCCUPAZIONALE

Libera da persone e cose

ACCESSO ALL' IMMOBILE

Dalla pubblica via si accede direttamente all'area cortilizia condominiale, senza attraversare altre ragioni.

14.2 REPORT URBANISTICO- EDILIZIO

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

TITOLI ABILITATIVI			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
DIA sostitutiva del PDC	20/07/2005	5914	55D/2005
DIA IN VARIANTE	31/07/2009	6346	35D/2009
DIA VARIANTE ASILO NIDO	08/03/2012	1756	03/2012

AGIBILITA'			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
Richiesta ma non trovata nel fascicolo comunale	04/12/2009	9560	
Richiesta ma non trovata nel fascicolo comunale	31/08/2012	20078	

Allegato A4- titoli edilizi

14.3 DATI SPECIFICI DEL SUBJECT

DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE		
tipologia	appartamento				
luogo	San Rocco al Porto				
indirizzo	via roma 3				
anno di costruzione	anno	2009		RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
anno di ristrutturazione	anno				
superficie principale lorda	mq	SUP		1,00	0,00
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	28	0,50	14,00
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		0,10	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	0	TOTALE mq.	14,00
livello di piano	PT=0 - P1=1 -P2=2	LIV	-1		
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4- ottimo 5	BUONO	STM	4,0		
ascensore	ascensore SI= 1 NO=0	ASC	1		
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		-			

14.4 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	Si	Il numero civico catastale corrisponde al numero civico amministrativo	-	-
Mappa terreni	Si	Dalla verifica dell'estratto di mappa il fabbricato risulta correttamente inserito nella mappa del foglio catastale	-	-
Elaborato planimetrico	Si	l'elaborato planimetrico corrisponde allo stato di fatto	-	-
Planimetria	Si	La planimetria l'unità risulta correttamente allineata con lo stato di fatto, eventuali piccole difformità non sostanziali non incidono sulla rendita catastale	-	-

RISPONDENZA AGLI ATTI EDILIZI				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Irregolarità edilizie	Si	Conforme	-	€ 3000

ALTRE RISPONDENZE				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Impiantistica	No	Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.	-	-
Energetica	Si	Non serve l'attestato di prestazione energetica	-	-
Vincoli o servitù	Si	Non si segnalano particolari vincoli o servitù determinanti	-	-

15 LOTTO G: AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO CIVICO 3

IDENTIFICATIVI CATASTO FABBRICATI										
COMUNE DI:		San Rocco al Porto								
INDIRIZZO:		via roma 3								
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA EURO	PIANO
-	25	885	723		C/6	3	33	39	93.74	S1

Allegato G1 - visura catastale

15.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI

DESCRIZIONE

Autorimessa composta da un vano e un piccolo ripostiglio con accesso da un androne condominiale al quale si accede da via Roma e si esce da via martiri della libertà. Ha un portone basculante in ferro verniciato, la pavimentazione in gres porcellanato pareti intonacate e tinteggiate. Tutta la fascia a sud dell'autorimessa ha un'altezza di cm. 200

Allegato G2 – documentazione fotografica

FINITURE ESTERNE

STRUTTURA :	Mista cemento armato e muratura
TAMPONATURE :	Muratura con intercapedine isolante
COPERTURA :	A tetto
SOLAI :	Latero cemento
FACCIAE :	Intonaco e tinteggio
PROTEZIONE FINESTRE :	Scuri
RECINZIONE:	Muretto in c.a. / Cancellata in ferro verniciato
PIANI FUORI TERRA:	3
PIANI ENTRO TERRA:	1
PAVIMENTAZIONE ATRIO SCALE :	Marmo o pietra naturale
FINITURA PARETI ATRIO SCALE :	Tinteggio
STATO MANUTENZIONE ESTERNO:	Buono

STATO DI MANUTENZIONE E CARATTERISTICHE POSIZIONALI

STATO DI MANUTENZIONE :	BUONO / 4
ZONA :	RESIDENZIALE
CARATTERISTICA LOCAZIONALE :	CENTRALE
ESPOSIZIONE / PANORAMA :	NORMALE

CONFINI

A NORD	Androne condominiale sub 701
A EST	Altra autorimessa
A SUD	Via Roma
A OVEST	Vano scala condominiale sub 701

Allegato G3 – planimetrie catastali

STATO OCCUPAZIONALE

Libera da persone e cose

ACCESSO ALL' IMMOBILE

Dalla pubblica via si accede direttamente all'area cortilizia condominiale, senza attraversare altre ragioni.

15.2 REPORT URBANISTICO- EDILIZIO

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

TITOLI ABILITATIVI			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
DIA sostitutiva del PDC	20/07/2005	5914	55D/2005
DIA IN VARIANTE	31/07/2009	6346	35D/2009
DIA VARIANTE ASILO NIDO	08/03/2012	1756	03/2012

AGIBILITA'			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
Richiesta ma non trovata nel fascicolo comunale	04/12/2009	9560	
Richiesta ma non trovata nel fascicolo comunale	31/08/2012	20078	

Allegato A4- titoli edilizi

15.3 DATI SPECIFICI DEL SUBJECT

DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE		
tipologia	appartamento				
luogo	San Rocco al Porto				
indirizzo	via roma 3				
anno di costruzione	anno	2009		RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
anno di ristrutturazione	anno				
superficie principale lorda	mq	SUP		1,00	0,00
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	39	0,50	19,50
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		0,10	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	0	TOTALE mq.	19,50
livello di piano	PT=0 - P1=1 -P2=2	LIV	-1		
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4- ottimo 5	BUONO	STM	4,0		
ascensore	ascensore SI= 1 NO=0	ASC	1		
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		-			

15.4 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	Si	Il numero civico catastale corrisponde al numero civico amministrativo	-	-
Mappa terreni	Si	Dalla verifica dell'estratto di mappa il fabbricato risulta correttamente inserito nella mappa del foglio catastale	-	-
Elaborato planimetrico	Si	L'elaborato planimetrico corrisponde allo stato di fatto	-	-
Planimetria	Si	La planimetria l'unità risulta correttamente allineata con lo stato di fatto, eventuali piccole difformità non sostanziali non incidono sulla rendita catastale	-	-

RISPONDENZA AGLI ATTI EDILIZI				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Irregolarità edilizie	Si	Conforme	-	€ 3000

ALTRE RISPONDENZE				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Impiantistica	No	Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.	-	-
Energetica	Si	Non serve l'attestato di prestazione energetica	-	-
Vincoli o servitù	Si	Non si segnalano particolari vincoli o servitù determinanti	-	-

16 LOTTO H: APPARTAMENTO PIANO TERRA CIVICO 3/A

IDENTIFICATIVI CATASTO FABBRICATI										
COMUNE DI:		San Rocco al Porto								
INDIRIZZO:		via roma 3/B								
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA EURO	PIANO
-	25	885	702		A/2	2	5.5	111	411.87	T

Allegato H1 - visura catastale

16.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DATI

DESCRIZIONE

Locali destinati ad asilo nodo al piano terra con ingresso al civico 3/b ma con accesso anche dal vano scala condominiale 3/c, composto da due ampi vani, un ufficio, una zona di ingresso, un locale porzionatura pasti, un balcone e area cortilizia esclusiva suddivisa in due zone.

Allegato H2 – documentazione fotografica

FINITURE ESTERNE

STRUTTURA :	Mista cemento armato e muratura
TAMPONATURE :	Muratura con intercapedine isolante
COPERTURA :	A tetto
SOLAI :	Latero cemento
FACCIAE :	Intonaco e tinteggio
PROTEZIONE FINESTRE :	Scuri
RECINZIONE:	Muretto in c.a. / Cancellata in ferro verniciato
PIANI FUORI TERRA:	3
PIANI ENTRO TERRA:	1
PAVIMENTAZIONE ATRIO SCALE :	Marmo o pietra naturale
FINITURA PARETI ATRIO SCALE :	Tinteggio
STATO MANUTENZIONE ESTERNO:	Buono

FINITURE INTERNE

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

STATO DI MANUTENZIONE E CARATTERISTICHE POSIZIONALI

STATO DI MANUTENZIONE :	BUONO / 4
ZONA :	RESIDENZIALE
CARATTERISTICA LOCAZIONALE :	CENTRALE
ESPOSIZIONE / PANORAMA :	NORMALE

CONFINI

A NORD	A prospetto mappale 883
A EST	Area cortilizia condominiale e via Martiri della Libertà
A SUD	Via Roma
A OVEST	Vano scala comune e altra unità immobiliare

Allegato H3 – planimetrie catastali

STATO OCCUPAZIONALE

Concesso in locazione

Allegato 03_2 – contratto di locazione

ACCESSO ALL' IMMOBILE

Dalla pubblica via si accede direttamente all'area cortilizia condominiale, senza attraversare altre ragioni.

16.2 REPORT URBANISTICO- EDILIZIO

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

TITOLI ABILITATIVI			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
DIA sostitutiva del PDC	20/07/2005	5914	55D/2005
DIA IN VARIANTE	31/07/2009	6346	35D/2009
DIA VARIANTE ASILO NIDO	08/03/2012	1756	03/2012

AGIBILITA'			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
Richiesta ma non trovata nel fascicolo comunale	04/12/2009	9560	
Richiesta ma non trovata nel fascicolo comunale	31/08/2012	20078	

Allegato A4– titoli edilizi

16.3 DATI SPECIFICI DEL SUBJECT

DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE			
tipologia			appartamento			
luogo			San Rocco al Porto			
indirizzo			via roma 3			
anno di costruzione	anno		2009	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	
anno di ristrutturazione	anno					
superficie principale lorda	mq	SUP	220	1,00	220,00	
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	mq	BAC	13	0,30	3,90	
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		0,50	0,00	
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	103	0,10	10,30	
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	0	TOTALE mq.	234,20	
livello di piano	PT=0 - P1=1 -P2=2	LIV	-1			
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	BUONO	STM	4,0			
ascensore	ascensore SI= 1 NO=0	ASC	1			
panorama / zona	scadente 1/normale 2 /ottimo 3	ZONA	2			
classe energetica	A=6/ B=5/ C=4/ D=3 /E=2 / F=1/ G=0	CEN	1			
altro		-				

16.4 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	Si	Il numero civico catastale corrisponde al numero civico amministrativo	-	-
Mappa terreni	Si	Dalla verifica dell'estratto di mappa il fabbricato risulta correttamente inserito nella mappa del foglio catastale	-	-
Elaborato planimetrico	Si	l'elaborato planimetrico corrisponde allo stato di fatto	-	-
Planimetria	Si	La planimetria l'unità risulta correttamente allineata con lo stato di fatto, eventuali piccole difformità non sostanziali non incidono sulla rendita catastale	-	-

RISPONDEZZA AGLI ATTI EDILIZI				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Irregolarità edilizie	si	conforme	nessuna	-

ALTRE RISPONDEZZE				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Impiantistica	No	Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.	-	-
Energetica	No	Non è stato consegnato l'attestato di prestazione energetica	-	-
Vincoli o servitù	Si	Non si segnalano particolari vincoli o servitù determinanti	-	-

17 UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

18 CRITERIO DI STIMA – DEFINIZIONE DEL VALORE

La Banca d'Italia nelle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 2018, afferma che Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come:

«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 essere soggette a costrizioni».

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.

19 ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state compiute le relative indagini e, poiché valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente a un'eventuale effettiva compravendita 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.

20 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**.

21 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).

22 CRITERIO 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.

22.1 MISURAZIONE 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 ai titoli abilitativi e piante catastali.

23 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.

23.1 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.	

Concorrenza monopolistica ristretta: stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.	X
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.	

24 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto-mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Ai fini dell'analisi economico estimativa, il segmento di mercato analizzato, viene definito rispetto a seguenti parametri:

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

25 VALORI OMI DELLA ZONA

25.1 ULTIMI VALORI PRESENTI NELLA BANCA DATI

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

25.2 VALORI DELLA BANCA DATI ANTERIORI RISPETTO AGLI ULTIMI

ANNO	2020		
SEMESTRE	1		
PROVINCIA	LODI		
COMUNE	San Rocco al Porto		
FASCIA/ZONA	Centrale/CENTRO		
CODICE ZONA	B		
MICROZONA	1		
TIPOLOGIA PREVALENTE	Abitazioni di tipo economico		
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO	
		Min.	Max.
abitazioni civili	normale	970	1100

26 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:

SEMESTRE	Min.	Max.
DIFFERENZE IN VALORE	-10	0
DIFFERENZE IN PERCENTUALE	-1,03%	0,00%
MEDIA DELLE DIFFERENZE % tasso semestrale	-0,52%	
MEDIA DELLE DIFFERENZE % tasso ANNUALE	-1,03%	

I valori immobiliari statistici hanno recepito l'effetto sui prezzi della crisi dovuta al confinamento relativo al covid19. I dati immobiliari ricercati, essendo recenti, sono già depurati dall'effetto inflazionistico della crisi per cui si assume come tasso di variazione annuo la percentuale pari a: 0,00%

27 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 25 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 25 del comune di San Rocco al Porto, restringendo la ricerca alle sole trascrizioni nel periodo compreso fra il 01/05/2021 e il 31/07/2021. 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.

Si sono cercate anche proposte di vendita di alloggi nella zona per il segmento di mercato di riferimento da utilizzare come comparabili, con un adeguato sconto sul prezzo dell'annuncio per il margine di trattativa della vendita.

Le compravendite e le schede di annunci in vendita che riportavano dati di comparabili utilizzabili come confronto sono le seguenti:

Comparabile A) FONTE RILEVAZIONE: ATTO DI COMPRAVENDITA dott. Massimo Toscani del 14/05/2021 rep. 178159 racc. 59081

Comparabile B) FONTE RILEVAZIONE: AGENZIA IMMOBILIARE .IT

Comparabile C) FONTE RILEVAZIONE AGENZIA FARNESE SOLUZIONI IMMOBILIARI Piacenza (PC)

Tutte le ispezioni effettuate e gli atti utilizzati sono disponibili presso il mio studio.

27.1 DATI COMPARABILE A

COMPARABILE A		dati catastali - foglio/mappale/sub.		25/238/711
DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE	
tipologia			appartamento	
luogo			San Rocco al Porto	
indirizzo			Piazza della Vittoria n. 13/5	
anno di costruzione	anno	ante	1967	
anno di ristrutturazione	anno		1996	
prezzo di vendita	euro	PRZ	€ 97 000,00	
data vendita	giorno mese anno	DAT	14-mag-21	
superficie principale lorda	mq	SUP	80,00	
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	13,00	
superficie sottotetto comunicante	mq	SOC		
superficie sottotetto non comunicante	mq	SON		
superficie area cortilizia comunicante	mq	ACC		
superficie area cortilizia non comunicante	mq	ACN		
superficie posto auto	mq	SPA		
altra superficie	mq	S		
n. servizi igienici	numero	SER	1	
livello di piano	PT=0 - P1=1 -P2=2	LIV	2	
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	NORMALE	STM	3,00	
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	2	
altro			€ 0,00	
SUPERFICIE COMMERCIALE			86,50	
DATA RILEVAZIONE			31/07/2021	
FONTE RILEVAZIONE: ATTO DI COMPRAVENDITA		dott. Massimo Toscani del 14/05/2021 rep. 178159 racc. 59081		

27.2 DATI COMPARABILE B

COMPARABILE B		dati catastali - foglio/mappale/sub.		
DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE	
tipologia			appartamento	
luogo			San Rocco al Porto	
indirizzo			via roma	
anno di costruzione	anno	presunto	1995	
anno di ristrutturazione	anno			
prezzo annuncio	euro	PRZ	€ 89 000,00	
data annuncio	giorno mese anno	DAT	31-lug-21	
superficie principale lorda	mq	SUP	110,00	
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		
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	FRA MEDIOCRE E NORMALE	STM	2,5	
ascensore	ascensore SI= 1 NO=0	ASC	0	
panorama / zona	scadente 1/normale 2 /ottimo 3	ZONA	2	
classe energetica	A=6/ B=5/ C=4/ D=3 /E=2 / F=1/ G=0	CEN	0	
riduzione per margine trattativa di vendita			-€ 10 680,00	
SUPERFICIE COMMERCIALE			110,00	
DATA RILEVAZIONE			31/07/2021	
FONTE RILEVAZIONE: AGENZIA		IMMOBILIARE .IT		

27.3 DATI COMPARABILE C

COMPARABILE C		dati catastali - foglio/mappale/sub.		
DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE	
tipologia			appartamento	
luogo			San Rocco al Porto	
indirizzo			San Rocco al Porto	
anno di costruzione	anno		2021	
anno di ristrutturazione	anno			
prezzo annuncio	euro	PRZ	€ 195 000,00	
data annuncio	giorno mese anno	DAT	30-lug-21	
superficie principale lorda	mq	SUP	110,00	
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		
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	1	
classe energetica	A=6/ B=5/ C=4/ D=3 /E=2 / F=1/ G=0	CEN	6	
riduzione per margine trattativa di vendita			-€ 23 400,00	
SUPERFICIE COMMERCIALE			110,00	
DATA RILEVAZIONE			31/07/2021	
FONTE RILEVAZIONE AGENZIA		FARNESE SOLUZIONI IMMOBILIARI Piacenza (PC)		

28 PROCEDIMENTO DI STIMA

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

**29 STIMA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO DELL'ALLOGGIO E DELLE
AUTORIMESSE**

Per la stima del valore di mercato con il metodo MCA si assume come subject i dati dell'alloggio standard di 100 con accessori come indicato in tabella

29.1 MARKET COMPARISON APPROACH - MCA

1 TABELLA DEI DATI					
DATI	ACRONIMO	SUBJECTS	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
TIPOLOGIA		appartamento	appartamento	appartamento	appartamento
LUOGO		San Rocco al Porto	San Rocco al Porto	San Rocco al Porto	San Rocco al Porto
INDIRIZZO		via roma 3	Piazza della Vittoria n. 13/5	via roma	San Rocco al Porto
PREZZO DI VENDITA		INCOGNITO	€ 97 000,00	€ 89 000,00	€ 195 000,00
riduzione per margine trattativa di vendita	12%		€ 0,00	-€ 10 680,00	-€ 23 400,00
PREZZO RIDOTTO	PRZ	INCOGNITO	€ 97 000,00	€ 78 320,00	€ 171 600,00
data di vendita (mesi trascorsi ad oggi)	DAT	-	3,00	1,00	1,00
superficie principale lorda	SUP	100,00	80,00	110,00	110,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	BAC	10,00	0,00	0,00	0,00
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	BAN	0,00	0,00	0,00	0,00
sup. piano seminterrato comunicante	SEC	0,00	0,00	0,00	0,00
sup. piano seminterrato non comunicante	SEN	3,00	0,00	0,00	0,00
superficie autorimessa	SAU	0,00	13,00	0,00	0,00
superficie sottotetto comunicante	SOC	0,00	0,00	0,00	0,00
superficie sottotetto non comunicante	SON	0,00	0,00	0,00	0,00
superficie area cortilizia comunicante	ACC	70,00	0,00	0,00	0,00
superficie area cortilizia non comunicante	ACN	0,00	0,00	0,00	0,00
superficie posto auto	SPA	0,00	0,00	0,00	0,00
altra superficie _____	S ____	0,00	0,00	0,00	0,00
n. servizi igienici	SER	2	1	2	2
vetustà servizi igienici		12,0	25,0	26,0	0,0
livello di piano	LIV	0	2	0	1
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	STM	4,0	3,0	2,5	5,0
ascensore	ASC	1	0	0	0
panorama / zona	ZONA	2	2	2	1
classe energetica	CEN	1	2	0	6
ALTRO		0			
SUPERFICIE COMMERCIALE		110,75	86,50	110,00	110,00

2 RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI					
INDICE ED INFORMAZIONI				SUP COMMERCIALE SUBJECT "5"	
superficie principale lorda			1,00		100,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	rapp. merc.	BAC	0,30		3,00
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		0,75
superficie autorimessa	rapp. merc.	SAU	0,50		0,00
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	0,10		7,00
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	110,75
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			€ 330,00		
ALTRO			0		

3 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI					
prezzo marginale = variazione del prezzo totale al variare della caratteristica					
DATI	ACRONIMO	unità di misura	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
TIPOLOGIA			appartamento	appartamento	appartamento
LUOGO			San Rocco al Porto	San Rocco al Porto	San Rocco al Porto
INDIRIZZO			Piazza della Vittoria n. 13/5	via roma	San Rocco al Porto
data	DAT	euro/mese	0,00	0,00	0,00
superficie principale lorda CALCOLATA	SUP	euro/mq	€ 1 121,39	€ 712,00	€ 1 560,00
si adotta il prezzo marginale meno elevato non conoscendo il rapporto di posizione					
superficie principale lorda ADOTTATA	SUP	euro/mq	€ 712,00	€ 712,00	€ 712,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	BAC	euro/mq	€ 213,60	€ 213,60	€ 213,60
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	BAN	euro/mq	€ 71,20	€ 71,20	€ 71,20
sup. piano seminterrato comunicante	SEC	euro/mq	€ 356,00	€ 356,00	€ 356,00
sup. piano seminterrato non comunicante	SEN	euro/mq	€ 178,00	€ 178,00	€ 178,00
superficie autorimessa	SAU	euro/mq	€ 356,00	€ 356,00	€ 356,00
superficie sottotetto comunicante	SOC	euro/mq	€ 356,00	€ 356,00	€ 356,00
superficie sottotetto non comunicante	SON	euro/mq	€ 178,00	€ 178,00	€ 178,00
superficie area cortilizia comunicante	ACC	euro/mq	€ 71,20	€ 71,20	€ 71,20
superficie area cortilizia non comunicante	ACN	euro/mq	€ 7,12	€ 7,12	€ 7,12
superficie posto auto	SPA	euro/mq	€ 356,00	€ 356,00	€ 356,00
altra superficie _____	S_____	euro/mq	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
servizi igienici	SER	euro/n	€ 1 333,33	€ 1 066,67	€ 8 000,00
livello di piano	LIV	euro/n	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
stato manutenzione p(STM)	STM	euro/n	€ 28 545,00	€ 36 300,00	€ 36 300,00
p(_____)		euro/	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

4 TABELLA DI VALUTAZIONE					
si correggono i prezzi di vendita con i dati del SUBJECT					
PREZZO MARGINALE	ACRONIMO	unità di misura	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
prezzo di vendita	PRZ	euro	97 000,00	78 320,00	171 600,00
data	DAT	euro/mese	0,00	0,00	0,00
superficie principale lorda	SUP	euro/mq	14 240,00	-7 120,00	-7 120,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	BAC	euro/mq	2 136,00	2 136,00	2 136,00
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	BAN	euro/mq	0,00	0,00	0,00
sup. piano seminterrato comunicante	SEC	euro/mq	0,00	0,00	0,00
sup. piano seminterrato non comunicante	SEN	euro/mq	534,00	534,00	534,00
superficie autorimessa	SAU	euro/mq	-4 628,00	0,00	0,00
superficie sottotetto comunicante	SOC	euro/mq	0,00	0,00	0,00
superficie sottotetto non comunicante	SON	euro/mq	0,00	0,00	0,00
superficie area cortilizia comunicante	ACC	euro/mq	4 984,00	4 984,00	4 984,00
superficie area cortilizia non comunicante	ACN	euro/mq	0,00	0,00	0,00
superficie posto auto	SPA	euro/mq	0,00	0,00	0,00
altra superficie _____	S_____	euro/n	0,00	0,00	0,00
n. servizi igienici	SER	euro/n	1 333,33	0,00	0,00
livello di piano	LIV	euro/n	0,00	0,00	0,00
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	STM	euro/n	28 545,00	54 450,00	-36 300,00
p(_____)			-	-	-
PREZZI CORRETTI			144 144,33	133 304,00	135 834,00

5 VERIFICA DELL'ATTENDIBILITÀ DEL VALORE DI MERCATO
$\text{DIVERGENZA\%} = [(V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min}] * 100 = < 5-10\%$ $= \text{€ } 10\,840,33 \quad / \quad \text{€ } 133\,304,00$ $= \mathbf{8,13\% \quad VERIFICATO}$

6 SINTESI DI STIMA					
PREZZI CORRETTI	€ 144 144,33	€ 133 304,00	€ 135 834,00	€ 0,00	€ 0,00
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	33,33%	33,33%	33,33%	0,00%	0,00%
valore di stima= media ponderata dei prezzi corretti = € 137 760,78 che corrisponde a euro/mq 1 243,89 di superficie commerciale					

Si assume come valore medio previsionale ordinario unitario di mercato arrotondato € 1 250.00.

30 CALCOLO DEL VALORE LOTTO A: APPARTAMENTO PIANO TERRA CIVICO 3/A

unità		Categoria catastale	consistenza	rapporto mercantile	consistenza (Mqe)	tipologia	valore di mercato unitario	valore di mercato
mappale	sub							
885	702	A/2	99	1,00	99	APPARTAMENTO	€ 1 250,00	€ 123 750,00
			10	0,30	3	BALCONI	€ 1 250,00	€ 3 750,00
			3	0,25	0,75	CANTINA	€ 1 250,00	€ 937,50
			68	0,10	6,8	AREA CORTILIZIA	€ 1 250,00	€ 8 500,00
					109,55	TOTALE		€ 136 937,50
PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA, SPESE TECNICHE, PRATICA CATASTALE, ONERI E DIRITTI								€ 0,00
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								-€ 13 693,75
VALORE CON ASSUNZIONI ARROTONDATO								€ 110 000,00

31 CALCOLO DEL VALORE LOTTO B: UFFICIO PIANO PRIMO CIVICO 3/C

unità		Categoria catastale	consistenza	rapporto mercantile	consistenza (Mqe)	tipologia	valore di mercato unitario	valore di mercato
mappale	sub							
885	709	A/10	49	1,00	49	UFFICIO	€ 1 250,00	€ 61 250,00
			8	0,30	2,4	BALCONI	€ 1 250,00	€ 3 000,00
					51,4	TOTALE		€ 64 250,00
PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA, SPESE TECNICHE, PRATICA CATASTALE, ONERI E DIRITTI								€ 0,00
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								-€ 6 425,00
VALORE CON ASSUNZIONI ARROTONDATO								€ 55 000,00

32 CALCOLO DEL VALORE LOTTO C: APPARTAMENTO PIANO SECONDO CIVICO 3/A

unità		Categoria catastale	consistenza	rapporto mercantile	consistenza (Mqe)	tipologia	valore di mercato unitario	valore di mercato
mappale	sub							
885	711	A/2	101	1,00	101	APPARTAMENTO	€ 1 250,00	€ 126 250,00
			8	0,30	2,4	BALCONI	€ 1 250,00	€ 3 000,00
			4	0,25	1	CANTINA	€ 1 250,00	€ 1 250,00
					104,4	TOTALE		€ 130 500,00
PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA, SPESE TECNICHE, PRATICA CATASTALE, ONERI E DIRITTI								-€ 4 000,00
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								-€ 13 050,00
VALORE CON ASSUNZIONI ARROTONDATO								€ 109 000,00

33 CALCOLO DEL VALORE LOTTO D: AUTORIMESSA PIANO SEMINT. CIVICO 3

unità		Categoria catastale	consistenza	rapporto mercantile	consistenza (Mqe)	tipologia	valore di mercato unitario	valore di mercato
mappale	sub							
885	714	C/6	23	0,50	11,5	AUTORIMESSA	€ 1 250,00	€ 14 375,00
					11,5	TOTALE		€ 14 375,00
PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA, SPESE TECNICHE, PRATICA CATASTALE, ONERI E DIRITTI								-€ 3 000,00
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								-€ 1 437,50
VALORE CON ASSUNZIONI ARROTONDATO								€ 10 000,00

34 CALCOLO DEL VALORE LOTTO E: AUTORIMESSA PIANO SEMINT. CIVICO 3

unità		Categoria catastale	consistenza	rapporto mercantile	consistenza (Mqe)	tipologia	valore di mercato unitario	valore di mercato
mappale	sub							
885	716	C/6	28	0,50	14	AUTORIMESSA	€ 1 250,00	€ 17 500,00
					14	TOTALE		€ 17 500,00
PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA, SPESE TECNICHE, PRATICA CATASTALE, ONERI E DIRITTI								-€ 3 000,00
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								-€ 1 750,00
VALORE CON ASSUNZIONI ARROTONDATO								€ 13 000,00

35 CALCOLO DEL VALORE LOTTO F: AUTORIMESSA PIANO SEMINT. CIVICO 3

unità		Categoria catastale	consistenza	rapporto mercantile	consistenza (Mqe)	tipologia	valore di mercato unitario	valore di mercato
mappale	sub							
885	717	C/6	28	0,50	14	AUTORIMESSA	€ 1 250,00	€ 17 500,00
					14	TOTALE		€ 17 500,00
PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA, SPESE TECNICHE, PRATICA CATASTALE, ONERI E DIRITTI								
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								-€ 1 750,00
VALORE CON ASSUNZIONI ARROTONDATO								€ 16 000,00

36 CALCOLO DEL VALORE LOTTO G: AUTORIMESSA PIANO SEMINT. CIVICO 3

unità		Categoria catastale	consistenza	rapporto mercantile	consistenza (Mqe)	tipologia	valore di mercato unitario	valore di mercato
mappale	sub							
885	723	C/6	39	0,50	19,5	AUTORIMESSA	€ 1 250,00	€ 24 375,00
					19,5	TOTALE		€ 24 375,00
PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA, SPESE TECNICHE, PRATICA CATASTALE, ONERI E DIRITTI								
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								-€ 2 437,50
VALORE CON ASSUNZIONI ARROTONDATO								€ 22 000,00

37 CALCOLO DEL VALORE LOTTO H: ASILO NIDO PIANO TERRA CIVICO 3/B

unità		Categoria catastale	consistenza	rapporto mercantile	consistenza (Mqe)	tipologia	valore di mercato unitario	valore di mercato
mappale	sub							
885	727	B/5	220	1,00	220	ASILO	€ 1 250,00	€ 275 000,00
			13	0,30	3,9	BALCONE	€ 1 250,00	€ 4 875,00
			103	0,10	10,3	AREA CORTILIZIA	€ 1 250,00	€ 12 875,00
					234,2	TOTALE		€ 292 750,00
PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA, SPESE TECNICHE, PRATICA CATASTALE, ONERI E DIRITTI								
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								-€ 29 275,00
VALORE CON ASSUNZIONI ARROTONDATO								€ 246 000,00

38 RIEPILOGO VALORI

LOTTO	unità		Categoria catastale	consistenza (Mq)	tipologia	valore arrotondato
	mappale	sub				
A	885	702	A/2	109,55	APPARTAMENTO	€ 110 000,00
B	885	709	A/10	51,40	UFFICIO	€ 55 000,00
C	885	711	A/2	104,40	APPARTAMENTO	€ 109 000,00
D	885	714	C/6	11,50	AUTORIMESSA	€ 10 000,00
E	885	716	C/6	14,00	AUTORIMESSA	€ 13 000,00
F	885	717	C/6	14,00	AUTORIMESSA	€ 16 000,00
G	885	723	C/6	19,50	AUTORIMESSA	€ 22 000,00
H	885	727	B/5	234,20	ASILO NIDO	€ 246 000,00
	totale			558,55	totale	€ 581 000,00

39 DICHIARAZIONI DI RISPONDENZA

Il sottoscritto GEOMETRA MASSIMO FANFONI in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2013 (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.

40 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) 2016 OTTAVA EDIZIONE

Collecchio _02/08/2021

Il tecnico incaricato
Geometra Massimo Fanfoni

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

