

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  
18 alloggi, 17 autorimesse  
sito nel Comune di  
San Rocco al Porto  
in via Unità d'Italia  
n. 70-72-74-76-78-84-86

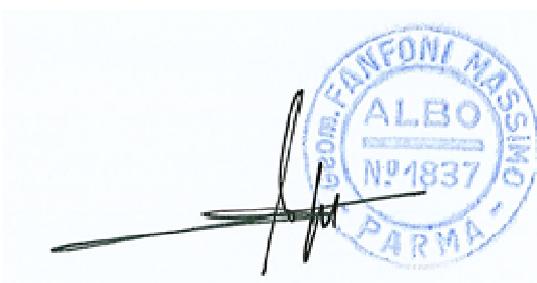


### RICHIEDENTE:

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	€ 1 810 500.00=====
Conferimento incarico	17/11/2021
Data consegna documenti	17/11/2021
Data del sopralluogo	10/02/2021
Data ricerca dei dati immobiliari	25/01/2022
Data della valutazione	15/02/2021
Data del rapporto	15/02/2021

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	BENE IMMOBILE .....	3
1.1	Identificazione .....	3
1.2	Indirizzo .....	3
1.3	Report catastale .....	4
2	RICHIEDENTE .....	6
2.1	identificazione .....	6
2.2	Incarico .....	6
2.3	Limitazioni al rapporto .....	6
3	VALUTATORE .....	6
3.1	Identificazione .....	6
3.2	Qualifiche .....	6
3.3	status .....	6
3.4	dichiarazioni .....	6
4	AMBITO DI APPLICAZIONE.....	7
4.1	Finalità .....	7
4.2	Base della valutazione.....	7
4.3	Assunzioni.....	7
5	INFORMAZIONI DISPONIBILI.....	7
5.1	Documentazione ricevuta dal cliente.....	7
5.2	Documentazione ricercata dal valutatore.....	7
5.3	Fonte dei dati di misurazione.....	8
5.4	Misurazioni e calcolo superfici .....	8
5.5	Assunzioni.....	8
5.6	Informazioni ricevute dal cliente o raccolte in loco .....	8
6	SOPRALLUOGO .....	8
6.1	Data .....	8
6.2	Ambito dell'ispezione.....	8
7	UBICAZIONE.....	8
7.1	Caratteristiche della zona.....	8
7.2	Mezzi pubblici di trasporto.....	8
7.3	Caratteristiche del mercato immobiliare .....	8
8	DESCRIZIONE .....	9
8.1	Del lotto su cui è costruito l'immobile .....	9
8.2	Dell'edificio condominiale .....	9
8.3	Appartamento con accessori.....	10
9	Arredi.....	15
9.1	Appartamento mappale 477 sub 3 .....	15
9.2	Appartamento mappale 477 sub 8 e autorimessa mapp. 473 sub 5 .....	16
10	REPORT TITOLARITA' .....	16
11	REPORT URBANISTICO EDILIZIO .....	16
12	ANALISI DELLE CONDIZIONI DEL BENE .....	19
13	VERIFICA DEL MIGLIORE E PIÙ CONVENIENTE USO (HBU_ HIGHEST AND BEST USE).....	21
14	APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE.....	21
15	ANALISI DEL MERCATO .....	22
15.1	Identificazione del regime di mercato .....	22
15.2	Analisi del segmento di mercato.....	22
15.3	Valori OMI della zona .....	23
15.3.1	Ultimi valori presenti nella banca dati .....	23
15.3.2	Valori della banca dati anteriori rispetto agli ultimi.....	23

15.4	Saggio di variazione annuale dei prezzi.....	23
16	RICERCA COMPARABILI e DATI DI CONFRONTO.....	24
16.1	dati comparabile A .....	25
16.2	dati comparabile b .....	26
16.3	dati comparabile C .....	27
17	PROCEDIMENTO DI STIMA .....	27
17.1	Market comparison approach - MCA.....	29
18	VALUTAZIONE .....	33
19	DICHIARAZIONI DI RISPONDEZZA .....	34
20	FONTI CONSULTATE.....	34

<b>1 BENE IMMOBILE</b>
------------------------

1.1 IDENTIFICAZIONE
---------------------

18 alloggi, 17 autorimesse
----------------------------

1.2 INDIRIZZO
---------------

PROVINCIA	LODI		
COMUNE	San Rocco al Porto	CAP	26865
INDIRIZZO	via Unità d'Italia	N.	70-72-74-76-78-84-86
LOCALITA'			

1.3 REPORT CATASTALE

IDENTIFICATIVI CATASTO FABBRICATI									
Comune di SAN ROCCO AL PORTO ( Codice: I140) Provincia di LODI									
Indirizzo VIA MONSIGNORE MEZZADRI SNC									
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	473	2		C/6	4	16,0	18	52,89 €	T
27	473	3		C/6	4	16,0	18	52,89 €	T
27	473	4		C/6	4	16,0	18	52,89 €	T
27	473	5		C/6	4	16,0	18	52,89 €	T
27	473	6		C/6	4	16,0	18	52,89 €	T
27	473	8		C/6	4	16,0	18	52,89 €	T
27	473	9		C/6	4	16,0	18	52,89 €	T
27	473	10		C/6	4	16,0	19	52,89 €	T
27	473	11		C/6	4	16,0	19	52,89 €	T
27	473	12		C/6	4	17,0	20	56,19 €	T
27	473	13		C/6	4	16,0	19	52,89 €	T
27	473	14		C/6	4	16,0	18	52,89 €	T
27	473	15		C/6	4	17,0	20	56,19 €	T
27	474	1		C/6	4	13,0	16	42,97 €	T
27	474	2		C/6	4	14,0	16	46,27 €	T
27	477	2		A/2	2	4,0	77	299,55 €	T
27	477	3		A/2	2	3,0	55	224,66 €	T
27	477	4		A/2	2	3,0	55	224,66 €	T
27	477	5		A/2	2	3,0	55	224,66 €	T
27	477	6		A/2	2	3,0	55	224,66 €	T
27	477	7		A/2	2	4,0	76	299,55 €	T
27	477	8		A/2	2	5,0	86	374,43 €	1
27	477	9		A/2	2	4,0	73	299,55 €	1
27	477	10		A/2	2	3,0	53	224,66 €	1
27	477	11		A/2	2	4,0	74	299,55 €	1
27	477	12		A/2	2	5,0	87	374,43 €	1
27	477	13		A/2	2	3,5	67	262,10 €	2-3
27	477	14		A/2	2	4,0	104	299,55 €	2-3
27	477	15		A/2	2	3,0	55	224,66 €	2
27	477	16		A/2	2	3,0	56	224,66 €	2
27	477	18		A/2	2	3,5	67	262,10 €	2-3
27	479	1		A/7	4	7,5	176	600,38 €	T-1-2
27	479	2		C/6	4	34,0	41	112,38 €	T
27	480	1		A/7	4	7,5	178	600,38 €	T-1-2
27	480	2		C/6	4	34,0	41	112,38 €	T
TOTALI								6 552,36 €	

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

### 2.3 LIMITAZIONI AL RAPPORTO

-

## 3 VALUTATORE

### 3.1 IDENTIFICAZIONE

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

### 3.2 QUALIFICHE

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

### 3.3 STATUS

Valutatore indipendente esterno

### 3.4 DICHIARAZIONI

Il sottoscritto Geometra Massimo Fanfoni dichiara

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

## 4 AMBITO DI APPLICAZIONE

### 4.1 FINALITÀ

La presente valutazione viene redatta per la procedura fallimentare.

### 4.2 BASE DELLA VALUTAZIONE

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

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

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

### 4.3 ASSUNZIONI

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

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

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti conosciute che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

## 5 INFORMAZIONI DISPONIBILI

### 5.1 DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DAL CLIENTE

Atto di provenienza

Contratto di locazione

Attestati certificazione energetica

### 5.2 DOCUMENTAZIONE RICERCATA DAL VALUTATORE

Documentazione fotografica

Visure catastali

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

Estratto di mappa catastale

Elaborato planimetrico

Elenco subalterni

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 10/02/2021 dal sottoscritto valutatore Geometra Massimo Fanfoni alla presenza del Geometra Palo 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.

È stato possibile ispezionare tutte le parti dell'immobile.

### 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 DEL LOTTO SU CUI È COSTRUITO L'IMMOBILE

Lotto pianeggiante di forma pressoché rettangolare in gran parte pavimentato ed in parte a verde

### 8.2 DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE

Il condominio è costituito da:

- il mappale 473 manufatto al solo piano terra costituito da 14 autorimesse;
- il mappale 474 manufatto contenete due autorimesse
- il mappale 477 è costituito da 6 alloggi al piano terra, 5 alloggi al piano primo e 6 alloggi al piano secondo collegati a 4 soppalchi al piano terzo;
- il mappale 472 e un cortile comune bene comune non censibile ai mappali 473-474-477

Vi sono anche altre unità:

- il mappale 479 casa a schiera con autorimessa
- il mappale 480 casa a schiera con autorimessa
- 

#### 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 :	mapp477 avvolgibili in plastica mapp 479 -480 scuri a persiana
RECINZIONE:	Muretto in c.a. / Rete a maglie metalliche
PIANI FUORI TERRA:	mapp 477 n. 4 mappa 479-480 n. 3
PIANI ENTRO TERRA:	0
PAVIMENTAZIONE ATRIO SCALE :	Marmo o pietra naturale
FINITURA PARETI ATRIO SCALE :	Tinteggio
STATO MANUTENZIONE ESTERNO:	Normale

## 8.3 APPARTAMENTO CON ACCESSORI

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	PIANO	CIV.	DESCRIZIONE	COMPLETAMENTO LAVORI	COSTI PRESUNTI
27	473	2	C/6	T	74	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante	NO	€ -
27	473	3	C/6	T	74	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante	NO	€ -
27	473	4	C/6	T	74	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante	NO	€ -
27	473	5	C/6	T	74	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante. <b>Presenza di arredi privi di valore commerciale</b>	NO	€ -
27	473	6	C/6	T	74	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante. <b>Concesso in locazione</b>	NO	€ -
27	473	8	C/6	T	74	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante	NO	€ -
27	473	9	C/6	T	74	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante	NO	€ -
27	473	10	C/6	T	74	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante	NO	€ -
27	473	11	C/6	T	74	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante. <b>Concesso in locazione</b>	NO	€ -
27	473	12	C/6	T	74	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante	NO	€ -
27	473	13	C/6	T	74	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante	NO	€ -
27	473	14	C/6	T	74	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante	NO	€ -
27	473	15	C/6	T	74	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante	NO	€ -
27	474	1	C/6	T	74	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante	NO	€ -
27	474	2	C/6	T	74	autorimessa in un locale unico con portone in ferro basculante	NO	€ -
27	477	2	A/2	T	74	piano terra composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere, area esclusiva	NO	€ -
27	477	3	A/2	T	70	piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera, area esclusiva. <b>Presenza di arredi privi di valore commerciale</b>	si installare caldaia e termostato	€ 2 000,00
27	477	4	A/2	T	72	piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, area esclusiva. <b>Concesso in locazione</b>	NO	€ -
27	477	5	A/2	T	76	piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, area esclusiva.	NO	€ -
27	477	6	A/2	T	78	piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera, area esclusiva	NO	€ -

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	PIANO	CIV.	DESCRIZIONE	COMPLETAMENTO LAVORI	COSTI PRESUNTI
27	477	7	A/2	T	74	piano terra composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere, area esclusiva. <b>Concesso in locazione</b>	NO	€ -
27	477	8	A/2	1	74	piano primo composto da soggiorno cucina disimpegno w.c., bagno due camere e balcone. <b>Presenza di arredi privi di valore commerciale</b>	NO	€ -
27	477	9	A/2	1	74	piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere e balcone.	NO	€ -
27	477	10	A/2	1	74	piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone.	si installare caldaia e termostato	€ 2 000,00
27	477	11	A/2	1	74	piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere e balcone.	si installare caldaia e termostato	€ 2 000,00
27	477	12	A/2	1	74	piano primo composto da soggiorno cucina disimpegno w.c., bagno due camere e balcone. Presenza di arredi	NO	€ -
27	477	13	A/2	2-3	74	piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone. Collegato da una scala interna al soppalco	NO	€ -
27	477	14	A/2	2-3	74	piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno, camera e balcone. Collegato da una scala interna al soppalco	NO	€ -
27	477	15	A/2	2	75	piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno, camera e balcone.	si installare caldaia e termostato	€ 2 000,00
27	477	16	A/2	2	76	piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno, camera e balcone.	si installare caldaia e termostato	€ 2 000,00
27	477	18	A/2	2-3	77	piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone. Collegato da una scala interna al soppalco	si installare caldaia e termostato	€ 2 000,00
27	479	1	A/7	T-1-2	84	casa aschiera da terra a tetto composta da: piano terra area in uso esclusivo a nord e a sud, ingresso, lavanderia, piano primo soggiorno, cucina, bagno e due balconi, piano secondo tre camere bagno e ripostiglio e due balconi	si installare caldaia e termostato- non presente rubinetteria nei bagni	€ 3 500,00
27	479	2	C/6	T	84	autorimessa con accesso da area cortilizia del sub 1. portone sezionale affaccio su giardino retrostante	NO	€ -
27	480	1	A/7	T-1-2	86	casa aschiera da terra a tetto composta da: piano terra area in uso esclusivo a nord e a sud, ingresso, lavanderia, piano primo soggiorno, cucina, bagno e due balconi, piano secondo tre camere bagno e ripostiglio e due balconi	si installare caldaia e termostato- non presente rubinetteria nei bagni	€ 3 500,00
27	480	2	C/6	T	86	autorimessa con accesso da area cortilizia del sub 1. portone sezionale affaccio su giardino retrostante	NO	€ -

**FINITURE INTERNE**

PORTONCINO INGRESSO :	Blindato
TRAMEZZI :	Pareti in forati
INTONACI :	Calce
PAVIMENTAZIONI :	Ceramica
RIVESTIMENTI :	Ceramica
PORTE INTERNE :	Legno tamburato
FINESTRE :	Legno
VETRATE :	Vetrocamera
IMPIANTO RISCALDAMENTO :	Autonomo a gas a pavimento
IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO :	Predisposto
IMPIANTO ELETTRICO :	Presente - Manutenzione normale
IMPIANTO IDRAULICO :	Presente - Manutenzione normale
IMPIANTO CITOFOONICO :	Presente - Manutenzione normale
IMPIANTO VIDEO CITOFOONICO :	Non presente
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	Normale

**STATO DI MANUTENZIONE E CARATTERISTICHE POSIZIONALI**

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

**MILLESIMI**

Vedere tabelle allegate

**STATO OCCUPAZIONALE**

Libero da persone. Sono concesse in locazione le autorimesse sub 6 e 11 del mappale 473 e gli alloggi sub 4 e 7 del mappale 477. Sono presenti arredi senza alcun valore commerciale nell'autorimessa sub 5 del mappale 473 e negli alloggi sub 3 e 8 del mappale 477.

**ACCESSO ALL' IMMOBILE**

Dalla pubblica via si accede alle aree cortilizie comuni mappali 472 e da lì ai vari ingressi

## DATI SPECIFICI DEI SUBJECT, FORMAZIONE LOTTI E COERENZE

LOTTO	FGL	PART.	SUB	CAT.	PIANO	CIVICO	SUPERFICIE COMMERCIALE	COERENZE
1	27	473	2	C/6	T	74	9,00	nord sub 3 est cortile comune mapp. 472 sud cortile comune mappale 472 ovest Roggia
2	27	473	3	C/6	T	74	9,00	nord sub 4 est cortile comune mapp. 472 sud sub 2 ovest Roggia
3	27	473	4	C/6	T	74	9,00	nord sub 5 est cortile comune mapp. 472 sud sub 3 ovest Roggia
4	27	473	5	C/6	T	74	9,00	nord sub 6 est cortile comune mapp. 472 sud sub 4 ovest Roggia
5	27	473	6	C/6	T	74	9,00	nord sub 7 est cortile comune mapp. 472 sud sub 5 ovest Roggia
5	27	477	4	A/2	T	72	55,00	nord mapp. 579 est disimpegno comune sub 1 sud sub 2 ovest sub 3
6	27	473	8	C/6	T	74	9,00	nord sub 9 est cortile comune mapp. 472 sud sub 7 ovest Roggia
7	27	473	9	C/6	T	74	9,00	nord sub 10 est cortile comune mapp. 472 sud sub 8 ovest Roggia
8	27	473	10	C/6	T	74	9,50	nord sub 11 est cortile comune mapp. 472 sud sub 9 ovest Roggia
9	27	473	11	C/6	T	74	9,50	nord sub 1 est cortile comune mapp. 472 sud sub 10 ovest Roggia
9	27	477	7	A/2	T	74	76,00	nord sub 5-6 est e sud cortile comune mapp.472 ovest vano scala comune sub 1
10	27	473	12	C/6	T	74	10,00	nord sub 13 est cortile comune mapp. 472 sud sub 1 ovest mappali 139-140
11	27	473	13	C/6	T	74	9,50	nord sub 14 est cortile comune mapp. 472 sud sub 12 ovest mappali 139
12	27	473	14	C/6	T	74	9,00	nord sub 15 est cortile comune mapp. 472 sud sub 13 ovest mappali 139-138

LOTTO	FGL	PART.	SUB	CAT.	PIANO	CIVICO	SUPERFICIE COMMERCIALE	COERENZE
13	27	473	15	C/6	T	74	10,00	nord mapp.633 est cortile comune mapp. 472 sud sub 14 ovest mappale 138
14	27	474	1	C/6	T	74	8,00	nord sub 2 est cortile comune mapp. 472 sud cortile comune mapp. 472 ovest mappale 69
15	27	474	2	C/6	T	74	8,00	nord mappale 475 e cortile comune mapp. 472 est cortile comune mapp. 472 sud sub1 ovest mappale 69
16	27	477	2	A/2	T	74	77,00	nord sub 3 e 4 est vano scala comune sub 1 a sud e ovest cortile comune mapp. 472
17	27	477	3	A/2	T	70	55,00	nord mapp.579 est sub 4-2 sud sub 2 ovest cortile comune mapp 472
18	27	477	5	A/2	T	76	55,00	nord mapp. 579 est sub 6 sud sub 7 ovest disimpegno comune sub 1
19	27	477	6	A/2	T	78	55,00	nord mapp.579 est cortile comune mapp. 472 sud sub 7 ovest sub 5-7
20	27	477	8	A/2	1	74	86,00	nord sub 9 est vano scala comune sub 1 sud prospetto area esclusiva sub 2 ovest a prospetto cortile comune mapp.472
21	27	477	9	A/2	1	74	73,00	nord a prospetto area esclusiva sub 3-4 est sub 10 e vano scala comune sub 1 sud sub 8 ovest a prospetto cortile comune mapp.472
22	27	477	10	A/2	1	74	53,00	nord a prospetto area esclusiva sub 4-5 e sub 1 est sub 11 sud vano scala comune sub 1 sub 11 - 9 ovest sub 9
23	27	477	11	A/2	1	74	74,00	nord a prospetto area esclusiva sub 5-6 est a prospetto cortile comune mapp. 472 sud sub 12 ovest sub 10 vano scala comune sub 1
24	27	477	12	A/2	1	74	87,00	nord sub 11 est cortile comune mapp. 472 sud a prospetto area esclusiva sub 7 ovest vano scala comune sub 1
25	27	477	13	A/2	2-3	74	67,00	nord vano scala comune e sub 14 est vano scala comune sub 1 sud a prospetto area esclusiva sub 2 ovest sub 14

LOTTO	FGL	PART.	SUB	CAT.	PIANO	CIVICO	SUPERFICIE COMMERCIALE	COERENZE
26	27	477	14	A/2	2-3	74	104,00	nord a prospetto area esclusiva sub 3 est sub 15 vano scala comune sub 1 sub 13 sud a prospetto area esclusiva sub 2 ovest a prospetto cortile comune mapp. 472
27	27	477	15	A/2	2	75	55,00	nord a prospetto area esclusiva sub 3-4- e sub1 est sub 16 sud vano scala comune sub 1 e sub 14 ovest sub 14
28	27	477	16	A/2	2	76	56,00	nord a prospetto area esclusiva sub 5-6 e sub 1 est sub 17 sud sub 17 e vano scala comune sub 1 ovest sub 15
29	27	477	18	A/2	2-3	77	67,00	nord vano scala comune sub 1 e sub 17 est sub 17 sud a prospetto area esclusiva sub 7 ovest vano scala comune sub 1
30	27	479	1	A/7	T-1-2	84	176,00	nord mapp.579 est mapp 480 a sud cortile comune mapp 472 e mapp. 464 ovest mapp 478 e sub 2
30	27	479	2	C/6	T	84	20,50	nord e sud area esclusiva sub 1 est sub 1 ovest mapp 478
31	27	480	1	A/7	T-1-2	86	178,00	nord mapp.579 est mapp 481 e sub 2 sud mapp. 464 ovest mapp 479
31	27	480	2	C/6	T	86	20,50	nord e sud area esclusiva sub 1 est mapp. 481 ovest sub 1
TOTALI							882,50	

## 9 ARREDI

Alcune unità immobiliare contengono materiale e arredi e sono state valutate dall'istituto vendite giudiziarie di Pavia e Lodi nella persona di Marco Brigida come di seguito riportato.

### 9.1 APPARTAMENTO MAPPALE 477 SUB 3

DIVANO

Valore: PRIVI DI VALORE COMMERCIALE

9.2 APPARTAMENTO MAPPALE 477 SUB 8 E AUTORIMESSA MAPP. 473 SUB 5

LETTI E MATERASSI  
DIVANO INCOMPLETO

Valore : PRIVI DI VALORE COMMERCIALE

**ASSUNZIONI E NOTE ESPLICATIVE**

**10 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 SOCIETÀ
Data	04/02/2014
Rogante	Dott. GIUSEPPE CALAFIORI
Rep. / Racc.	72164/20067
Registrazione	
Trascrizione	

**11 REPORT URBANISTICO EDILIZIO**

La destinazione del piano urbanistico comunale prevede per l'area di sedime dell'immobile in oggetto Zona definita quale TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (TCR 2) regolamentata dall'art 5.4 dell NTA del piano delle regole di seguito riportato:

*Art.5.4 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA'  
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (TCR 2)*

*Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale di recente edificazione, posto al margine dei tessuti consolidati più densi, caratterizzato da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari; esso rappresenta inoltre il tessuto di minore consistenza edilizia presente nei nuclei funzionali. In tale tessuto si riscontra la presenza di alcuni lotti liberi, di dimensione contenuta ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a saturazione della maglia edilizia esistente ed a completamento e ricucitura dei bordi periurbani.*

*Il tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – TCR2 viene classificato come "Zona Omogenea B" sulla base del D.M. 1444/68.*

*Sono inoltre compatibili:*

*artigianato di servizio (piccole officine, laboratori artigianali) con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore all'esistente, al momento di adozione del Piano di Governo del Territorio (PGT).*

*Destinazioni d'uso non ammissibili:*

*Negli ambiti prevalentemente residenziale del tessuto urbano di recente formazione, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:*

*Ag - Agricole;*

*I - Artigianale – industriale;*

*T2 - Commercio all'ingrosso*

*AT - Attrezzature e impianti tecnologici;*

*AC3 - Attrezzature cimiteriali;*

*Parametri urbanistici ed edilizi:*

*In caso di ristrutturazione edilizia*

*Uf = Uf esistente*

*H = H esistente*

*In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:*

*Uf = massimo 0,30 mq/mq*

*Rc = 30%*

*H = 9,50 mt*

*Modalità di attuazione:*

*Nel tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale, l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.*

*Prescrizioni particolari:*

*Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice Uf, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum", per motivi di carattere igienico sanitario e funzionale, fino ad un massimo di 35 mq di SIp per unità edilizia.*

*Devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime e le distanze dai confini e tra i fabbricati prescritte dalle presenti norme.*

*Lungo i lati dei lotti che confinano con il tessuto agricolo e/o con zone edificabili aventi destinazioni d'uso diversa dalla residenza, si prescrive, quale opera di mitigazione ambientale, la realizzazione di una fascia alberata, di larghezza min. di 3 m, dotata di essenze arboree autoctone ad alto fusto, le cui caratteristiche debbono costituire parte integrante e sostanziale della pratica edilizia oggetto del provvedimento abilitativo.*

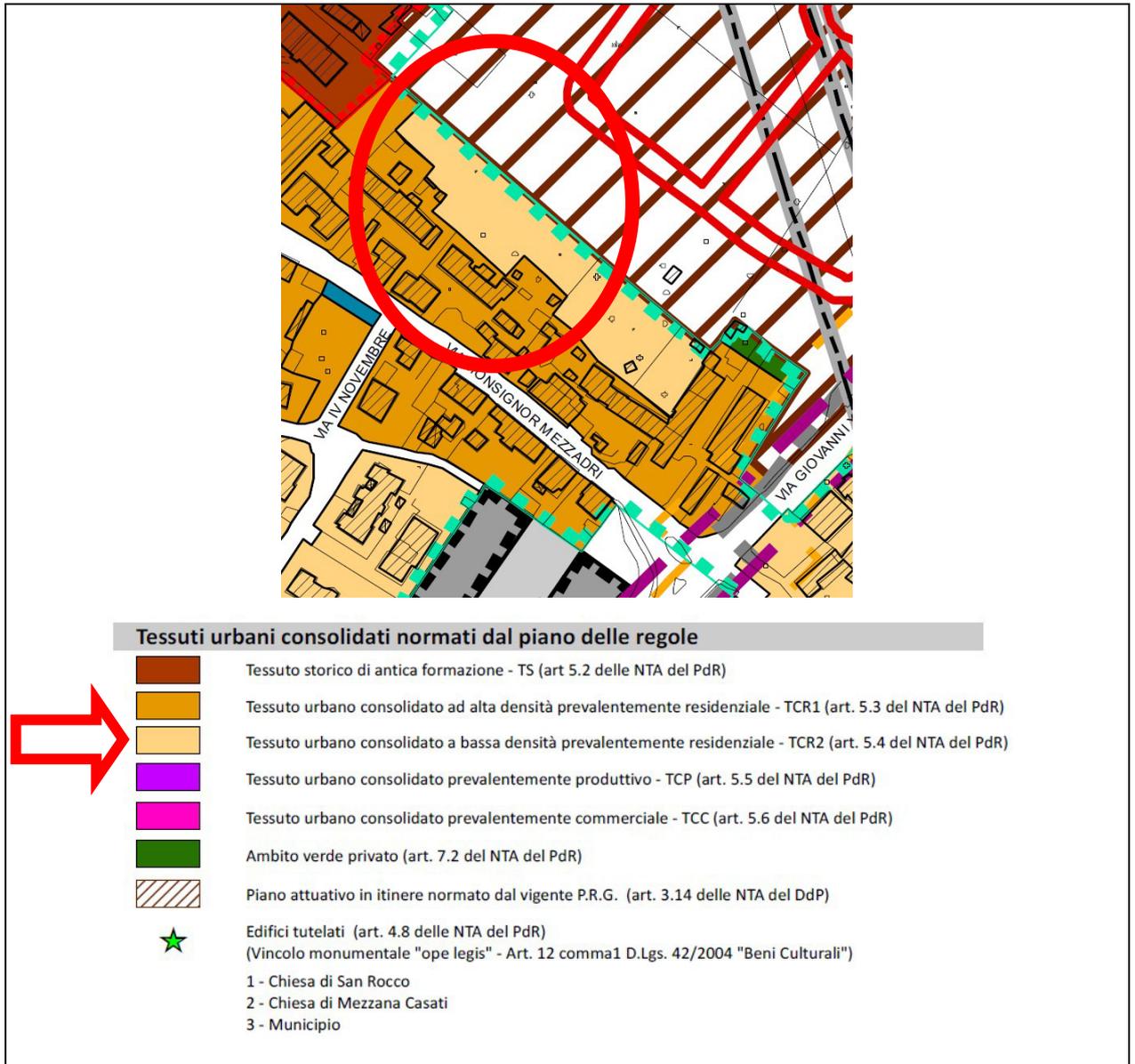
*E' comunque consentito avviare attività di Artigianato di servizio (\*) con una SIp max di 150 mq .*

*I corpi accessori (box-auto e legnaie, ecc.) se costruiti a distanza di mt. 3 o a confine di proprietà, dovranno avere altezza massima misurata al colmo della copertura non superiore ai mt. 3.*

*Tale altezza dovrà essere calcolata come media tra le altezze dei corpi accessori presenti nei due lotti limitrofi. Nel caso di interventi a confine tra lotti con differenza di quota superiore a mt. 0,50, occorrerà ottenere assenso scritto del proprietario del lotto posto a quota inferiore.*

*(\*) Viene definito artigianato di servizio l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi*

*alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici. L'esercizio di tale attività è normalmente compatibile con la residenza. Non sono comprese nella presente definizione le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.*



Anno di costruzione edificio	2009-2010
------------------------------	-----------

TITOLI ABILITATIVI			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
DIA	30/09/2008	7369	51D
DIA IN VARIANTE	23/02/2011	1372	10d

AGIBILITA'			
Tipo	Data	Prot. n.	Pratica n.
Richiesta	13/05/2011	3736	

## 12 ANALISI DELLE CONDIZIONI DEL BENE

Il processo di DUE DILIGENCE è sintetizzabile anche in un giudizio del rischio commerciale connesso con l'acquisizione di un bene immobiliare.

Lo scopo delle analisi svolte è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

RISPONDENZA AGLI ATTI CATASTALI				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Intestazione	Si	L'intestazione catastale corrisponde a quella riportata nella titolarità del bene.	-	-
Toponomastica	No	L'indirizzo catastale non corrisponde all'indirizzo amministrativo	presentare denuncia DOCFA di variazione toponomastica	-
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 risulta correttamente allineato con lo stato di fatto	-	-

LOTTO	FGL	PART.	SUB	CAT.	PIANO	CIV.	RISPONDENZA PLANIMETRIA CATASTALE	AZIONI CORRETTIVE	RISPONDENZA AGLI ATTI EDILIZI	AZIONI CORRETTIVE	COSTI PRESUNTI
1	27	473	2	C/6	T	74	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/11	-	€ -
2	27	473	3	C/6	T	74	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/12	-	€ -
3	27	473	4	C/6	T	74	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/13	-	€ -
4	27	473	5	C/6	T	74	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/14	-	€ -
5	27	473	6	C/6	T	74	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/15	-	€ -
5	27	477	4	A/2	T	72	SI	-	errore grafico per posizione e dimensione porta e finestra nel prospetto lato fronte strada	Presentare SCIA in sanatoria	€ 3 500,00
6	27	473	8	C/6	T	74	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/16	-	€ -
7	27	473	9	C/6	T	74	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/17	-	€ -
8	27	473	10	C/6	T	74	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/18	-	€ -
9	27	473	11	C/6	T	74	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/19	-	€ -
9	27	477	7	A/2	T	74	SI	-	NO, diversa dimensione finestra camera piccola	Presentare SCIA in sanatoria	€ 3 500,00

LOTTO	FGL	PART.	SUB	CAT.	PIANO	CIV.	RISPONDEZA PLANIMETRIA CATASTALE	AZIONI CORRETTIVE	RISPONDEZA AGLI ATTI EDILIZI	AZIONI CORRETTIVE	COSTI PRESUNTI
10	27	473	12	C/6	T	74	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/20	-	€ -
11	27	473	13	C/6	T	74	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/21	-	€ -
12	27	473	14	C/6	T	74	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/22	-	€ -
13	27	473	15	C/6	T	74	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/23	-	€ -
14	27	474	1	C/6	T	74	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/25	-	€ -
15	27	474	2	C/6	T	74	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/26	-	€ -
16	27	477	2	A/2	T	74	SI	-	NO, diversa dimensione finestra camera piccola	Presentare SCIA in sanatoria	€ 3 500,00
17	27	477	3	A/2	T	70	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/25	-	€ -
18	27	477	5	A/2	T	76	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/27	-	€ -
19	27	477	6	A/2	T	78	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/28	-	€ -
20	27	477	8	A/2	1	74	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/30	-	€ -
21	27	477	9	A/2	1	74	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/31	-	€ -
22	27	477	10	A/2	1	74	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/32	-	€ -
23	27	477	11	A/2	1	74	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/33	-	€ -
24	27	477	12	A/2	1	74	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/34	-	€ -
25	27	477	13	A/2	2-3	74	No, errata rappresentazione soppalco	presentare nuova pratica docfa	No, difformità dimensioni soppalco, rappresentazione errata della scala interna	Presentare SCIA in sanatoria	€ 3 500,00
26	27	477	14	A/2	2-3	74	No, errata rappresentazione soppalco	presentare nuova pratica docfa	No, difformità dimensioni soppalco, rappresentazione errata della scala interna	Presentare SCIA in sanatoria	€ 3 500,00
27	27	477	15	A/2	2	75	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/36	-	€ -
28	27	477	16	A/2	2	76	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/37	-	€ -
29	27	477	18	A/2	2-3	77	No, errata rappresentazione soppalco	presentare nuova pratica docfa	No, difformità dimensioni soppalco, rappresentazione errata della scala interna	Presentare SCIA in sanatoria	€ 3 500,00

LOTTO	FGL	PART.	SUB	CAT.	PIANO	CIV.	RISPONDEZZA PLANIMETRIA CATASTALE	AZIONI CORRETTIVE	RISPONDEZZA AGLI ATTI EDILIZI	AZIONI CORRETTIVE	COSTI PRESUNTI
30	27	479	1	A/7	T-1-2	84	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/39	-	€ -
30	27	479	2	C/6	T	84	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/40	-	€ -
31	27	480	1	A/7	T-1-2	86	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/41	-	€ -
31	27	480	2	C/6	T	86	SI	-	piccole difformità nel rispetto delle "Tolleranze Costruttive" previste all'art. 34bis del DPR 380/42	-	€ -

ALTRE RISPONDEZZE				
analisi	esito	descrizione	azioni correttive	costi presunti
Impiantistica	No	Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.	-	-
Energetica	Si	Vedere allegato 08	-	-
Vincoli o servitù	Si	Non si segnalano particolari vincoli o servitù determinanti	-	-

### 13 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.**

### 14 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).

## 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 RECUPERO. 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 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:	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		
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO	
		Min.	Max.
abitazioni civili	normale	960	1100

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		
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO	
		Min.	Max.
abitazioni civili	normale	960	1100

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 i 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

Comparabile C) FONTE RILEVAZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA DOTT.SSA MARIA TERESA FERMI DEL 14/06/2021 REP. 114005 RACC. 10955

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>	<b>dati catastali - foglio/mappale/sub.</b>		<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	

16.3 DATI COMPARABILE C

<b>COMPARABILE C</b>		dati catastali - foglio/mappale/sub.		<b>27/462/16</b>
DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE	
tipologia	alloggio			
luogo	San Rocco al Porto			
indirizzo	Via Marconi N. 18/F			
anno di costruzione	anno	2005		
anno di ristrutturazione	anno			
prezzo di vendita	euro	PRZ	€ 105 000,00	
data vendita	giorno mese anno	DAT	14-giu-21	
superficie principale lorda	mq	SUP	89,00	
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	16,00	
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	FRA NORMALE E BUONO	STM	3,5	
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	F	
altro			€ 0,00	
SUPERFICIE COMMERCIALE			97,00	
DATA RILEVAZIONE			25/01/2022	
FONTE RILEVAZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA		DOTT.SSA MARIA TERESA FERMI DEL 14/06/2021 REP. 114005 RACC. 10955		

17 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.

**Per il calcolo del valore unitario di mercato si ipotizza un SUBJECT con i dati di un appartamento e di una autorimessa riportati nella seguente tabella:**

DATI	NOTE	ACRONIMO	RILEVAZIONE		
tipologia			alloggio		
luogo			San Rocco al Porto		
indirizzo			via Unità d'Italia 70-72-74-76-78-84-86		
anno di costruzione	anno		2007	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
anno di ristrutturazione	anno				
superficie principale lorda	mq	SUP	76	1,00	76,00
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	18	0,50	9,00
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	1	TOTALE mq.	85,00
livello di piano	PT=0 - P1=1 - P2=2 ....	LIV	0		
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	FRA NORMALE E BUONO	STM	3,5		
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	1		
altro		-			

17.1 MARKET COMPARISON APPROACH - MCA

1 TABELLA DEI DATI					
DATI	ACRONIMO	SUBJECTS	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
TIPOLOGIA		alloggio	alloggio	alloggio	alloggio
LUOGO		San Rocco al Porto	San Rocco al Porto	San Rocco al Porto	San Rocco al Porto
INDIRIZZO		via Unità d'Italia 70-72-74-76-78-84-86	IV Novembre n. 40/A,	IV Novembre n. 40/D	Via Marconi N. 18/F
PREZZO DI VENDITA		INCOGNITO	€ 185 000,00	€ 185 586,00	€ 105 000,00
<b>riduzione per margine trattativa di vendita</b>	<b>12%</b>		<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>
PREZZO RIDOTTO	PRZ	INCOGNITO	€ 185 000,00	€ 185 586,00	€ 105 000,00
data di vendita ( mesi trascorsi ad oggi )	DAT	-	1,00	11,00	7,00
superficie principale lorda	SUP	76,00	109,00	113,00	89,00
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	BAC	0,00	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	0,00	0,00	0,00	0,00
superficie autorimessa	SAU	18,00	23,00	20,00	16,00
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	0,00	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	1	2	2	1
vetustà servizi igienici		15,0	4,0	4,0	17,0
livello di piano	LIV	0	1	1	2
stato manutenzione: scadente 1- mediocre 2- normale 3- buono 4 - ottimo 5	STM	4,0	5,0	5,0	3,5
ascensore	ASC	0	0	0	0
panorama / zona	ZONA	2	2	2	2
classe energetica	CEN	1	6	6	F
ALTRO		0			
SUPERFICIE COMMERCIALE		85,00	120,50	123,00	97,00

2 RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI				
INDICE ED INFORMAZIONI			SUP COMMERCIALE SUBJECT "5"	
superficie principale lorda		1,00		76,00
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		9,00
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 85,00
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			€ 280,00	
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			alloggio	alloggio	alloggio
LUOGO			San Rocco al Porto	San Rocco al Porto	San Rocco al Porto
INDIRIZZO			IV Novembre n. 40/A,	IV Novembre n. 40/D	Via Marconi N. 18/F
data	DAT	euro/mese	0,00	0,00	0,00
superficie principale lorda CALCOLATA	SUP	euro/mq	€ 1 535,27	€ 1 508,83	€ 1 082,47
si adotta il prezzo marginale meno elevato non conoscendo il rapporto di posizione					
superficie principale lorda ADOTTATA	SUP	euro/mq	€ 1 082,47	€ 1 082,47	€ 1 082,47
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	BAC	euro/mq	€ 324,74	€ 324,74	€ 324,74
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	BAN	euro/mq	€ 108,25	€ 108,25	€ 108,25
sup. piano seminterrato comunicante	SEC	euro/mq	€ 541,24	€ 541,24	€ 541,24
sup. piano seminterrato non comunicante	SEN	euro/mq	€ 270,62	€ 270,62	€ 270,62
superficie autorimessa	SAU	euro/mq	€ 541,24	€ 541,24	€ 541,24
superficie sottotetto comunicante	SOC	euro/mq	€ 541,24	€ 541,24	€ 541,24
superficie sottotetto non comunicante	SON	euro/mq	€ 270,62	€ 270,62	€ 270,62
superficie area cortilizia comunicante	ACC	euro/mq	€ 32,47	€ 32,47	€ 32,47
superficie area cortilizia non comunicante	ACN	euro/mq	€ 10,82	€ 10,82	€ 10,82
superficie posto auto	SPA	euro/mq	€ 541,24	€ 541,24	€ 541,24
altra superficie _____	S_____	euro/mq	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
servizi igienici	SER	euro/n	€ 6 933,33	€ 6 933,33	€ 3 466,67
livello di piano	LIV	euro/n	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
stato manutenzione p(STM)	STM	euro/n	€ 33 740,00	€ 34 440,00	€ 27 160,00
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	185 000,00	185 586,00	105 000,00
data	DAT	euro/mese	0,00	0,00	0,00
superficie principale lorda	SUP	euro/mq	-35 721,65	-40 051,55	-14 072,16
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	BAC	euro/mq	0,00	0,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00
superficie autorimessa	SAU	euro/mq	-2 706,19	-1 082,47	1 082,47
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	0,00	0,00	0,00
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	-6 933,33	-6 933,33	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	-33 740,00	-34 440,00	13 580,00
p(_____)			-	-	-
PREZZI CORRETTI			105 898,83	103 078,65	105 590,31

5 VERIFICA DELL'ATTENDIBILITÀ DEL VALORE DI MERCATO
$\text{DIVERGENZA\%} = [(V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min}] * 100 = < 5-10\%$ $= \text{€ } 2\,820,19 \quad / \quad \text{€ } 103\,078,65$ $= \mathbf{2,74\% \quad VERIFICATO}$

6 SINTESI DI STIMA					
PREZZI CORRETTI	€ 105 898,83	€ 103 078,65	€ 105 590,31	€ 0,00	€ 0,00
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	33,33%	33,33%	33,33%	0,00%	0,00%
<b>valore di stima= media ponderata dei prezzi corretti = € 104 855,93</b> che corrisponde a euro/mq <b>1 233,60 di superficie commerciale</b>					

QUADRO RIASSUNTIVO VALORE				
TIPOLOGIA	MQ	RAPPORTO MERCANTILE	PREZZO UNITARIO	VALORE DI MERCATO
superficie lorda	76,00	1,00	€ 1 233,60	€ 93 753,54
sup. balconi/ logge/ terrazzi comunicanti	0,00	0,30	€ 370,08	€ 0,00
sup. balconi/ logge/terrazzi non comunicanti	0,00	0,10	€ 123,36	€ 0,00
sup. piano seminterrato comunicante	0,00	0,50	€ 616,80	€ 0,00
sup. piano seminterrato non comunicante	0,00	0,25	€ 308,40	€ 0,00
superficie autorimessa	18,00	0,50	€ 616,80	€ 11 102,39
superficie sottotetto comunicante	0,00	0,50	€ 616,80	€ 0,00
superficie sottotetto non comunicante	0,00	0,25	€ 308,40	€ 0,00
superficie area cortilizia comunicante	0,00	0,03	€ 37,01	€ 0,00
superficie area cortilizia non comunicante	0,00	0,01	€ 12,34	€ 0,00
superficie posto auto	0,00	0,50	€ 616,80	€ 0,00
altra superficie _____	0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00
VALORE DI MERCATO ALLA DATA DEL			15/02/2021	€ 104 855,93
che si arrotonda in				€ 104 000,00

Il più probabile **valore di mercato previsionale medio ordinario UNITARIO** degli immobili alla data del 15/02/2021 è pari a € 1234.00 (diconsi € mille duecentotrentaquattro /00)

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

Il valore delle unità a schiera dei mappali 479 e 480 viene aumentato del 10% pari a € 1357.40 (diconsi € mille trecentocinquanta sette/40)

18 VALUTAZIONE

LOTTO	FGL	PART.	SUB	CAT.	PIANO	CIV.	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO	deprezzamento per costi sanitarie edilizie	deprezzamento per costi completamento lavori	abbattimento forfetario del 10% per eventuali vizi occulti ed altri gravami	VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI ARROTONDATO	VALORE LOTTO
1	27	473	2	C/6	T	74	9,00	€ 1 234,00	€ 11 106,00	€ -	€ -	€ 1 110,60	€ 10 000,00	€ 10 000,00
2	27	473	3	C/6	T	74	9,00	€ 1 234,00	€ 11 106,00	€ -	€ -	€ 1 110,60	€ 10 000,00	€ 10 000,00
3	27	473	4	C/6	T	74	9,00	€ 1 234,00	€ 11 106,00	€ -	€ -	€ 1 110,60	€ 10 000,00	€ 10 000,00
4	27	473	5	C/6	T	74	9,00	€ 1 234,00	€ 11 106,00	€ -	€ -	€ 1 110,60	€ 10 000,00	€ 10 000,00
5	27	473	6	C/6	T	74	9,00	€ 1 234,00	€ 11 106,00	€ -	€ -	€ 1 110,60	€ 10 000,00	€ 67 600,00
5	27	477	4	A/2	T	72	55,00	€ 1 234,00	€ 67 870,00	€ 3 500,00	€ -	€ 6 787,00	€ 57 600,00	
6	27	473	8	C/6	T	74	9,00	€ 1 234,00	€ 11 106,00	€ -	€ -	€ 1 110,60	€ 10 000,00	€ 10 000,00
7	27	473	9	C/6	T	74	9,00	€ 1 234,00	€ 11 106,00	€ -	€ -	€ 1 110,60	€ 10 000,00	€ 10 000,00
8	27	473	10	C/6	T	74	9,50	€ 1 234,00	€ 11 723,00	€ -	€ -	€ 1 172,30	€ 10 600,00	€ 10 600,00
9	27	473	11	C/6	T	74	9,50	€ 1 234,00	€ 11 723,00	€ -	€ -	€ 1 172,30	€ 10 600,00	€ 91 500,00
9	27	477	7	A/2	T	74	76,00	€ 1 234,00	€ 93 784,00	€ 3 500,00	€ -	€ 9 378,40	€ 80 900,00	
10	27	473	12	C/6	T	74	10,00	€ 1 234,00	€ 12 340,00	€ -	€ -	€ 1 234,00	€ 11 100,00	€ 11 100,00
11	27	473	13	C/6	T	74	9,50	€ 1 234,00	€ 11 723,00	€ -	€ -	€ 1 172,30	€ 10 600,00	€ 10 600,00
12	27	473	14	C/6	T	74	9,00	€ 1 234,00	€ 11 106,00	€ -	€ -	€ 1 110,60	€ 10 000,00	€ 10 000,00
13	27	473	15	C/6	T	74	10,00	€ 1 234,00	€ 12 340,00	€ -	€ -	€ 1 234,00	€ 11 100,00	€ 11 100,00
14	27	474	1	C/6	T	74	8,00	€ 1 234,00	€ 9 872,00	€ -	€ -	€ 987,20	€ 8 900,00	€ 8 900,00
15	27	474	2	C/6	T	74	8,00	€ 1 234,00	€ 9 872,00	€ -	€ -	€ 987,20	€ 8 900,00	€ 8 900,00
16	27	477	2	A/2	T	74	77,00	€ 1 234,00	€ 95 018,00	€ 3 500,00	€ -	€ 9 501,80	€ 82 000,00	€ 82 000,00
17	27	477	3	A/2	T	70	55,00	€ 1 234,00	€ 67 870,00	€ -	€ 2 000,00	€ 6 787,00	€ 59 100,00	€ 59 100,00
18	27	477	5	A/2	T	76	55,00	€ 1 234,00	€ 67 870,00	€ -	€ -	€ 6 787,00	€ 61 100,00	€ 61 100,00
19	27	477	6	A/2	T	78	55,00	€ 1 234,00	€ 67 870,00	€ -	€ -	€ 6 787,00	€ 61 100,00	€ 61 100,00
20	27	477	8	A/2	1	74	86,00	€ 1 234,00	€ 106 124,00	€ -	€ -	€ 10 612,40	€ 95 500,00	€ 95 500,00
21	27	477	9	A/2	1	74	73,00	€ 1 234,00	€ 90 082,00	€ -	€ -	€ 9 008,20	€ 81 100,00	€ 81 100,00
22	27	477	10	A/2	1	74	53,00	€ 1 234,00	€ 65 402,00	€ -	€ 2 000,00	€ 6 540,20	€ 56 900,00	€ 56 900,00
23	27	477	11	A/2	1	74	74,00	€ 1 234,00	€ 91 316,00	€ -	€ 2 000,00	€ 9 131,60	€ 80 200,00	€ 80 200,00
24	27	477	12	A/2	1	74	87,00	€ 1 234,00	€ 107 358,00	€ -	€ -	€ 10 735,80	€ 96 600,00	€ 96 600,00
25	27	477	13	A/2	2-3	74	67,00	€ 1 234,00	€ 82 678,00	€ 3 500,00	€ -	€ 8 267,80	€ 70 900,00	€ 70 900,00
26	27	477	14	A/2	2-3	74	104,00	€ 1 234,00	€ 128 336,00	€ 3 500,00	€ -	€ 12 833,60	€ 112 000,00	€ 112 000,00
27	27	477	15	A/2	2	75	55,00	€ 1 234,00	€ 67 870,00	€ -	€ 2 000,00	€ 6 787,00	€ 59 100,00	€ 59 100,00
28	27	477	16	A/2	2	76	56,00	€ 1 234,00	€ 69 104,00	€ -	€ 2 000,00	€ 6 910,40	€ 60 200,00	€ 60 200,00
29	27	477	18	A/2	2-3	77	67,00	€ 1 234,00	€ 82 678,00	€ 3 500,00	€ 2 000,00	€ 8 267,80	€ 68 900,00	€ 68 900,00
30	27	479	1	A/7	T-1-2	84	176,00	€ 1 357,40	€ 238 902,40	€ -	€ 3 500,00	€ 23 890,24	€ 211 500,00	€ 236 500,00
30	27	479	2	C/6	T	84	20,50	€ 1 357,40	€ 27 826,70	€ -	€ -	€ 2 782,67	€ 25 000,00	
31	27	480	1	A/7	T-1-2	86	178,00	€ 1 357,40	€ 241 617,20	€ -	€ 3 500,00	€ 24 161,72	€ 214 000,00	€ 239 000,00
31	27	480	2	C/6	T	86	20,50	€ 1 357,40	€ 27 826,70	€ -	€ -	€ 2 782,67	€ 25 000,00	
TOTALI							882,50		€ 2 055 844,00	€ 21 000,00	€ 19 000,00	€ 205 584,40	€ 1 810 500,00	€ 1 810 500,00

## 19 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.**

## 20 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 \_15/02/2021

Il tecnico incaricato  
Geometra Massimo Fanfoni



Allegati:

allegato 1	documentazione fotografica
allegato 2	visure catastali
allegato 3	planimetrie catastali
allegato 4	atto di provenienza
allegato 5	provvedimenti edilizi
allegato 6	agibilità
allegato 7	contratti di locazione
allegato 8	attestati certificazione energetica
allegato 9	regolamento di condominio e tabelle millesimali

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

