

Zambellini geom. Bruno

Studio Tecnico

Via Cadorna, 21/C - Crema

Tel. 0373 256880

Cell. 3385244333

info@geometrabruno-zambellini.it

bruno.zambellini@geopec.it

www.geometrabruno-zambellini.it



TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 58/2019

IMPRESA CONTARDI S.r.l. in liquidazione.

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Varesano

Curatore Fallimentare: Dott. Alberto Valcarenghi

Perito estimatore: Geom. Bruno Zambellini



**VALUTAZIONE BENI VIA VACCARI, 8
MALEO (LO)**

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Vaccari, 8 - Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Bruno Zambellini, con studio in Crema, via Cadorna 21/C, in possesso dei seguenti requisiti:

- libero professionista;
- iscrizione Albo Geometri Provincia di Cremona n. 1476;
- valutatore immobiliare certificato livello avanzato Inarcheck Vipro 0290/2018
- valutatore immobiliare certificato IMQ - UNI 11558 - No. IMQ-VI-1707004;
- valutatore immobiliare qualificato REV Recognised European Valuer n. REV-IT/CNGeGL/2021/22;
- iscrizione Elenco Geometri Valutatori Esperti GEOVAL n. 1698;

ha ricevuto l'incarico dal Curatore Fallimentare dott. Alberto Valcarengi, autorizzato dal Giudice Delegato, per redigere relazione di stima dei beni immobili siti in via Vaccari, 8 Maleo (LO).

NORMATIVE DI RIFERIMENTO

La valutazione viene eseguita in osservanza ed in riferimento alle seguenti normative internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) ed. International Valuation Standard Council (IVSC);
- European Valuation Standard (EVS) ed. European Group of Valuers Associations (TEGoVA);
- RICS Appraisal and Valuations Standard (RICS) ed. RICS Valuation Professional Standard;
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ed. Associazione Bancaria Italiana (ABI);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari ed. TECNOBORSA Quinta edizione – 2017;
- Principi Italiani di Valutazione (PIV) ed. OIV;
- Norma UNI 11612 “Stima del valore di mercato degli immobili”.

RELAZIONE

BENE OGGETTO DI STIMA

Si tratta di n. 12 autorimesse di vecchia costruzione ubicate nella zona Nord del centro abitato.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

(da Google Maps)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Vaccari, 8 - Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

LOTTI DI VENDITA

Trattandosi di n. 12 unità autonome e censite separatamente è possibile e conveniente formare un numero equivalente di lotti di vendita.

LOTTO 1

UBICAZIONE

Comune di Maleo, via Vaccari 8.

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di box singolo facente parte di un edificio composto da 20 autorimesse al piano terra.



Box sub. 2

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Vaccari, 8 - Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Struttura mista in c.a. e muratura, copertura con soletta in laterocemento con sovrastante manto di lastre in fibrocemento con probabile presenza di amianto in relazione all'epoca di costruzione (1987), pavimentazione in battuto di cls, pareti tinteggiate, basculante in lamiera aggettante.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'ampia documentazione fotografica prodotta in allegato.

ACCESSO

Diretto dalla strada.

DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Comune di Maleo (E852)

Catasto Fabbricati

Foglio 7 Particella 200 Subalterno 2 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 14 – sup. totale mq 14 - rendita euro 36,88 – via Teodoro Vaccari n. 8 - p. T.

Intestati:

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio c.f. 08535610961 proprietà 1/1

Rispondenza scheda catastale: sostanzialmente conforme.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario: fg. 7 mapp. 202, 205, 200 sub. 3, 200 sub. 12, 202.

PROVENIENZA

Costituzione di società a responsabilità limitata, notaio Giuseppe Calafiori del 04/02/2014 nn. 72164/20067.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

STATO DEI BENI.

Il bene non è attualmente utilizzato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che il bene rientra nell'Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità di cui all'art. 46.3 delle norme tecniche allegate.



Stralcio elaborato C4 P.d.R.

LEGENDA



Nuclei di antica formazione



Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità



Ambiti prevalentemente residenziali a media densità

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDENZA

A seguito di apposita istanza, il personale dell'ufficio tecnico del Comune di Maleo ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 1019 P.E. 1367 del 13/4/1987 rilasciata alla Cooperativa "Servizi alla residenza Soc. coop. a r.l." per la "*costruzione di n. 20 boxes autovetture*".

RISPONDENZA.

In riferimento alla tavola di progetto n. 1 di cui alla pratica sopra citata si attesta la sostanziale rispondenza.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non producibile in relazione alla destinazione d'uso box.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Nel caso specifico si utilizza la superficie catastale del bene di mq 14.

LOTTO 2

UBICAZIONE

Comune di Maleo, via Vaccari 8.

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di box singolo facente parte di un edificio composto da 20 autorimesse al piano terra.



Box sub. 3

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Vaccari, 8 - Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Struttura mista in c.a. e muratura, copertura con soletta in laterocemento con sovrastante manto di lastre in fibrocemento con probabile presenza di amianto in relazione all'epoca di costruzione (1987), pavimentazione in battuto di cls, pareti tinteggiate, basculante in lamiera aggettante.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'ampia documentazione fotografica prodotta in allegato.

ACCESSO

Diretto dalla strada.

DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Comune di Maleo (E852)

Catasto Fabbricati

Foglio 7 Particella 200 Subalterno 3 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 14 – sup. totale mq 14 - rendita euro 36,88 – via Teodoro Vaccari n. 8 - p. T.

Intestati:

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio c.f. 08535610961 proprietà 1/1

Rispondenza scheda catastale: sostanzialmente conforme.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario: fg. 7 mapp. 205, 200 sub. 4, 200 sub. 13, 200 sub. 2.

PROVENIENZA

Costituzione di società a responsabilità limitata, notaio Giuseppe Calafiori del 04/02/2014 nn. 72164/20067.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

STATO DEI BENI.

Il bene non è attualmente utilizzato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che il bene rientra nell'Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità di cui all'art. 46.3 delle norme tecniche allegate.



Stralcio elaborato C4 P.d.R.

LEGENDA



Nuclei di antica formazione



Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità



Ambiti prevalentemente residenziali a media densità

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDENZA

A seguito di apposita istanza, il personale dell'ufficio tecnico del Comune di Maleo ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 1019 P.E. 1367 del 13/4/1987 rilasciata alla Cooperativa "Servizi alla residenza Soc. coop. a r.l." per la "*costruzione di n. 20 boxes autovetture*".

RISPONDENZA.

In riferimento alla tavola di progetto n. 1 di cui alla pratica sopra citata si attesta la sostanziale rispondenza.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non producibile in relazione alla destinazione d'uso box.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Nel caso specifico si utilizza la superficie catastale del bene di mq 14.

LOTTO 3

UBICAZIONE

Comune di Maleo, via Vaccari 8.

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di box singolo facente parte di un edificio composto da 20 autorimesse al piano terra.



Box sub. 4

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Vaccari, 8 - Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Struttura mista in c.a. e muratura, copertura con soletta in laterocemento con sovrastante manto di lastre in fibrocemento con probabile presenza di amianto in relazione all'epoca di costruzione (1987), pavimentazione in battuto di cls, pareti tinteggiate, basculante in lamiera aggettante.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'ampia documentazione fotografica prodotta in allegato.

ACCESSO

Diretto dalla strada.

DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Comune di Maleo (E852)

Catasto Fabbricati

Foglio 7 Particella 200 Subalterno 4 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 14 – sup. totale mq 14 - rendita euro 36,88 – via Teodoro Vaccari n. 8 - p. T.

Intestati:

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio c.f. 08535610961 proprietà 1/1

Rispondenza scheda catastale: sostanzialmente conforme.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario: fg. 7 mapp. 205, 200 sub. 4, 200 sub. 13, 200 sub. 2.

PROVENIENZA

Costituzione di società a responsabilità limitata, notaio Giuseppe Calafiori del 04/02/2014 nn. 72164/20067.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

STATO DEI BENI.

Il bene non è attualmente utilizzato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che il bene rientra nell'Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità di cui all'art. 46.3 delle norme tecniche allegate.



Stralcio elaborato C4 P.d.R.

LEGENDA



Nuclei di antica formazione



Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità



Ambiti prevalentemente residenziali a media densità

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDENZA

A seguito di apposita istanza, il personale dell'ufficio tecnico del Comune di Maleo ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 1019 P.E. 1367 del 13/4/1987 rilasciata alla Cooperativa "Servizi alla residenza Soc. coop. a r.l." per la "*costruzione di n. 20 boxes autovetture*".

RISPONDENZA.

In riferimento alla tavola di progetto n. 1 di cui alla pratica sopra citata si attesta la sostanziale rispondenza.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non producibile in relazione alla destinazione d'uso box.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Nel caso specifico si utilizza la superficie catastale del bene di mq 14.

LOTTO 4

UBICAZIONE

Comune di Maleo, via Vaccari 8.

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di box singolo facente parte di un edificio composto da 20 autorimesse al piano terra.



Box sub. 18

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Vaccari, 8 - Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Struttura mista in c.a. e muratura, copertura con soletta in laterocemento con sovrastante manto di lastre in fibrocemento con probabile presenza di amianto in relazione all'epoca di costruzione (1987), pavimentazione in battuto di cls, pareti tinteggiate, basculante in lamiera aggettante.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'ampia documentazione fotografica prodotta in allegato.

ACCESSO

Diretto dalla strada.

DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Comune di Maleo (E852)

Catasto Fabbricati

Foglio 7 Particella 200 Subalterno 18 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 14 – sup. totale mq 14 - rendita euro 36,88 – via Teodoro Vaccari n. 8 - p. T.

Intestati:

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio c.f. 08535610961 proprietà 1/1

Rispondenza scheda catastale: sostanzialmente conforme.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario: fg. 7 mapp. 200 sub. 8, 200 sub. 19, 200 sub. 1, 200 sub. 17.

PROVENIENZA

Costituzione di società a responsabilità limitata, notaio Giuseppe Calafiori del 04/02/2014 nn. 72164/20067.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

STATO DEI BENI.

Il bene non è attualmente utilizzato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che il bene rientra nell'Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità di cui all'art. 46.3 delle norme tecniche allegate.



Stralcio elaborato C4 P.d.R.

LEGENDA



Nuclei di antica formazione



Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità



Ambiti prevalentemente residenziali a media densità

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDENZA

A seguito di apposita istanza, il personale dell'ufficio tecnico del Comune di Maleo ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 1019 P.E. 1367 del 13/4/1987 rilasciata alla Cooperativa "Servizi alla residenza Soc. coop. a r.l." per la "*costruzione di n. 20 boxes autovetture*".

RISPONDENZA.

In riferimento alla tavola di progetto n. 1 di cui alla pratica sopra citata si attesta la sostanziale rispondenza.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non producibile in relazione alla destinazione d'uso box.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Nel caso specifico si utilizza la superficie catastale del bene di mq 14.

LOTTO 5

UBICAZIONE

Comune di Maleo, via Vaccari 8.

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di box singolo facente parte di un edificio composto da 20 autorimesse al piano terra.



Box sub. 19

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Vaccari, 8 - Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Struttura mista in c.a. e muratura, copertura con soletta in laterocemento con sovrastante manto di lastre in fibrocemento con probabile presenza di amianto in relazione all'epoca di costruzione (1987), pavimentazione in battuto di cls, pareti tinteggiate, basculante in lamiera aggettante.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'ampia documentazione fotografica prodotta in allegato.

ACCESSO

Diretto dalla strada.

DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Comune di Maleo (E852)

Catasto Fabbricati

Foglio 7 Particella 200 Subalterno 19 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 14 – sup. totale mq 14 - rendita euro 36,88 – via Teodoro Vaccari n. 8 - p. T.

Intestati:

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio c.f. 08535610961 proprietà 1/1

Rispondenza scheda catastale: sostanzialmente conforme.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario: fg. 7 mapp. 200 sub. 9, 200 sub. 20, 200 sub. 1, 200 sub. 18.

PROVENIENZA

Costituzione di società a responsabilità limitata, notaio Giuseppe Calafiori del 04/02/2014 nn. 72164/20067.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

STATO DEI BENI.

Il bene è locato al sig. Albertoni Rossano.

Contratto annuale con canone attuale di euro 780,06.

VERIFICA CONTRATTO DI LOCAZIONE – art. 2923 C.C.

La superficie lorda del box è di mq 14.

Il canone risulta pertanto di 4,64 euro/mq mese.

La locazione minima per box corrisponde a 2,60 euro/mq mese.

Non si configura pertanto alcun canone vile.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che il bene rientra nell'Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità di cui all'art. 46.3 delle norme tecniche allegate.



Stralcio elaborato C4 P.d.R.

LEGENDA



Nuclei di antica formazione



Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità



Ambiti prevalentemente residenziali a media densità

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDENZA

A seguito di apposita istanza, il personale dell'ufficio tecnico del Comune di Maleo ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 1019 P.E. 1367 del 13/4/1987 rilasciata alla Cooperativa "Servizi alla residenza Soc. coop. a r.l." per la "*costruzione di n. 20 boxes autovetture*".

RISPONDENZA.

In riferimento alla tavola di progetto n. 1 di cui alla pratica sopra citata si attesta la sostanziale rispondenza.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non producibile in relazione alla destinazione d'uso box.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Nel caso specifico si utilizza la superficie catastale del bene di mq 14.

LOTTO 6

UBICAZIONE

Comune di Maleo, via Vaccari 8.

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di box singolo facente parte di un edificio composto da 10 autorimesse al piano terra.



Box sub. 22

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Vaccari, 8 - Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Struttura mista in c.a. e muratura, copertura con soletta in laterocemento con sovrastante manto di lastre in fibrocemento con probabile presenza di amianto in relazione all'epoca di costruzione (1987), pavimentazione in battuto di cls, pareti tinteggiate, basculante in lamiera aggettante.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'ampia documentazione fotografica prodotta in allegato.

ACCESSO

Diretto dalla strada.

DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Comune di Maleo (E852)

Catasto Fabbricati

Foglio 7 Particella 200 Subalterno 22 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 14 – sup. totale mq 14 - rendita euro 36,88 – via Teodoro Vaccari n. 8 - p. T.

Intestati:

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio c.f. 08535610961 proprietà 1/1

Rispondenza scheda catastale: sostanzialmente conforme.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario: fg. 7 mapp. 200 sub. 1, 200 sub. 23, 199, 202.

PROVENIENZA

Costituzione di società a responsabilità limitata, notaio Giuseppe Calafiori del 04/02/2014 nn. 72164/20067.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

STATO DEI BENI.

Il bene è locato alla sig.ra Maestri Grazia Sandra

Contratto annuale con canone attuale di euro 881,98

VERIFICA CONTRATTO DI LOCAZIONE – art. 2923 C.C.

La superficie lorda del box è di mq 14.

Il canone risulta pertanto di 5,25 euro/mq/mese.

La locazione minima per box corrisponde a 2,60 euro/mq/mese.

Non si configura pertanto alcun canone vile.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che il bene rientra nell'Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità di cui all'art. 46.3 delle norme tecniche allegate.



Stralcio elaborato C4 P.d.R.

LEGENDA



Nuclei di antica formazione



Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità



Ambiti prevalentemente residenziali a media densità

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDENZA

A seguito di apposita istanza, il personale dell'ufficio tecnico del Comune di Maleo ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 328 P.E. 1421 del 16/02/1988 rilasciata alla Cooperativa "Servizi alla residenza Soc. coop. a r.l." per la "*costruzione di n. 10 box per autovetture (secondo stralcio funzionale)*".

RISPONDENZA.

In riferimento alla tavola di progetto n. 2 bis di cui alla pratica sopra citata si attesta la sostanziale rispondenza.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non producibile in relazione alla destinazione d'uso box.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Nel caso specifico si utilizza la superficie catastale del bene di mq 14.

LOTTO 7

UBICAZIONE

Comune di Maleo, via Vaccari 8.

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di box singolo facente parte di un edificio composto da 10 autorimesse al piano terra.



Box sub. 23

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Vaccari, 8 - Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Struttura mista in c.a. e muratura, copertura con soletta in laterocemento con sovrastante manto di lastre in fibrocemento con probabile presenza di amianto in relazione all'epoca di costruzione (1987), pavimentazione in battuto di cls, pareti tinteggiate, basculante in lamiera aggettante.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'ampia documentazione fotografica prodotta in allegato.

ACCESSO

Diretto dalla strada.

DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Comune di Maleo (E852)

Catasto Fabbricati

Foglio 7 Particella 200 Subalterno 23 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 14 – sup. totale mq 14 - rendita euro 36,88 – via Teodoro Vaccari n. 8 - p. T.

Intestati:

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio c.f. 08535610961 proprietà 1/1

Rispondenza scheda catastale: sostanzialmente conforme.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario: fg. 7 mapp. 200 sub. 1, 200 sub. 24, 199, 200 sub. 22.

PROVENIENZA

Costituzione di società a responsabilità limitata, notaio Giuseppe Calafiori del 04/02/2014 nn. 72164/20067.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

STATO DEI BENI.

Il bene non è attualmente utilizzato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che il bene rientra nell'Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità di cui all'art. 46.3 delle norme tecniche allegate.



Stralcio elaborato C4 P.d.R.

LEGENDA



Nuclei di antica formazione



Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità



Ambiti prevalentemente residenziali a media densità

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDENZA

A seguito di apposita istanza, il personale dell'ufficio tecnico del Comune di Maleo ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 328 P.E. 1421 del 16/02/1988 rilasciata alla Cooperativa "Servizi alla residenza Soc. coop. a r.l." per la "*costruzione di n. 10 box per autovetture (secondo stralcio funzionale)*".

RISPONDENZA.

In riferimento alla tavola di progetto n. 2 bis di cui alla pratica sopra citata si attesta la sostanziale rispondenza.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non producibile in relazione alla destinazione d'uso box.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Nel caso specifico si utilizza la superficie catastale del bene di mq 14.

LOTTO 8

UBICAZIONE

Comune di Maleo, via Vaccari 8.

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di box singolo facente parte di un edificio composto da 10 autorimesse al piano terra.



Box sub. 24

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Vaccari, 8 - Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Struttura mista in c.a. e muratura, copertura con soletta in laterocemento con sovrastante manto di lastre in fibrocemento con probabile presenza di amianto in relazione all'epoca di costruzione (1987), pavimentazione in battuto di cls, pareti tinteggiate, basculante in lamiera aggettante.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'ampia documentazione fotografica prodotta in allegato.

ACCESSO

Diretto dalla strada.

DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Comune di Maleo (E852)

Catasto Fabbricati

Foglio 7 Particella 200 Subalterno 24 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 14 – sup. totale mq 14 - rendita euro 36,88 – via Teodoro Vaccari n. 8 - p. T.

Intestati:

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio c.f. 08535610961 proprietà 1/1

Rispondenza scheda catastale: sostanzialmente conforme.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario: fg. 7 mapp. 200 sub. 1, 200 sub. 25, 199, 200 sub. 23.

PROVENIENZA

Costituzione di società a responsabilità limitata, notaio Giuseppe Calafiori del 04/02/2014 nn. 72164/20067.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

STATO DEI BENI.

Il bene è locato al sig. Cusano Claudio

Contratto annuale con canone attuale di euro 835,40.

VERIFICA CONTRATTO DI LOCAZIONE – art. 2923 C.C.

La superficie lorda del box è di mq 14.

Il canone risulta pertanto di 4,97 euro/mq/mese.

La locazione minima per box corrisponde a 2,60 euro/mq/mese.

Non si configura pertanto alcun canone vile.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che il bene rientra nell'Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità di cui all'art. 46.3 delle norme tecniche allegate.



Stralcio elaborato C4 P.d.R.

LEGENDA



Nuclei di antica formazione



Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità



Ambiti prevalentemente residenziali a media densità

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDENZA

A seguito di apposita istanza, il personale dell'ufficio tecnico del Comune di Maleo ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 328 P.E. 1421 del 16/02/1988 rilasciata alla Cooperativa "Servizi alla residenza Soc. coop. a r.l." per la "*costruzione di n. 10 box per autovetture (secondo stralcio funzionale)*".

RISPONDENZA.

In riferimento alla tavola di progetto n. 2 bis di cui alla pratica sopra citata si attesta la sostanziale rispondenza.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non producibile in relazione alla destinazione d'uso box.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Nel caso specifico si utilizza la superficie catastale del bene di mq 14.

LOTTO 9

UBICAZIONE

Comune di Maleo, via Vaccari 8.

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di box singolo facente parte di un edificio composto da 10 autorimesse al piano terra.



Box sub. 27

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Vaccari, 8 - Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Struttura mista in c.a. e muratura, copertura con soletta in laterocemento con sovrastante manto di lastre in fibrocemento con probabile presenza di amianto in relazione all'epoca di costruzione (1987), pavimentazione in battuto di cls, pareti tinteggiate, basculante in lamiera aggettante.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'ampia documentazione fotografica prodotta in allegato.

ACCESSO

Diretto dalla strada.

DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Comune di Maleo (E852)

Catasto Fabbricati

Foglio 7 Particella 200 Subalterno 27 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 14 – sup. totale mq 14 - rendita euro 36,88 – via Teodoro Vaccari n. 8 - p. T.

Intestati:

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio c.f. 08535610961 proprietà 1/1

Rispondenza scheda catastale: sostanzialmente conforme.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario: fg. 7 mapp. 200 sub. 1, 200 sub. 28, 202, 200 sub. 26.

PROVENIENZA

Costituzione di società a responsabilità limitata, notaio Giuseppe Calafiori del 04/02/2014 nn. 72164/20067.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

STATO DEI BENI.

Il bene è locato al sig. Toscani Sandro.

Contratto annuale con canone attuale di euro 857,34.

VERIFICA CONTRATTO DI LOCAZIONE – art. 2923 C.C.

La superficie lorda del box è di mq 14.

Il canone risulta pertanto di 5,10 euro/mq/mese.

La locazione minima per box corrisponde a 2,60 euro/mq/mese.

Non si configura pertanto alcun canone vile.




INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che il bene rientra nell'Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità di cui all'art. 46.3 delle norme tecniche allegate.



Stralcio elaborato C4 P.d.R.

LEGENDA

-  Nuclei di antica formazione
-  Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità
-  Ambiti prevalentemente residenziali a media densità

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDENZA

A seguito di apposita istanza, il personale dell'ufficio tecnico del Comune di Maleo ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 328 P.E. 1421 del 16/02/1988 rilasciata alla Cooperativa "Servizi alla residenza Soc. coop. a r.l." per la "*costruzione di n. 10 box per autovetture (secondo stralcio funzionale)*".

RISPONDENZA.

In riferimento alla tavola di progetto n. 2 bis di cui alla pratica sopra citata si attesta la sostanziale rispondenza.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non producibile in relazione alla destinazione d'uso box.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Nel caso specifico si utilizza la superficie catastale del bene di mq 14.

LOTTO 10

UBICAZIONE

Comune di Maleo, via Vaccari 8.

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di box singolo facente parte di un edificio composto da 10 autorimesse al piano terra.



Box sub. 28

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Vaccari, 8 - Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Struttura mista in c.a. e muratura, copertura con soletta in laterocemento con sovrastante manto di lastre in fibrocemento con probabile presenza di amianto in relazione all'epoca di costruzione (1987), pavimentazione in battuto di cls, pareti tinteggiate, basculante in lamiera aggettante.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'ampia documentazione fotografica prodotta in allegato.

ACCESSO

Diretto dalla strada.

DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Comune di Maleo (E852)

Catasto Fabbricati

Foglio 7 Particella 200 Subalterno 28 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 14 – sup. totale mq 14 - rendita euro 36,88 – via Teodoro Vaccari n. 8 - p. T.

Intestati:

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio c.f. 08535610961 proprietà 1/1

Rispondenza scheda catastale: sostanzialmente conforme.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario: fg. 7 mapp. 200 sub. 1, 200 sub. 29, 202, 200 sub. 27.

PROVENIENZA

Costituzione di società a responsabilità limitata, notaio Giuseppe Calafiori del 04/02/2014 nn. 72164/20067.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

STATO DEI BENI.

Il bene non è attualmente utilizzato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che il bene rientra nell'Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità di cui all'art. 46.3 delle norme tecniche allegate.



Stralcio elaborato C4 P.d.R.

LEGENDA



Nuclei di antica formazione



Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità



Ambiti prevalentemente residenziali a media densità

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDENZA

A seguito di apposita istanza, il personale dell'ufficio tecnico del Comune di Maleo ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 328 P.E. 1421 del 16/02/1988 rilasciata alla Cooperativa "Servizi alla residenza Soc. coop. a r.l." per la "*costruzione di n. 10 box per autovetture (secondo stralcio funzionale)*".

RISPONDENZA.

In riferimento alla tavola di progetto n. 2 bis di cui alla pratica sopra citata si attesta la sostanziale rispondenza.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non producibile in relazione alla destinazione d'uso box.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Nel caso specifico si utilizza la superficie catastale del bene di mq 14.

LOTTO 11

UBICAZIONE

Comune di Maleo, via Vaccari 8.

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di box singolo facente parte di un edificio composto da 10 autorimesse al piano terra.



Box sub. 30

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Vaccari, 8 - Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Struttura mista in c.a. e muratura, copertura con soletta in laterocemento con sovrastante manto di lastre in fibrocemento con probabile presenza di amianto in relazione all'epoca di costruzione (1987), pavimentazione in battuto di cls, pareti tinteggiate, basculante in lamiera aggettante.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'ampia documentazione fotografica prodotta in allegato.

ACCESSO

Diretto dalla strada.

DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Comune di Maleo (E852)

Catasto Fabbricati

Foglio 7 Particella 200 Subalterno 30 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 14 – sup. totale mq 14 - rendita euro 36,88 – via Teodoro Vaccari n. 8 - p. T.

Intestati:

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio c.f. 08535610961 proprietà 1/1

Rispondenza scheda catastale: sostanzialmente conforme.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario: fg. 7 mapp. 200 sub. 1, 200 sub. 31, 202, 200 sub. 29.

PROVENIENZA

Costituzione di società a responsabilità limitata, notaio Giuseppe Calafiori del 04/02/2014 nn. 72164/20067.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

STATO DEI BENI.

Il bene non è attualmente utilizzato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che il bene rientra nell'Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità di cui all'art. 46.3 delle norme tecniche allegate.



Stralcio elaborato C4 P.d.R.

LEGENDA



Nuclei di antica formazione



Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità



Ambiti prevalentemente residenziali a media densità

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDENZA

A seguito di apposita istanza, il personale dell'ufficio tecnico del Comune di Maleo ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 328 P.E. 1421 del 16/02/1988 rilasciata alla Cooperativa "Servizi alla residenza Soc. coop. a r.l." per la "*costruzione di n. 10 box per autovetture (secondo stralcio funzionale)*".

RISPONDENZA.

In riferimento alla tavola di progetto n. 2 bis di cui alla pratica sopra citata si attesta la sostanziale rispondenza.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non producibile in relazione alla destinazione d'uso box.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Nel caso specifico si utilizza la superficie catastale del bene di mq 14.

LOTTO 12

UBICAZIONE

Comune di Maleo, via Vaccari 8.

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di box singolo facente parte di un edificio composto da 10 autorimesse al piano terra.



Box sub. 31

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Vaccari, 8 - Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Struttura mista in c.a. e muratura, copertura con soletta in laterocemento con sovrastante manto di lastre in fibrocemento con probabile presenza di amianto in relazione all'epoca di costruzione (1987), pavimentazione in battuto di cls, pareti tinteggiate, basculante in lamiera aggettante.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'ampia documentazione fotografica prodotta in allegato.

ACCESSO

Diretto dalla strada.

DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Comune di Maleo (E852)

Catasto Fabbricati

Foglio 7 Particella 200 Subalterno 31 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq 14 – sup. totale mq 14 - rendita euro 36,88 – via Teodoro Vaccari n. 8 - p. T.

Intestati:

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio c.f. 08535610961 proprietà 1/1

Rispondenza scheda catastale: sostanzialmente conforme.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario: fg. 7 mapp. 200 sub. 1, 202, 200 sub. 30.

PROVENIENZA

Costituzione di società a responsabilità limitata, notaio Giuseppe Calafiori del 04/02/2014 nn. 72164/20067.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

STATO DEI BENI.

Il bene è locato al sig. Cremonesi Andrea

Contratto annuale con canone attuale di euro 920,80..

VERIFICA CONTRATTO DI LOCAZIONE – art. 2923 C.C.

La superficie lorda del box è di mq 14.

Il canone risulta pertanto di 5,48 euro/mq/mese.

La locazione minima per box corrisponde a 2,60 euro/mq/mese.

Non si configura pertanto alcun canone vile.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che il bene rientra nell'Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità di cui all'art. 46.3 delle norme tecniche allegate.



Stralcio elaborato C4 P.d.R.

LEGENDA



Nuclei di antica formazione



Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità



Ambiti prevalentemente residenziali a media densità

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDENZA

A seguito di apposita istanza, il personale dell'ufficio tecnico del Comune di Maleo ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n. 328 P.E. 1421 del 16/02/1988 rilasciata alla Cooperativa "Servizi alla residenza Soc. coop. a r.l." per la "*costruzione di n. 10 box per autovetture (secondo stralcio funzionale)*".

RISPONDENZA.

In riferimento alla tavola di progetto n. 2 bis di cui alla pratica sopra citata si attesta la sostanziale rispondenza.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non producibile in relazione alla destinazione d'uso box.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Nel caso specifico si utilizza la superficie catastale del bene di mq 14.

DEFINIZIONI DI VALORE

Basi del valore (definizione valore di mercato/valore di mercato con assunzioni - vendita forzata)

Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di vendita forzata, secondo gli standard internazionali (IVS).

Valore di mercato

“il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un compratore e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

Valore di mercato con assunzioni - vendita forzata

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Scelta del criterio di valutazione in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS).

Il criterio di stima per la determinazione del Valore di Mercato è quello del confronto (Market Approach - MA).

Tale metodo rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il MA è un procedimento logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base di raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il metodo si basa sull'assunto elementare che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato un'ampia ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Sono stati reperiti alcuni atti effettivi di compravendite in cui l'autorimessa era sempre associata all'abitazione principale ma non in numero sufficiente.

E' stato ritenuto congruo riferirsi a valutazioni di box e atti di vendita in paesi limitrofi.

Il valore di mercato per un box di mq 14 si attesta ad euro 10.000,00.

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

Valore di mercato	10.000,00	
- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	2.000,00	sostituzione lastre copertura
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	in caso di locazione il contratto è annuale quindi non si reputa di effettuare alcuna detrazione
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	0,00	
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	
Valore di mercato "corretto"	8.000,00	

Valore di mercato "corretto"	7.500,00
-------------------------------------	----------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 6	40,00	
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene	0,00	Ininfluyente
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	40,00	
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	800,00	

Valore di mercato con assunzioni	7.120,00
arrotondamento	7.000,00

RIEPILOGO VALORI per ogni singolo box

Valore di mercato	euro	10.000,00
Valore di mercato	euro	8.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	7.000,00

CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

L'autore di questo rapporto soddisfa i requisiti di indipendenza, obiettività e competenza e dispone di qualifica REV (Recognised European Valuer), certificazione Inarcheck livello avanzato.

Lo scopo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni ed il valore di mercato con assunzioni, alias vendita forzata.

La valutazione si intende sempre a corpo e non a misura.

Ai fini della valutazione si è considerato che indicazioni e documenti forniti dal Committente e/o dagli Enti interrogati, siano accurati e corretti in quanto i medesimi sono stati analizzati esclusivamente nei limiti dell'attività di valutazione.

La due diligence edilizia, che è circoscritta all'unità immobiliare in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Durante l'attività non sono stati eseguiti particolari rilievi metrici, topografici, indagini strumentali, di presenza dell'amianto, verifiche in genere e controlli.

Durante l'attività non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche dei terreni.

Le conclusioni di questa perizia non devono essere usate per altri scopi rispetto a quanto concordato.

ELENCO FILES ED ALLEGATI

- 000 Relazione.
- 001 Documentazione fotografica.
- 002 Atto di provenienza.
- 003 Documentazione catastale.
- 004 Pratiche edilizie.
- 005 P.G.T. norme tecniche.

Crema, 16 ottobre 2023

Geom. Bruno Zambellini



Geom. Bruno Zambellini

Albo Geometri Provincia di Cremona n. 1476

Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Cremona

Valutatore immobiliare certificato livello avanzato UNI 11558 – Inarcheck VIPRO 0290/2018

Valutatore immobiliare certificato IMQ - UNI 11558 - No. IMQ-VI-1707004

Elenco Geometri Valutatori Esperti GEOVAL n. 1698

Elenco REV Recognised European Valuer n. REV-IT/CNGeGL/2021/22

Elenco Certificatori Regione Lombardia CENED n. 6152

Assicurazione professionale AIG n. IFL0004942.061910 massimale 1.000.000,00 euro

www.geometrabraunozambellini.it

