

**Zambellini geom. Bruno**

**Studio Tecnico**

Via Cadorna, 21/C - Crema

Tel 0373 256880

Cell. 3385244333

info@geometrabrunozambellini.it

bruno.zambellini@geopec.it

www.geometrabrunozambellini.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 C.A. ALBINO 2 CODOGNO (LO)**

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via C.A. Albino 2 Codogno (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 viale D'Albino, 2 in Codogno (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**

### BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da n. 5 appartamenti, 7 box e n. 5 cantine inseriti nel medesimo complesso condominiale, suddiviso in due palazzine con interrato comune ubicato in zona centrale del Comune di Codogno, viale Carlo Antonio Albino n. 2. L'edificio è stato edificato dall'anno 2005 al 2008.

I beni sono individuati catastalmente al

foglio 18 particella 533 sub. 17

foglio 18 particella 533 sub. 18

foglio 18 particella 533 sub. 19

foglio 18 particella 533 sub. 20

foglio 18 particella 533 sub. 22

foglio 18 particella 533 sub. 30

foglio 18 particella 533 sub. 35

foglio 18 particella 533 sub. 48

foglio 18 particella 533 sub. 49

foglio 18 particella 533 sub. 56

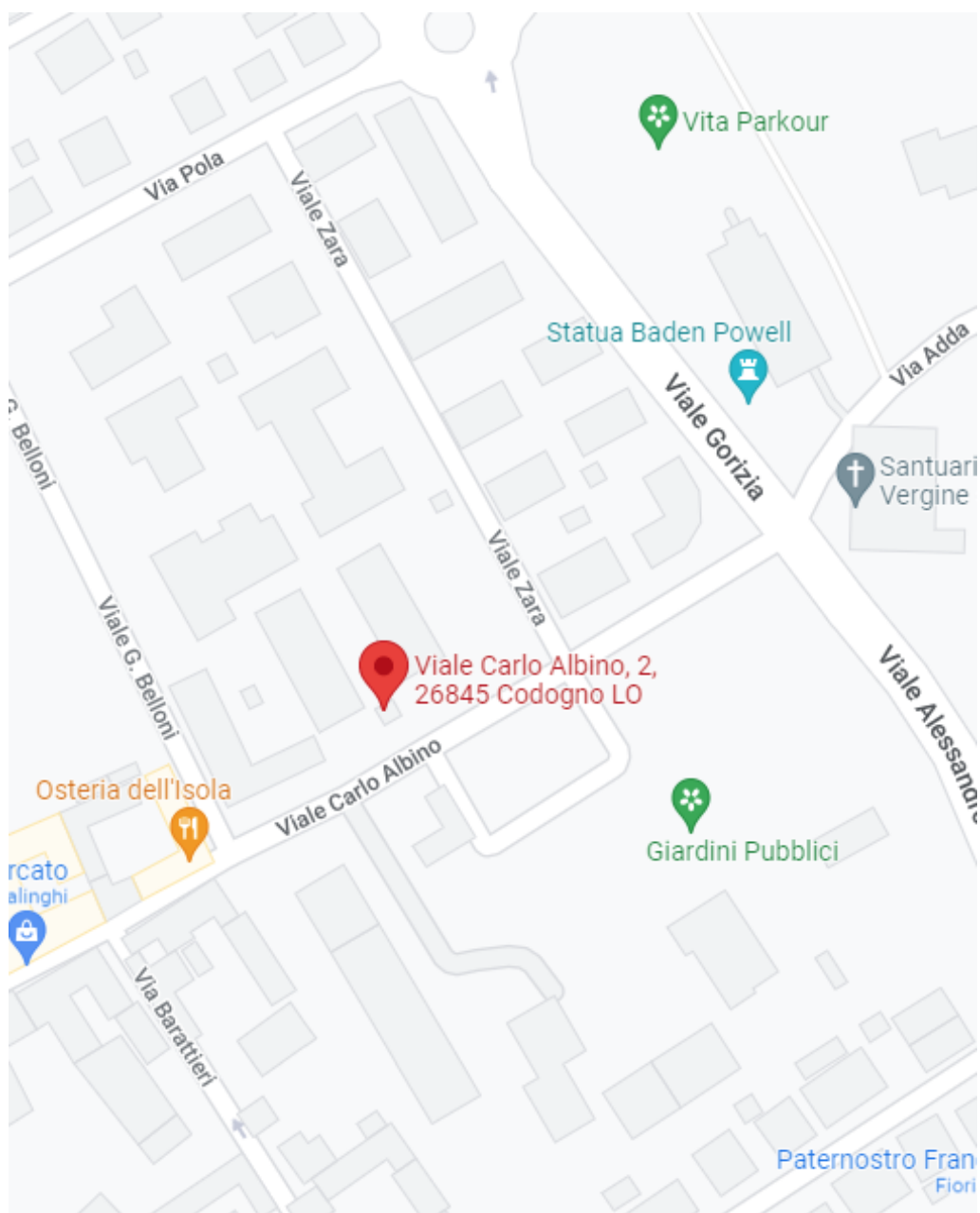
foglio 18 particella 533 sub. 62

foglio 18 particella 533 sub. 63

Si ritiene conveniente suddividere i beni in sette lotti assegnando un box ed una cantina ad ogni appartamento con due lotti di singoli box.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

(da Google Maps)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via C.A. Albino 2 Codogno (LO)  
Relazione del geom. Bruno Zambellini

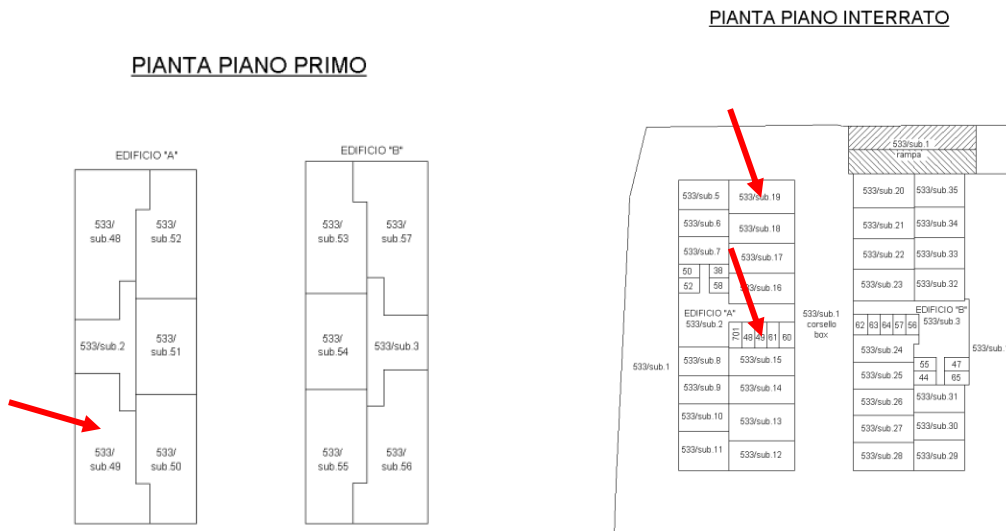
# LOTTO 1

## UBICAZIONE

Comune di Codogno, viale Carlo Antonio Albino n. 2.

## DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto n. 1 è costituito da un appartamento denominato "A10" ubicato al piano primo dell'edificio "A", dalla pertinenziale cantina al piano seminterrato denominata "cantina 7" e dal box n. 8 al medesimo piano seminterrato S1.



L'appartamento si trova al piano primo della palazzina "A", raggiungibile tramite percorsi e ragioni comuni dal vano scala e/o dall'ascensore condominiale, è

composto da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno e balcone accessibile sia dal soggiorno, dalla cucina e da una camera.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione.

Principali finiture e dotazioni: pavimentazione principale in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, portoncino blindato all'ingresso, serramenti in legno con vetrocamera, predisposizione per alloggiamento zanzariere e persiane di chiusura, porte interne in legno tamburato.

Impianto elettrico, telefonico, TV, idraulico, di riscaldamento con caldaia entro nicchia esterna e distribuzione del calore a pavimento, predisposizioni impianti di condizionamento, allarme. Impianto videocitofonico condominiale.

Cantina e box al piano seminterrato con pavimentazione in piastrelle, pareti in blocchi di cemento, alcune in c.a., tinteggiate. Porta REI per la cantina e basculante in lamiera aggettante per il box.

Sia cantina che box sono dotati di punto luce e presa di corrente con impianto a tubazioni a vista.

## DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Comune di Codogno

Catasto Fabbricati

Foglio 18 Particella 533 Subalterno 49 – A/2 - cl. 4 – vani 5 – sup. cat. mq 81  
escluso aree scoperte mq 76 – rendita euro 374,43 – via Carlo Antonio Albino, p.  
1-S1 edificio A.

Foglio 18 Particella 533 Subalterno 19 – C/6 - cl. 3 – mq 23 – sup. cat. mq 27 -  
rendita euro 70,08 – via Carlo Antonio Albino, p. S1 edificio A.

Intestatario:

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

Rispondenza schede catastali: conformi.



## CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vuoto su area comune, vano scala e disimpegno comune 533/2, mapp. 533/50, vuoto su area comune.

Della cantina: disimpegno comune mapp. 533/2, mapp. 533/61, 533/15, 533/48.

Del box: corsello comune mapp. 533/1, mapp. 533/18, 533/6, 533/5.

## PROVENIENZA

Atto di fusione mediante incorporazione, notaio Giuseppe Calafiori del 20/10/2014 nn. 73876/20877.

## ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

## STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Codogno si rileva che i beni rientrano nell'Ambito Consolidato R2 – media densità.

Riferimento art. 44 e seguenti delle norme tecniche (allegate) al quale si rimanda per ulteriori dettagli.

## PRATICHE EDILIZIE - RISPONDEZZA

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

- Denuncia di Inizio Attività prot. 0035593 del 09/12/2005, denunciante sig. Contardi Antonio per conto della società Falcade s.r.l. relativa alla *“realizzazione di complesso residenziale composto da n. 28 unità immobiliari sito in Comune di Codogno viale Albino”*;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 0028668 del 12/11/2008, denunciante sig. Contardi Antonio per conto della società Falcade s.r.l. relativa alla *“variante contestuale alla fine lavori a pratica edilizia 264/2005 rif. prot. 35593 per la realizzazione di modifiche a complesso residenziale sito in Comune di Codogno viale Albino/viale Zara”*;
- attestazione di agibilità per silenzio-assenso del 04/03/2010.

RISPONDEZA.

In riferimento alle tavole di progetto di cui alla variante sopra citata si attesta che l'appartamento, la cantina ed il box risultano sostanzialmente conformi.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il bene non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

#### SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni fanno parte del condominio "ALBINO" attualmente amministrato dalla sig.ra Palmisano Eufemia di Casalpusterlengo.

All'appartamento e alla cantina competono 60,94 millesimi di proprietà generale.

Al box competono 19,61 millesimi di proprietà generale.

Le spese di gestione ordinaria dell'esercizio 2020, ultimo dato disponibile, ammontano ad euro 731,57 per l'appartamento e cantina ed euro 232,00 per il 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.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

| Piano          | Destinazione | S.E.L. | Coeff. | Sup. eq. |
|----------------|--------------|--------|--------|----------|
| 1              | appartamento | 75,00  | 1,00   | 75,00    |
| 1              | balcone      | 18,60  | 0,30   | 5,58     |
| S1             | cantina      | 4,50   | 0,25   | 1,13     |
| S1             | box          | 25,00  | 0,50   | 12,50    |
| totale         |              |        |        | 94,21    |
| arrotondamento |              |        |        | 94,00    |

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

## 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 riscontrando recenti compravendite di immobili ritenuti congrui per la comparazione.

Segue procedimento Market Approach.

| TABELLA 1 - DATI       |       |              |              |              |         |
|------------------------|-------|--------------|--------------|--------------|---------|
| CARATTERISTICA/PREZZO  |       | IMMOBILE A   | IMMOBILE B   | IMMOBILE C   |         |
| FONTE                  | T.T.  | atto 2022    | atto 2021    | atto 2021    | subject |
| PREZZO                 |       | € 230.000,00 | € 280.000,00 | € 240.000,00 |         |
| Sconto se Asking Price | %     |              |              |              | incogn  |
| PREZZO CORRETTO        |       | € 230.000,00 | € 280.000,00 | € 240.000,00 |         |
| DATA                   | mesi  | 5            | 9            | 19           | 0       |
| SUP. PRINCIPALE ^      | mq.   | 105,00       | 120,00       | 105,00       | 75,00   |
| SUP. BALCONE           | mq.   | 28,00        | 22,00        | 28,00        | 18,60   |
| SUP. CANTINA           | mq.   | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 4,50    |
| SUP. GARAGE            | mq.   | 24,00        | 35,00        | 30,00        | 25,00   |
|                        | mq.   |              |              |              |         |
|                        | mq.   |              |              |              |         |
|                        | mq.   |              |              |              |         |
|                        | mq.   |              |              |              |         |
| SERVIZI IGIENICI       | n°    | 2            | 2            | 2            | 1       |
| RISCALDAMENTO          | n°    | 1            | 1            | 1            | 1       |
| IMP. CONDIZION.        | n°    | 1            | 1            | 1            | 0       |
|                        | n°    |              |              |              |         |
| STATO MANUTENZIONE     | n° #  | 5            | 5            | 5            | 4,8     |
| CLASSE ENERGET.        | n° ## | 5            | 5            | 5            | 4       |
| LIVELLO DI PIANO       | n°    | 1            | 1            | 2            | 1       |

^ MISURA DELLE SUPERFICI Superficie esterna lorda (SEL)

| SCALE E UNITA' DI MISURA               |                  |           |
|--|------------------|-----------|
| <i>stato manutenzione</i>              |                  |           |
| #                                      | scadente         | 1         |
|  | mediocre         | 2         |
|  | normale          | 3         |
|  | discreto         | 4         |
|  | ottimo           | 5         |
| costo a mq.                            | €                | 200,00    |
| <i>classe energetica</i>               |                  |           |
| ##                                     | classe E-F-G     | 1         |
|  | classe D         | 2         |
|  | classe C         | 3         |
|  | classe B         | 4         |
|  | classe A         | 5         |
| costo a €/m² classe                    | €                | 30,00     |
| <i>servizi igienici</i>                |                  |           |
| costo a nuovo                          | €                | 7.000,00  |
| vetustà                                |                  | 14        |
| vita utile attesa                      |                  | 35        |
| costo deprezzato                       | €                | 4.200,00  |
| <i>impianto : riscaldamento</i>        |                  |           |
| costo a nuovo                          | €                | 10.000,00 |
| vetustà                                |                  | 14        |
| vita utile attesa                      |                  | 35        |
| costo deprezzato                       | €                | 6.000,00  |
| <i>altro impianto: altro impianto</i>  |                  |           |
| costo a nuovo                          | €                | 3.000,00  |
| vetustà                                |                  | 0         |
| vita utile attesa                      |                  | 20        |
| costo deprezzato                       | €                | 3.000,00  |
| <i>altro impianto: nessun impianto</i> |                  |           |
| costo a nuovo                          |                  |           |
| vetustà                                |                  |           |
| vita utile attesa                      |                  |           |
| costo deprezzato                       |                  |           |
| <i>data</i>                            |                  |           |
| *                                      | incremento annuo | 0,00%     |
| <i>livello di piano</i>                |                  |           |
| **                                     | incremento piano | 0,00%     |

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via C.A. Albino 2 Codogno (LO)  
Relazione del geom. Bruno Zambellini

| TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE |      |                 |            |          |            |          |            |          |
|---|------|-----------------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|
| SUPERFICIE  | R/M  | unità<br>misura | IMMOBILE A |          | IMMOBILE B |          | IMMOBILE C |          |
|   |      |                 | reale      | comm.    | reale      | comm.    | reale      | comm.    |
| SUP. PRINCIPALE   | 1,00 | mq.             | 105,00     | 105,00   | 120,00     | 120,00   | 105,00     | 105,00   |
| SUP. BALCONE  | 0,30 | mq.             | 28,00      | 8,40     | 22,00      | 6,60     | 28,00      | 8,40     |
| SUP. CANTINA  | 0,25 | mq.             | 0,00       | 0,00     | 0,00       | 0,00     | 0,00       | 0,00     |
| SUP. GARAGE   | 0,50 | mq.             | 24,00      | 12,00    | 35,00      | 17,50    | 30,00      | 15,00    |
|   |      | mq.             |            |          |            |          |            |          |
|   |      | mq.             |            |          |            |          |            |          |
|   |      | mq.             |            |          |            |          |            |          |
|   |      | mq.             |            |          |            |          |            |          |
|   |      | mq.             |            |          |            |          |            |          |
| totale  |      | mq.             |            | 125,40   |            | 144,10   |            | 128,40   |
| PREZZO MEDIO MARGINALE                                  |      | €/mq.           | €          | 1.834,13 | €          | 1.943,10 | €          | 1.869,16 |

| TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI |       |             |             |             |
|------------------------------|-------|-------------|-------------|-------------|
| CARATTERISTICA/PREZZO        | u.m.  | IMMOBILE A  | IMMOBILE B  | IMMOBILE C  |
| DATA *                       | €     | € -         | € -         | € -         |
| SUP. PRINCIPALE ***          | €/mq. | € 1.834,13  | € 1.834,13  | € 1.834,13  |
| SUP. BALCONE                 | €/mq. | € 550,24    | € 550,24    | € 550,24    |
| SUP. CANTINA                 | €/mq. | € 458,53    | € 458,53    | € 458,53    |
| SUP. GARAGE                  | €/mq. | € 917,07    | € 917,07    | € 917,07    |
|                              | €/mq. |             |             |             |
|                              | €/mq. |             |             |             |
|                              | €/mq. |             |             |             |
|                              | €/mq. |             |             |             |
| SERVIZI IGIENICI             | €.    | € 4.200,00  | € 4.200,00  | € 4.200,00  |
| RISCALDAMENTO                | €.    | € 6.000,00  | € 6.000,00  | € 6.000,00  |
| IMP. CONDIZION.              | €.    | € 3.000,00  | € 3.000,00  | € 3.000,00  |
|                              | €.    |             |             |             |
| STATO MANUTENZIONE #         | €.    | € 25.080,00 | € 28.820,00 | € 25.680,00 |
| CLASSE ENERGET. ##           | €.    | € 3.150,00  | € 3.600,00  | € 3.150,00  |
| LIVELLO DI PIANO **          | €.    | € -         | € -         | € -         |

| TABELLA 4 - VALUTAZIONE |                |       |               |                |       |               |                |       |               |
|-------------------------|----------------|-------|---------------|----------------|-------|---------------|----------------|-------|---------------|
|                         | IMMOBILE A     |       |               | IMMOBILE B     |       |               | IMMOBILE C     |       |               |
|                         | prezzi margin. | segno | aggiustamento | prezzi margin. | segno | aggiustamento | prezzi margin. | segno | aggiustamento |
|                         | €              |       | 230.000,00    | €              |       | 280.000,00    | €              |       | 240.000,00    |
| DATA                    | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           |
| SUP. PRINCIPALE         | € 1.834,13     | -     | -€ 55.023,92  | € 1.834,13     | -     | -€ 82.535,89  | € 1.834,13     | -     | -€ 55.023,92  |
| SUP. BALCONE            | € 550,24       | -     | -€ 5.172,25   | € 550,24       | -     | -€ 1.870,81   | € 550,24       | -     | -€ 5.172,25   |
| SUP. CANTINA            | € 458,53       | +     | € 2.063,40    | € 458,53       | +     | € 2.063,40    | € 458,53       | +     | € 2.063,40    |
| SUP. GARAGE             | € 917,07       | +     | € 917,07      | € 917,07       | -     | -€ 9.170,65   | € 917,07       | -     | -€ 4.585,33   |
|                         |                | +     |               |                | +     |               |                | +     |               |
|                         |                | +     |               |                | +     |               |                | +     |               |
|                         |                | +     |               |                | +     |               |                | +     |               |
|                         |                | +     |               |                | +     |               |                | +     |               |
|                         |                | +     |               |                | +     |               |                | +     |               |
| SERVIZI IGIENICI        | € 4.200,00     | -     | -€ 4.200,00   | € 4.200,00     | -     | -€ 4.200,00   | € 4.200,00     | -     | -€ 4.200,00   |
| RISCALDAMENTO           | € 6.000,00     | +     | € -           | € 6.000,00     | +     | € -           | € 6.000,00     | +     | € -           |
| IMP. CONDIZION.         | € 3.000,00     | -     | -€ 3.000,00   | € 3.000,00     | -     | -€ 3.000,00   | € 3.000,00     | -     | -€ 3.000,00   |
|                         |                | +     |               |                | +     |               |                | +     |               |
| STATO MANUTENZIONE      | € 25.080,00    | -     | -€ 5.016,00   | € 28.820,00    | -     | -€ 5.764,00   | € 25.680,00    | -     | -€ 5.136,00   |
| CLASSE ENERGET.         | € 3.150,00     | -     | -€ 3.150,00   | € 3.600,00     | -     | -€ 3.600,00   | € 3.150,00     | -     | -€ 3.150,00   |
| LIVELLO DI PIANO        | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           |
| PREZZO CORRETTO         | €              |       | 157.418,29    | €              |       | 171.922,04    | €              |       | 161.795,90    |



| <b>DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>      |                     |
|---|---------------------|
| Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile |                     |
| Comparabile A   | 33%                 |
| Comparabile B   | 33%                 |
| Comparabile C   | 33%                 |
| <b>VALORE ATTESO DEL SUBJECT</b>                            | <b>€ 163.712,08</b> |
| <b>ed in cifra tonda</b>                                    | <b>€ 164.000,00</b> |

| <i>Verifica dell'attendibilità della stima</i> | <i>Test superato d &lt;10%</i> |
|--|--------------------------------|
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C     | 9,21                           |
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-C       | 2,78                           |
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-B       | 9,21                           |
| divergenza percentuale assoluta (d%) B-C       | 6,26                           |

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| <b>Valore di mercato</b> | <b>164.000,00</b> |
|--------------------------|-------------------|

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Note

|  |      |
|--|------|
| - sistemazioni irregolarità catastali / edilizie | 0,00 |
| - oneri  | 0,00 |
| - spese di bonifica                              | 0,00 |
| - spese condominiali insolute                    | 0,00 |
| <br>   |      |
| - limitazioni all'uso del bene                   | 0,00 |
| - usufrutto, abitazione, ecc.                    | 0,00 |
| - stato d'uso e manutenzione                     | 0,00 |
| - stato di possesso                              | 0,00 |
| - vincoli ed oneri giuridici                     | 0,00 |

già considerato nella  
valutazione

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| <b>Valore di mercato "corretto"</b> | <b>164.000,00</b> |
|-------------------------------------|-------------------|

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| <b>Valore di mercato "corretto"</b> | 164.000,00 |
|-------------------------------------|------------|

**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  | 0,00   | considerando una fase di recupero del mercato immobiliare     |
| mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene  | 0,00   | si considera un trasferimento immediato tramite atto notarile |
| deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua - considerati mesi 6) | 820,00 |   |

livello di rischio assunto per assenza di  
garanzia e per eventuale presenza di vizi  
occulti - 10% 16.400,00

|   |            |
|---|------------|
| <b>Valore di mercato con assunzioni</b> | 146.780,00 |
| <b>arrotondamento</b>                   | 147.000,00 |

#### RIEPILOGO VALORI LOTTO 1

|  |      |            |
|--|------|------------|
| Valore di mercato                                  | euro | 164.000,00 |
| Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata) | euro | 147.000,00 |

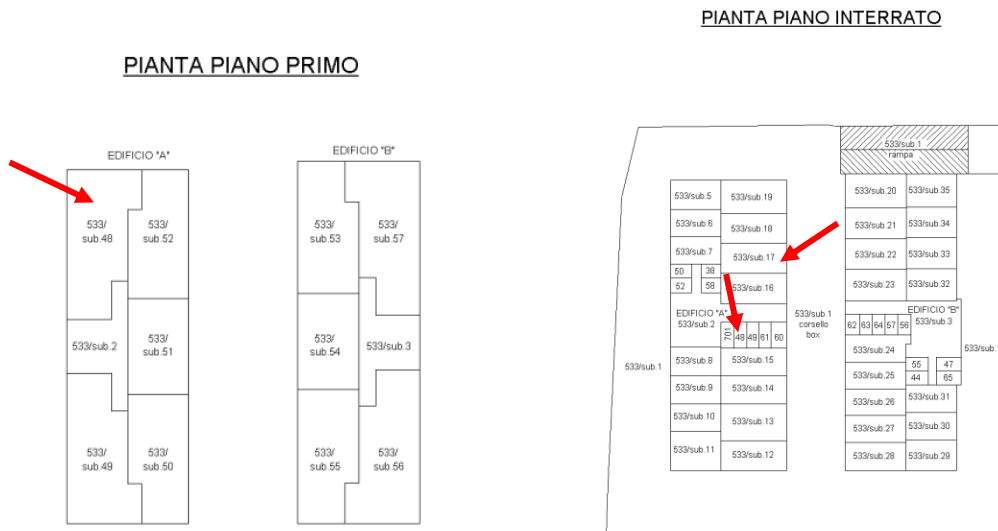
## LOTTO 2

### UBICAZIONE

Comune di Codogno, viale Carlo Antonio Albino n. 2.

### DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto n. 2 è costituito da un appartamento denominato "A6" ubicato al piano primo dell'edificio "A", dalla pertinenziale cantina n. 6 al piano seminterrato e dal box n. 10 al medesimo piano seminterrato S1.



L'appartamento si trova al piano primo della palazzina "A", raggiungibile tramite percorsi e ragioni comuni dal vano scala e/o dall'ascensore condominiale, è

composto da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno e balcone accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dalle camere.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione.

Principali finiture e dotazioni: pavimentazione principale in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, portoncino blindato all'ingresso, serramenti in legno con vetrocamera, predisposizione per alloggiamento zanzariere e persiane di chiusura, porte interne in legno tamburato.

Impianto elettrico, telefonico, TV, idraulico, di riscaldamento nicchia esterna per alloggiamento caldaia, ad oggi mancante e distribuzione del calore a pavimento, predisposizioni impianti di condizionamento, allarme. Impianto videocitofonico condominiale.

Cantina e box al piano seminterrato con pavimentazione in piastrelle, pareti in blocchi di cemento, alcune in c.a., tinteggiate. Porta REI per la cantina e basculante in lamiera aggettante per il box.

Sia cantina che box sono dotati di punto luce e presa di corrente con impianto a tubazioni a vista.

## DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Comune di Codogno

Catasto Fabbricati

Foglio 18 Particella 533 Subalterno 48 – A/2 - cl. 4 – vani 5 – sup. cat. mq 81  
escluso aree scoperte mq 76 – rendita euro 374,43 – via Carlo Antonio Albino, p.  
1-S1 edificio A.

Foglio 18 Particella 533 Subalterno 17 – C/6 - cl. 3 – mq 22 – sup. cat. mq 24 -  
rendita euro 67,04 – via Carlo Antonio Albino, p. S1 edificio A.

Intestatario:

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

Rispondenza schede catastali: conformi.

## CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vuoto su area comune, mapp. 533/52, vano scala e disimpegno comune 533/2.

Della cantina: disimpegno comune mapp. 533/2, mapp. 533/49, 533/15, 533/701.

Del box: mapp. 533/18, corsello comune mapp. 533/1, 533/16, 533/38, 533/7.

## PROVENIENZA

Atto di fusione mediante incorporazione, notaio Giuseppe Calafiori del 20/10/2014 nn. 73876/20877.

## ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

## STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Codogno si rileva che i beni rientrano nell'Ambito Consolidato R2 – media densità.

Riferimento art. 44 e seguenti delle norme tecniche (allegate) al quale si rimanda per ulteriori dettagli.

## PRATICHE EDILIZIE - RISPONDENZA

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

- Denuncia di Inizio Attività prot. 0035593 del 09/12/2005, denunciante sig. Contardi Antonio per conto della società Falcade s.r.l. relativa alla *“realizzazione di complesso residenziale composto da n. 28 unità immobiliari sito in Comune di Codogno viale Albino”*;
  
- Denuncia di Inizio Attività prot. 0028668 del 12/11/2008, denunciante sig. Contardi Antonio per conto della società Falcade s.r.l. relativa alla *“variante*



*contestuale alla fine lavori a pratica edilizia 264/2005 rif. prot. 35593 per la realizzazione di modifiche a complesso residenziale sito in Comune di Codogno viale Albino/viale Zara”;*

- attestazione di agibilità per silenzio-assenso del 04/03/2010.

RISPONDEZZA.

In riferimento alle tavole di progetto di cui alla variante sopra citata si attesta che l'appartamento, la cantina ed il box risultano sostanzialmente conformi.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (precedente scaduto).

#### SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni fanno parte del condominio "ALBINO" attualmente amministrato dalla sig.ra Palmisano Eufemia di Casalpusterlengo.

All'appartamento e alla cantina competono 60,66 millesimi di proprietà generale.

Al box competono 17,57 millesimi di proprietà generale.

Le spese di gestione ordinaria dell'esercizio 2020, ultimo dato disponibile, ammontano ad euro 728,22 per l'appartamento e cantina ed euro 207,82 per il 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.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo "rapporto mercantile" che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

| Piano          | Destinazione | S.E.L. | Coeff. | Sup. eq. |
|----------------|--------------|--------|--------|----------|
| 1              | appartamento | 75,00  | 1,00   | 75,00    |
| 1              | balcone      | 18,60  | 0,30   | 5,58     |
| S1             | cantina      | 4,50   | 0,25   | 1,13     |
| S1             | box          | 24,00  | 0,50   | 12,00    |
| totale         |              |        |        | 93,71    |
| arrotondamento |              |        |        | 94,00    |

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

## 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 riscontrando recenti compravendite di immobili ritenuti congrui per la comparazione.

Segue procedimento Market Approach.

| TABELLA 1 - DATI       |       |              |              |              |         |
|------------------------|-------|--------------|--------------|--------------|---------|
| CARATTERISTICA/PREZZO  |       | IMMOBILE A   | IMMOBILE B   | IMMOBILE C   | subject |
| FONTE                  | T.T.  | atto 2022    | atto 2021    | atto 2021    |         |
| PREZZO                 |       | € 230.000,00 | € 280.000,00 | € 240.000,00 |         |
| Sconto se Asking Price | %     |              |              |              | incogn  |
| PREZZO CORRETTO        |       | € 230.000,00 | € 280.000,00 | € 240.000,00 |         |
| DATA                   | mesi  | 5            | 9            | 19           | 0       |
| SUP. PRINCIPALE ^      | mq.   | 105,00       | 120,00       | 105,00       | 75,00   |
| SUP.BALCONE            | mq.   | 28,00        | 22,00        | 28,00        | 18,60   |
| SUP.CANTINA            | mq.   | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 4,50    |
| SUP.GARAGE             | mq.   | 24,00        | 35,00        | 30,00        | 24,00   |
|                        | mq.   |              |              |              |         |
|                        | mq.   |              |              |              |         |
|                        | mq.   |              |              |              |         |
|                        | mq.   |              |              |              |         |
|                        | mq.   |              |              |              |         |
| SERVIZI IGIENICI       | n°    | 2            | 2            | 2            | 1       |
| RISCALDAMENTO          | n°    | 1            | 1            | 1            | 1       |
| IMP.CONDIZION.         | n°    | 1            | 1            | 1            | 0       |
|                        | n°    |              |              |              |         |
| STATO MANUTENZIONE     | n° #  | 5            | 5            | 5            | 4,8     |
| CLASSE ENERGET.        | n° ## | 5            | 5            | 5            | 4       |
| LIVELLO DI PIANO       | n°    | 1            | 1            | 2            | 1       |

| SCALE E UNITA' DI MISURA               |                  |           |
|--|------------------|-----------|
| <i>stato manutenzione</i>              |                  |           |
| #                                      | scadente         | 1         |
|  | mediocre         | 2         |
|  | normale          | 3         |
|  | discreto         | 4         |
|  | ottimo           | 5         |
| costo a mq.                            | €                | 200,00    |
| <i>classe energetica</i>               |                  |           |
| ##                                     | classe E-F-G     | 1         |
|  | classe D         | 2         |
|  | classe C         | 3         |
|  | classe B         | 4         |
|  | classe A         | 5         |
| costo a €/m² classe                    | €                | 30,00     |
| <i>servizi igienici</i>                |                  |           |
| costo a nuovo                          | €                | 7.000,00  |
| vetustà                                |                  | 14        |
| vita utile attesa                      |                  | 35        |
| costo deprezzato                       | €                | 4.200,00  |
| <i>impianto : riscaldamento</i>        |                  |           |
| costo a nuovo                          | €                | 10.000,00 |
| vetustà                                |                  | 14        |
| vita utile attesa                      |                  | 35        |
| costo deprezzato                       | €                | 6.000,00  |
| <i>altro impianto: altro impianto</i>  |                  |           |
| costo a nuovo                          | €                | 3.000,00  |
| vetustà                                |                  | 0         |
| vita utile attesa                      |                  | 20        |
| costo deprezzato                       | €                | 3.000,00  |
| <i>altro impianto: nessun impianto</i> |                  |           |
| costo a nuovo                          |                  |           |
| vetustà                                |                  |           |
| vita utile attesa                      |                  |           |
| costo deprezzato                       |                  |           |
| <i>data</i>                            |                  |           |
| *                                      | incremento annuo | 0,00%     |
| <i>livello di piano</i>                |                  |           |
| **                                     | incremento piano | 0,00%     |

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via C.A. Albino 2 Codogno (LO)  
Relazione del geom. Bruno Zambellini

| TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE |      |                 |            |          |            |          |            |          |
|---|------|-----------------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|
| SUPERFICIE  | R/M  | unità<br>misura | IMMOBILE A |          | IMMOBILE B |          | IMMOBILE C |          |
|   |      |                 | reale      | comm.    | reale      | comm.    | reale      | comm.    |
| SUP. PRINCIPALE   | 1,00 | mq.             | 105,00     | 105,00   | 120,00     | 120,00   | 105,00     | 105,00   |
| SUP. BALCONE  | 0,30 | mq.             | 28,00      | 8,40     | 22,00      | 6,60     | 28,00      | 8,40     |
| SUP. CANTINA  | 0,25 | mq.             | 0,00       | 0,00     | 0,00       | 0,00     | 0,00       | 0,00     |
| SUP. GARAGE   | 0,50 | mq.             | 24,00      | 12,00    | 35,00      | 17,50    | 30,00      | 15,00    |
|   |      | mq.             |            |          |            |          |            |          |
|   |      | mq.             |            |          |            |          |            |          |
|   |      | mq.             |            |          |            |          |            |          |
|   |      | mq.             |            |          |            |          |            |          |
|   |      | mq.             |            |          |            |          |            |          |
| totale  |      | mq.             |            | 125,40   |            | 144,10   |            | 128,40   |
| PREZZO MEDIO MARGINALE                                  |      | €/mq.           | €          | 1.834,13 | €          | 1.943,10 | €          | 1.869,16 |

| TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI |       |             |             |             |
|------------------------------|-------|-------------|-------------|-------------|
| CARATTERISTICA/PREZZO        | u.m.  | IMMOBILE A  | IMMOBILE B  | IMMOBILE C  |
| DATA *                       | €.    | € -         | € -         | € -         |
| SUP. PRINCIPALE ***          | €/mq. | € 1.834,13  | € 1.834,13  | € 1.834,13  |
| SUP. BALCONE                 | €/mq. | € 550,24    | € 550,24    | € 550,24    |
| SUP. CANTINA                 | €/mq. | € 458,53    | € 458,53    | € 458,53    |
| SUP. GARAGE                  | €/mq. | € 917,07    | € 917,07    | € 917,07    |
|                              | €/mq. |             |             |             |
|                              | €/mq. |             |             |             |
|                              | €/mq. |             |             |             |
|                              | €/mq. |             |             |             |
| SERVIZI IGIENICI             | €.    | € 4.200,00  | € 4.200,00  | € 4.200,00  |
| RISCALDAMENTO                | €.    | € 6.000,00  | € 6.000,00  | € 6.000,00  |
| IMP. CONDIZION.              | €.    | € 3.000,00  | € 3.000,00  | € 3.000,00  |
|                              | €.    |             |             |             |
| STATO MANUTENZIONE #         | €.    | € 25.080,00 | € 28.820,00 | € 25.680,00 |
| CLASSE ENERGET. ##           | €.    | € 3.150,00  | € 3.600,00  | € 3.150,00  |
| LIVELLO DI PIANO **          | €.    | € -         | € -         | € -         |

| TABELLA 4 - VALUTAZIONE |                |       |               |                |       |               |                |       |               |
|-------------------------|----------------|-------|---------------|----------------|-------|---------------|----------------|-------|---------------|
|                         | IMMOBILE A     |       |               | IMMOBILE B     |       |               | IMMOBILE C     |       |               |
|                         | prezzi margin. | segno | aggiustamento | prezzi margin. | segno | aggiustamento | prezzi margin. | segno | aggiustamento |
| PREZZO                  | €              |       | 230.000,00    | €              |       | 280.000,00    | €              |       | 240.000,00    |
| DATA                    | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           |
| SUP. PRINCIPALE         | € 1.834,13     | -     | -€ 55.023,92  | € 1.834,13     | -     | -€ 82.535,89  | € 1.834,13     | -     | -€ 55.023,92  |
| SUP. BALCONE            | € 550,24       | -     | -€ 5.172,25   | € 550,24       | -     | -€ 1.870,81   | € 550,24       | -     | -€ 5.172,25   |
| SUP. CANTINA            | € 458,53       | +     | € 2.063,40    | € 458,53       | +     | € 2.063,40    | € 458,53       | +     | € 2.063,40    |
| SUP. GARAGE             | € 917,07       | +     | € -           | € 917,07       | -     | -€ 10.087,72  | € 917,07       | -     | -€ 5.502,39   |
|                         |                | +     |               |                | +     |               |                | +     |               |
|                         |                | +     |               |                | +     |               |                | +     |               |
|                         |                | +     |               |                | +     |               |                | +     |               |
|                         |                | +     |               |                | +     |               |                | +     |               |
| SERVIZI IGIENICI        | € 4.200,00     | -     | -€ 4.200,00   | € 4.200,00     | -     | -€ 4.200,00   | € 4.200,00     | -     | -€ 4.200,00   |
| RISCALDAMENTO           | € 6.000,00     | +     | € -           | € 6.000,00     | +     | € -           | € 6.000,00     | +     | € -           |
| IMP. CONDIZION.         | € 3.000,00     | -     | -€ 3.000,00   | € 3.000,00     | -     | -€ 3.000,00   | € 3.000,00     | -     | -€ 3.000,00   |
|                         |                | +     |               |                | +     |               |                | +     |               |
| STATO MANUTENZIONE      | € 25.080,00    | -     | -€ 5.016,00   | € 28.820,00    | -     | -€ 5.764,00   | € 25.680,00    | -     | -€ 5.136,00   |
| CLASSE ENERGET.         | € 3.150,00     | -     | -€ 3.150,00   | € 3.600,00     | -     | -€ 3.600,00   | € 3.150,00     | -     | -€ 3.150,00   |
| LIVELLO DI PIANO        | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           |
| PREZZO CORRETTO         | €              |       | 156.501,22    | €              |       | 171.004,98    | €              |       | 160.878,83    |

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via C.A. Albino 2 Codogno (LO)  
Relazione del geom. Bruno Zambellini

| <b>DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>      |                     |
|---|---------------------|
| Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile |                     |
| Comparabile A   | 33%                 |
| Comparabile B   | 33%                 |
| Comparabile C   | 33%                 |
| <b>VALORE ATTESO DEL SUBJECT</b>                            | <b>€ 162.795,01</b> |
| <b>ed in cifra tonda</b>                                    | <b>€ 163.000,00</b> |

| <i>Verifica dell'attendibilità della stima</i> | <i>Test superato d &lt;10%</i> |
|--|--------------------------------|
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C     | 9,27                           |
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-C       | 2,80                           |
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-B       | 9,27                           |
| divergenza percentuale assoluta (d%) B-C       | 6,29                           |

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| <b>Valore di mercato</b> | <b>163.000,00</b> |
|--------------------------|-------------------|

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Note

|  |          |               |
|--|----------|---------------|
| - sistemazioni irregolarità catastali / edilizie | 0,00     |               |
| - oneri  | 0,00     |               |
| - spese di bonifica                              | 0,00     |               |
| - spese condominiali insolute                    | 0,00     |               |
| <br>   |          |               |
| - limitazioni all'uso del bene                   | 0,00     |               |
| - usufrutto, abitazione, ecc.                    | 0,00     |               |
| - stato d'uso e manutenzione                     | 3.000,00 | manca caldaia |
| - stato di possesso                              | 0,00     |               |
| - vincoli ed oneri giuridici                     | 0,00     |               |

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| <b>Valore di mercato "corretto"</b> | <b>160.000,00</b> |
|-------------------------------------|-------------------|

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| <b>Valore di mercato "corretto"</b> | 160.000,00 |
|-------------------------------------|------------|

**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  | 0,00   | considerando una fase di recupero del mercato immobiliare     |
| mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene  | 0,00   | si considera un trasferimento immediato tramite atto notarile |
| deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua - considerati mesi 6) | 800,00 |   |



|   |           |
|---|-----------|
| livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% | 16.000,00 |
|---|-----------|

|   |            |
|---|------------|
| <b>Valore di mercato con assunzioni</b> | 143.200,00 |
| <b>arrotondamento</b>                   | 143.000,00 |

#### RIEPILOGO VALORI LOTTO 2

|  |      |            |
|--|------|------------|
| Valore di mercato                                  | euro | 160.000,00 |
| Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata) | euro | 143.000,00 |



composto da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno e balcone accessibile sia dal soggiorno, dalla cucina e dalle due camere.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione.

Principali finiture e dotazioni: pavimentazione principale in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, portoncino blindato all'ingresso, serramenti in legno con vetrocamera, predisposizione per alloggiamento zanzariere e persiane di chiusura, porte interne in legno tamburato.

Impianto elettrico, telefonico, TV, idraulico, di riscaldamento con caldaia entro nicchia esterna e distribuzione del calore a pavimento, predisposizioni impianti di condizionamento, allarme. Impianto videocitofonico condominiale.

Cantina e box al piano seminterrato con pavimentazione in piastrelle, pareti in blocchi di cemento, alcune in c.a., tinteggiate. Porta REI per la cantina e basculante in lamiera aggettante per il box.

Sia cantina che box sono dotati di punto luce e presa di corrente con impianto a tubazioni a vista.

## DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Comune di Codogno

Catasto Fabbricati

Foglio 18 Particella 533 Subalterno 56 – A/2 - cl. 4 – vani 5 – sup. cat. mq 85  
escluso aree scoperte mq 79 – rendita euro 374,43 – via Carlo Antonio Albino, p.  
1-S1 edificio B.

Foglio 18 Particella 533 Subalterno 22 – C/6 - cl. 3 – mq 21 – sup. cat. mq 23 -  
rendita euro 63,99 – via Carlo Antonio Albino, p. S1 edificio B.

Intestatario:

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

Rispondenza schede catastali: conformi.

## CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vano scala e disimpegno comune 533/3, vuoto su area comune, mapp. 533/55.

Della cantina: disimpegno comune mapp. 533/3, mapp. 533/24, 533/57.

Del box: mapp. 533/21, 533/33, 533/23, corsello comune mapp. 533/1.

## PROVENIENZA

Atto di fusione mediante incorporazione, notaio Giuseppe Calafiori del 20/10/2014 nn. 73876/20877.

## ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

## STATO DEI BENI.

I beni sono locati, per effetto di regolare contratto, al sig. Iossa Rosario.

Inizio locazione 17/05/2013.

Scadenza locazione 16/05/2017.

Durata anni 4 rinnovabili automaticamente per altri anni 4.

Canone annuo euro 7.560,00 + aggiornamento ISTAT 100%.

Rinnovo in corso per equal periodo.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Codogno si rileva che i beni rientrano nell'Ambito Consolidato R2 – media densità.

Riferimento art. 44 e seguenti delle norme tecniche (allegate) al quale si rimanda per ulteriori dettagli.

## PRATICHE EDILIZIE - RISPONDEZZA

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

- Denuncia di Inizio Attività prot. 0035593 del 09/12/2005, denunciante sig. Contardi Antonio per conto della società Falcade s.r.l. relativa alla "*realizzazione*

*di complesso residenziale composto da n. 28 unità immobiliari sito in Comune di Codogno viale Albino”;*

- Denuncia di Inizio Attività prot. 0028668 del 12/11/2008, denunciante sig. Contardi Antonio per conto della società Falcade s.r.l. relativa alla “*variante contestuale alla fine lavori a pratica edilizia 264/2005 rif. prot. 35593 per la realizzazione di modifiche a complesso residenziale sito in Comune di Codogno viale Albino/viale Zara*”;

- attestazione di agibilità per silenzio-assenso del 04/03/2010.

RISPONDEZA.

In riferimento alle tavole di progetto di cui alla variante sopra citata si attesta che l'appartamento, la cantina ed il box risultano sostanzialmente conformi.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'appartamento risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (scadenza 20/5/2023) di cui si allega fac-simile, il bene rientra nella classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 30,36 kWh/mqa.

## SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni fanno parte del condominio "ALBINO" attualmente amministrato dalla sig.ra Palmisano Eufemia di Casalpusterlengo.

All'appartamento e alla cantina competono 60,75 millesimi di proprietà generale.

Al box competono 16,42 millesimi di proprietà generale.

Le spese di gestione ordinaria dell'esercizio 2020, ultimo dato disponibile, ammontano ad euro 728,16 per l'appartamento e cantina ed euro 193,90 per il 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.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

| Piano          | Destinazione | S.E.L. | Coeff. | Sup. eq. |
|----------------|--------------|--------|--------|----------|
| 1              | appartamento | 77,00  | 1,00   | 77,00    |
| 1              | balcone      | 18,60  | 0,30   | 5,58     |
| S1             | cantina      | 4,50   | 0,25   | 1,13     |
| S1             | box          | 23,00  | 0,50   | 11,50    |
| totale         |              |        |        | 95,21    |
| arrotondamento |              |        |        | 95,00    |

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

## 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 riscontrando recenti compravendite di immobili ritenuti congrui per la comparazione.

Segue procedimento Market Approach.

| TABELLA 1 - DATI       |       |              |              |              |         |
|------------------------|-------|--------------|--------------|--------------|---------|
| CARATTERISTICA/PREZZO  |       | IMMOBILE A   | IMMOBILE B   | IMMOBILE C   | subject |
| FONTE                  | T.T.  | atto 2022    | atto 2021    | atto 2021    |         |
| PREZZO                 |       | € 230.000,00 | € 280.000,00 | € 240.000,00 |         |
| Sconto se Asking Price | %     |              |              |              | incogn  |
| PREZZO CORRETTO        |       | € 230.000,00 | € 280.000,00 | € 240.000,00 |         |
| DATA                   | mesi  | 5            | 9            | 19           | 0       |
| SUP. PRINCIPALE ^      | mq.   | 105,00       | 120,00       | 105,00       | 77,00   |
| SUP.BALCONE            | mq.   | 28,00        | 22,00        | 28,00        | 18,60   |
| SUP.CANTINA            | mq.   | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 4,50    |
| SUP.GARAGE             | mq.   | 24,00        | 35,00        | 30,00        | 23,00   |
|                        | mq.   |              |              |              |         |
|                        | mq.   |              |              |              |         |
|                        | mq.   |              |              |              |         |
|                        | mq.   |              |              |              |         |
| SERVIZI IGIENICI       | n°    | 2            | 2            | 2            | 1       |
| RISCALDAMENTO          | n°    | 1            | 1            | 1            | 1       |
| IMP.CONDIZION.         | n°    | 1            | 1            | 1            | 0       |
|                        | n°    |              |              |              |         |
| STATO MANUTENZIONE     | n° #  | 5            | 5            | 5            | 4,8     |
| CLASSE ENERGET.        | n° ## | 5            | 5            | 5            | 4       |
| LIVELLO DI PIANO       | n°    | 1            | 1            | 2            | 1       |

| SCALE E UNITA' DI MISURA               |                  |           |
|--|------------------|-----------|
| <i>stato manutenzione</i>              |                  |           |
| #                                      | scadente         | 1         |
|  | mediocre         | 2         |
|  | normale          | 3         |
|  | discreto         | 4         |
|  | ottimo           | 5         |
| costo a mq.                            | €                | 200,00    |
| <i>classe energetica</i>               |                  |           |
| ##                                     | classe E-F-G     | 1         |
|  | classe D         | 2         |
|  | classe C         | 3         |
|  | classe B         | 4         |
|  | classe A         | 5         |
| costo a €/m² classe                    | €                | 30,00     |
| <i>servizi igienici</i>                |                  |           |
| costo a nuovo                          | €                | 7.000,00  |
| vetustà                                |                  | 14        |
| vita utile attesa                      |                  | 35        |
| costo deprezzato                       | €                | 4.200,00  |
| <i>impianto : riscaldamento</i>        |                  |           |
| costo a nuovo                          | €                | 10.000,00 |
| vetustà                                |                  | 14        |
| vita utile attesa                      |                  | 35        |
| costo deprezzato                       | €                | 6.000,00  |
| <i>altro impianto: altro impianto</i>  |                  |           |
| costo a nuovo                          | €                | 3.000,00  |
| vetustà                                |                  | 0         |
| vita utile attesa                      |                  | 20        |
| costo deprezzato                       | €                | 3.000,00  |
| <i>altro impianto: nessun impianto</i> |                  |           |
| costo a nuovo                          |                  |           |
| vetustà                                |                  |           |
| vita utile attesa                      |                  |           |
| costo deprezzato                       |                  |           |
| <i>data</i>                            |                  |           |
| *                                      | incremento annuo | 0,00%     |
| <i>livello di piano</i>                |                  |           |
| **                                     | incremento piano | 0,00%     |

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via C.A. Albino 2 Codogno (LO)  
Relazione del geom. Bruno Zambellini

| TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE |      |                 |            |          |            |          |            |          |
|---|------|-----------------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|
| SUPERFICIE  | R/M  | unità<br>misura | IMMOBILE A |          | IMMOBILE B |          | IMMOBILE C |          |
|   |      |                 | reale      | comm.    | reale      | comm.    | reale      | comm.    |
| SUP. PRINCIPALE   | 1,00 | mq.             | 105,00     | 105,00   | 120,00     | 120,00   | 105,00     | 105,00   |
| SUP. BALCONE  | 0,30 | mq.             | 28,00      | 8,40     | 22,00      | 6,60     | 28,00      | 8,40     |
| SUP. CANTINA  | 0,25 | mq.             | 0,00       | 0,00     | 0,00       | 0,00     | 0,00       | 0,00     |
| SUP. GARAGE   | 0,50 | mq.             | 24,00      | 12,00    | 35,00      | 17,50    | 30,00      | 15,00    |
|   |      | mq.             |            |          |            |          |            |          |
|   |      | mq.             |            |          |            |          |            |          |
|   |      | mq.             |            |          |            |          |            |          |
|   |      | mq.             |            |          |            |          |            |          |
|   |      | mq.             |            |          |            |          |            |          |
|   |      | mq.             |            |          |            |          |            |          |
| totale  |      | mq.             |            | 125,40   |            | 144,10   |            | 128,40   |
| PREZZO MEDIO MARGINALE                                  |      | €/mq.           | €          | 1.834,13 | €          | 1.943,10 | €          | 1.869,16 |

| TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI |       |             |             |             |
|------------------------------|-------|-------------|-------------|-------------|
| CARATTERISTICA/PREZZO        | u.m.  | IMMOBILE A  | IMMOBILE B  | IMMOBILE C  |
| DATA *                       | €.    | € -         | € -         | € -         |
| SUP. PRINCIPALE ***          | €/mq. | € 1.834,13  | € 1.834,13  | € 1.834,13  |
| SUP. BALCONE                 | €/mq. | € 550,24    | € 550,24    | € 550,24    |
| SUP. CANTINA                 | €/mq. | € 458,53    | € 458,53    | € 458,53    |
| SUP. GARAGE                  | €/mq. | € 917,07    | € 917,07    | € 917,07    |
|                              | €/mq. |             |             |             |
|                              | €/mq. |             |             |             |
|                              | €/mq. |             |             |             |
|                              | €/mq. |             |             |             |
|                              | €/mq. |             |             |             |
| SERVIZI IGIENICI             | €.    | € 4.200,00  | € 4.200,00  | € 4.200,00  |
| RISCALDAMENTO                | €.    | € 6.000,00  | € 6.000,00  | € 6.000,00  |
| IMP. CONDIZION.              | €.    | € 3.000,00  | € 3.000,00  | € 3.000,00  |
|                              | €.    |             |             |             |
| STATO MANUTENZIONE #         | €.    | € 25.080,00 | € 28.820,00 | € 25.680,00 |
| CLASSE ENERGET. ##           | €.    | € 3.150,00  | € 3.600,00  | € 3.150,00  |
| LIVELLO DI PIANO **          | €.    | € -         | € -         | € -         |

| TABELLA 4 - VALUTAZIONE |                |       |               |                |       |               |                |       |               |
|-------------------------|----------------|-------|---------------|----------------|-------|---------------|----------------|-------|---------------|
|                         | IMMOBILE A     |       |               | IMMOBILE B     |       |               | IMMOBILE C     |       |               |
|                         | prezzi margin. | segno | aggiustamento | prezzi margin. | segno | aggiustamento | prezzi margin. | segno | aggiustamento |
| PREZZO                  | €              |       | 230.000,00    | €              |       | 280.000,00    | €              |       | 240.000,00    |
| DATA                    | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           |
| SUP. PRINCIPALE         | € 1.834,13     | -     | -€ 51.355,66  | € 1.834,13     | -     | -€ 78.867,62  | € 1.834,13     | -     | -€ 51.355,66  |
| SUP. BALCONE            | € 550,24       | -     | -€ 5.172,25   | € 550,24       | -     | -€ 1.870,81   | € 550,24       | -     | -€ 5.172,25   |
| SUP. CANTINA            | € 458,53       | +     | € 2.063,40    | € 458,53       | +     | € 2.063,40    | € 458,53       | +     | € 2.063,40    |
| SUP. GARAGE             | € 917,07       | -     | -€ 917,07     | € 917,07       | -     | -€ 11.004,78  | € 917,07       | -     | -€ 6.419,46   |
|                         |                | +     |               |                | +     |               |                | +     |               |
|                         |                | +     |               |                | +     |               |                | +     |               |
|                         |                | +     |               |                | +     |               |                | +     |               |
|                         |                | +     |               |                | +     |               |                | +     |               |
| SERVIZI IGIENICI        | € 4.200,00     | -     | -€ 4.200,00   | € 4.200,00     | -     | -€ 4.200,00   | € 4.200,00     | -     | -€ 4.200,00   |
| RISCALDAMENTO           | € 6.000,00     | +     | € -           | € 6.000,00     | +     | € -           | € 6.000,00     | +     | € -           |
| IMP. CONDIZION.         | € 3.000,00     | -     | -€ 3.000,00   | € 3.000,00     | -     | -€ 3.000,00   | € 3.000,00     | -     | -€ 3.000,00   |
|                         |                | +     |               |                | +     |               |                | +     |               |
| STATO MANUTENZIONE      | € 25.080,00    | -     | -€ 5.016,00   | € 28.820,00    | -     | -€ 5.764,00   | € 25.680,00    | -     | -€ 5.136,00   |
| CLASSE ENERGET.         | € 3.150,00     | -     | -€ 3.150,00   | € 3.600,00     | -     | -€ 3.600,00   | € 3.150,00     | -     | -€ 3.150,00   |
| LIVELLO DI PIANO        | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           | € -            | +     | € -           |
| PREZZO CORRETTO         | €              |       | 159.252,42    | €              |       | 173.756,18    | €              |       | 163.630,03    |

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via C.A. Albino 2 Codogno (LO)  
Relazione del geom. Bruno Zambellini

| <b>DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>      |                     |
|---|---------------------|
| Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile |                     |
| Comparabile A   | 33%                 |
| Comparabile B   | 33%                 |
| Comparabile C   | 33%                 |
| <b>VALORE ATTESO DEL SUBJECT</b>                            | <b>€ 165.546,21</b> |
| <b>ed in cifra tonda</b>                                    | <b>€ 166.000,00</b> |

| <i>Verifica dell'attendibilità della stima</i> | <i>Test superato d &lt;10%</i> |
|--|--------------------------------|
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C     | 9,11                           |
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-C       | 2,75                           |
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-B       | 9,11                           |
| divergenza percentuale assoluta (d%) B-C       | 6,19                           |

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| <b>Valore di mercato</b> | <b>166.000,00</b> |
|--------------------------|-------------------|

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Note

|  |           |                     |
|--|-----------|---------------------|
| - sistemazioni irregolarità catastali / edilizie | 0,00      |                     |
| - oneri  | 0,00      |                     |
| - spese di bonifica                              | 0,00      |                     |
| - spese condominiali insolute                    | 0,00      |                     |
| - limitazioni all'uso del bene (locazione 4+4)   | 24.900,00 | beni locati a terzi |
| - usufrutto, abitazione, ecc.                    | 0,00      |                     |
| - stato d'uso e manutenzione                     | 0,00      |                     |
| - stato di possesso                              | 0,00      |                     |
| - vincoli ed oneri giuridici                     | 0,00      |                     |

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| <b>Valore di mercato "corretto"</b> | <b>141.100,00</b> |
| <b>arrotondamento</b>               | <b>141.000,00</b> |

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| <b>Valore di mercato "corretto"</b> | 141.100,00 |
|-------------------------------------|------------|

**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                      | 0,00 | considerando una fase di recupero del mercato immobiliare |
| mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene                            | 0,00 | immobile locato   |
| deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione | 0,00 | immobile locato   |

|   |           |
|---|-----------|
| livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% | 14.110,00 |
|---|-----------|

|   |            |
|---|------------|
| <b>Valore di mercato con assunzioni</b> | 126.990,00 |
| <b>arrotondamento</b>                   | 127.000,00 |

### RIEPILOGO VALORI LOTTO 3

|  |      |            |
|--|------|------------|
| Valore di mercato                                  | euro | 141.000,00 |
| Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata) | euro | 127.000,00 |



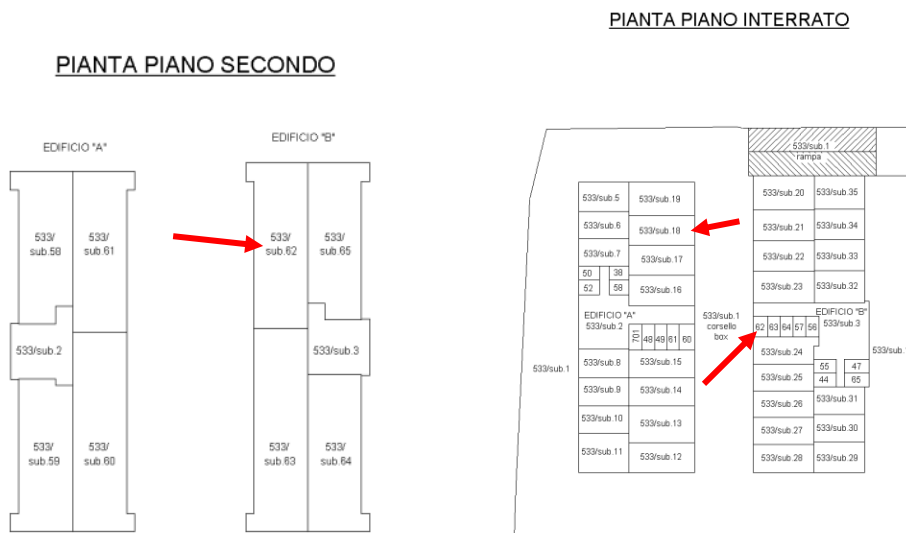
## LOTTO 4

### UBICAZIONE

Comune di Codogno, viale Carlo Antonio Albino n. 2.

### DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto n. 4 è costituito da un appartamento denominato "B12" ubicato al piano secondo dell'edificio "B", dalla pertinenziale cantina n. 10 al piano seminterrato e dal box n. 9 al medesimo piano seminterrato S1.



L'appartamento si trova al piano secondo della palazzina "B", raggiungibile tramite percorsi e ragioni comuni dal vano scala e/o dall'ascensore condominiale; è

composto da soggiorno/cucina, due camere, disimpegno, bagno e balcone accessibile dal soggiorno e dalle due camere.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione.

Principali finiture e dotazioni: pavimentazione principale in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti, inclinati secondo le falde della copertura, intonacati e tinteggiati, portoncino blindato all'ingresso, serramenti in legno con vetrocamera, predisposizione per alloggiamento zanzariere e persiane di chiusura, porte interne in legno tamburato.

Impianto elettrico, telefonico, TV, idraulico, di riscaldamento con caldaia entro nicchia esterna e distribuzione del calore a pavimento, predisposizioni impianti di condizionamento, allarme. Impianto videocitofonico condominiale.

Cantina e box al piano seminterrato con pavimentazione in piastrelle, pareti in blocchi di cemento, alcune in c.a., tinteggiate. Porta REI per la cantina e basculante in lamiera aggettante per il box.

Sia cantina che box sono dotati di punto luce e presa di corrente con impianto a tubazioni a vista.

## DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Comune di Codogno

Catasto Fabbricati

Foglio 18 Particella 533 Subalterno 62 – A/2 - cl. 4 – vani 4 – sup. cat. mq 82  
escluso aree scoperte mq 74 – rendita euro 299,55 – via Carlo Antonio Albino, p.  
1-S1 edificio B (indicato erroneamente p. 1 in realtà p. 2).

Foglio 18 Particella 533 Subalterno 18 – C/6 - cl. 3 – mq 22 – sup. cat. mq 24 -  
rendita euro 67,04 – via Carlo Antonio Albino, p. S1 edificio A.

Intestatario:

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

Rispondenza schede catastali: conformi, ad eccezione dell'indicazione del piano,  
sulla scheda catastale è indicato il piano primo, in realtà è il secondo.

## CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: vuoto su area comune, mapp. 533/65, vano scala e disimpegno comune 533/3, mapp. 533/63, vuoto su area comune.

Della cantina: disimpegno comune mapp. 533/3, mapp. 533/63, 533/24, corsello comune mapp. 533/1.

Del box: mapp. 533/19, corsello comune mapp. 533/1, 533/17, 533/7, 533/6.

## PROVENIENZA

Atto di fusione mediante incorporazione, notaio Giuseppe Calafiori del 20/10/2014 nn. 73876/20877.

## ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

## STATO DEI BENI.

I beni sono locati, per effetto di regolare contratto, ai sigg. Venosta Stefano e Onegli Silvia

Si segnala che sul contratto viene erroneamente indicato il sub. 34 per quanto riguarda il box anziché il sub. 18.

Inizio locazione 01/02/2013.

Scadenza locazione 31/01/2017.

Durata anni 4 rinnovabili automaticamente per altri anni 4.

Canone annuo euro 7.090,91 + aggiornamento ISTAT 75%.

Rinnovo in corso per equal periodo.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Codogno si rileva che i beni rientrano nell'Ambito Consolidato R2 – media densità.

Riferimento art. 44 e seguenti delle norme tecniche (allegate) al quale si rimanda per ulteriori dettagli.

## PRATICHE EDILIZIE - RISPONDENZA

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

- Denuncia di Inizio Attività prot. 0035593 del 09/12/2005, denunciante sig. Contardi Antonio per conto della società Falcade s.r.l. relativa alla *“realizzazione di complesso residenziale composto da n. 28 unità immobiliari sito in Comune di Codogno viale Albino”*;
  
- Denuncia di Inizio Attività prot. 0028668 del 12/11/2008, denunciante sig. Contardi Antonio per conto della società Falcade s.r.l. relativa alla *“variante contestuale alla fine lavori a pratica edilizia 264/2005 rif. prot. 35593 per la realizzazione di modifiche a complesso residenziale sito in Comune di Codogno viale Albino/viale Zara”*;
  
- attestazione di agibilità per silenzio-assenso del 04/03/2010.

RISPONDENZA.

In riferimento alle tavole di progetto di cui alla variante sopra citata si attesta che l'appartamento, la cantina ed il box risultano sostanzialmente conformi.

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'appartamento risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (scadenza 21/12/2022) di cui si allega fac-simile, il bene rientra nella classe energetica B con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 35,09 kWh/mqa.

## SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni fanno parte del condominio "ALBINO" attualmente amministrato dalla sig.ra Palmisano Eufemia di Casalpusterlengo.

All'appartamento e alla cantina competono 59,31 millesimi di proprietà generale.

Al box competono 17,57 millesimi di proprietà generale.

Le spese di gestione ordinaria dell'esercizio 2020, ultimo dato disponibile, ammontano ad euro 850,87 per l'appartamento e cantina ed euro 207,82 per il 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.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

| Piano          | Destinazione | S.E.L. | Coeff. | Sup. eq. |
|----------------|--------------|--------|--------|----------|
| 2              | appartamento | 69,00  | 1,00   | 69,00    |
| 2              | balcone      | 26,60  | 0,30   | 7,98     |
| S1             | cantina      | 4,50   | 0,25   | 1,13     |
| S1             | box          | 24,00  | 0,50   | 12,00    |
| totale         |              |        |        | 90,11    |
| arrotondamento |              |        |        | 90,00    |

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.



## 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 riscontrando recenti compravendite di immobili ritenuti congrui per la comparazione.

Segue procedimento Market Approach.

| TABELLA 1 - DATI       |       |              |              |              |         |
|------------------------|-------|--------------|--------------|--------------|---------|
| CARATTERISTICA/PREZZO  |       | IMMOBILE A   | IMMOBILE B   | IMMOBILE C   | subject |
| FONTE                  | T.T.  | atto 2022    | atto 2021    | atto 2021    |         |
| PREZZO                 |       | € 230.000,00 | € 280.000,00 | € 240.000,00 |         |
| Sconto se Asking Price | %     |              |              |              | incogn  |
| PREZZO CORRETTO        |       | € 230.000,00 | € 280.000,00 | € 240.000,00 |         |
| DATA                   | mesi  | 5            | 9            | 19           | 0       |
| SUP. PRINCIPALE ^      | mq.   | 105,00       | 120,00       | 105,00       | 69,00   |
| SUP.BALCONE            | mq.   | 28,00        | 22,00        | 28,00        | 26,60   |
| SUP.CANTINA            | mq.   | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 4,50    |
| SUP.GARAGE             | mq.   | 24,00        | 35,00        | 30,00        | 24,00   |
|                        | mq.   |              |              |              |         |
|                        | mq.   |              |              |              |         |
|                        | mq.   |              |              |              |         |
|                        | mq.   |              |              |              |         |
| SERVIZI IGIENICI       | n°    | 2            | 2            | 2            | 1       |
| RISCALDAMENTO          | n°    | 1            | 1            | 1            | 1       |
| IMP.CONDIZION.         | n°    | 1            | 1            | 1            | 0       |
|                        | n°    |              |              |              |         |
| STATO MANUTENZIONE     | n° #  | 5            | 5            | 5            | 4,8     |
| CLASSE ENERGET.        | n° ## | 5            | 5            | 5            | 4       |
| LIVELLO DI PIANO       | n°    | 1            | 1            | 2            | 1       |

| SCALE E UNITA' DI MISURA               |                  |           |
|--|------------------|-----------|
| <i>stato manutenzione</i>              |                  |           |
| #                                      | scadente         | 1         |
|  | mediocre         | 2         |
|  | normale          | 3         |
|  | discreto         | 4         |
|  | ottimo           | 5         |
| costo a mq.                            | €                | 200,00    |
| <i>classe energetica</i>               |                  |           |
| ##                                     | classe E-F-G     | 1         |
|  | classe D         | 2         |
|  | classe C         | 3         |
|  | classe B         | 4         |
|  | classe A         | 5         |
| costo a €/m² classe                    | €                | 30,00     |
| <i>servizi igienici</i>                |                  |           |
| costo a nuovo                          | €                | 7.000,00  |
| vetustà                                |                  | 14        |
| vita utile attesa                      |                  | 35        |
| costo deprezzato                       | €                | 4.200,00  |
| <i>impianto : riscaldamento</i>        |                  |           |
| costo a nuovo                          | €                | 10.000,00 |
| vetustà                                |                  | 14        |
| vita utile attesa                      |                  | 35        |
| costo deprezzato                       | €                | 6.000,00  |
| <i>altro impianto: altro impianto</i>  |                  |           |
| costo a nuovo                          | €                | 3.000,00  |
| vetustà                                |                  | 0         |
| vita utile attesa                      |                  | 20        |
| costo deprezzato                       | €                | 3.000,00  |
| <i>altro impianto: nessun impianto</i> |                  |           |
| costo a nuovo                          |                  |           |
| vetustà                                |                  |           |
| vita utile attesa                      |                  |           |
| costo deprezzato                       |                  |           |
| <i>data</i>                            |                  |           |
| *                                      | incremento annuo | 0,00%     |
| <i>livello di piano</i>                |                  |           |
| **                                     | incremento piano | 0,00%     |

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via C.A. Albino 2 Codogno (LO)  
Relazione del geom. Bruno Zambellini



| <b>DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>      |                     |
|---|---------------------|
| Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile |                     |
| Comparabile A   | 33%                 |
| Comparabile B   | 33%                 |
| Comparabile C   | 33%                 |
| <b>VALORE ATTESO DEL SUBJECT</b>                            | <b>€ 156.192,14</b> |
| <b>ed in cifra tonda</b>                                    | <b>€ 156.000,00</b> |

| <i>Verifica dell'attendibilità della stima</i> | <i>Test superato d &lt;10%</i> |
|--|--------------------------------|
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C     | 9,68                           |
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-C       | 2,92                           |
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-B       | 9,68                           |
| divergenza percentuale assoluta (d%) B-C       | 6,56                           |

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| <b>Valore di mercato</b> | 156.000,00 |
|--------------------------|------------|

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Note

|  |           |                     |
|--|-----------|---------------------|
| - sistemazioni irregolarità catastali / edilizie | 0,00      |                     |
| - oneri  | 0,00      |                     |
| - spese di bonifica                              | 0,00      |                     |
| - spese condominiali insolute                    | 0,00      |                     |
| - limitazioni all'uso del bene (locazione 4+4)   | 23.400,00 | beni locati a terzi |
| - usufrutto, abitazione, ecc.                    | 0,00      |                     |
| - stato d'uso e manutenzione                     | 0,00      |                     |
| - stato di possesso                              | 0,00      |                     |
| - vincoli ed oneri giuridici                     | 0,00      |                     |

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| <b>Valore di mercato "corretto"</b> | 132.600,00 |
| <b>arrotondamento</b>               | 133.000,00 |

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| <b>Valore di mercato "corretto"</b> | 132.600,00 |
|-------------------------------------|------------|

**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                      | 0,00 | considerando una fase di recupero del mercato immobiliare |
| mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene                            | 0,00 | immobile locato   |
| deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione | 0,00 | immobile locato   |

|   |           |
|---|-----------|
| livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% | 13.260,00 |
|---|-----------|

|   |            |
|---|------------|
| <b>Valore di mercato con assunzioni</b> | 119.340,00 |
| <b>arrotondamento</b>                   | 119.000,00 |

#### RIEPILOGO VALORI LOTTO 4

|  |      |            |
|--|------|------------|
| Valore di mercato                                  | euro | 133.000,00 |
| Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata) | euro | 119.000,00 |

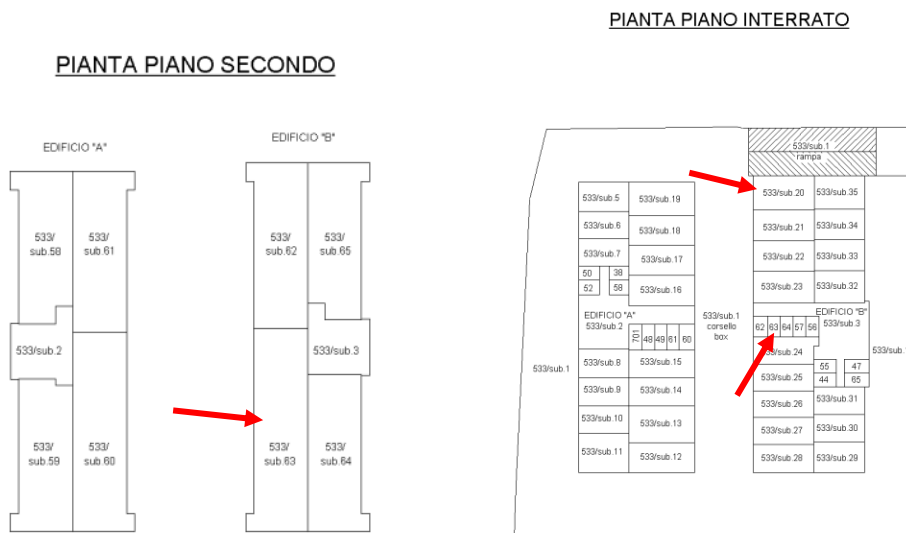
## LOTTO 5

### UBICAZIONE

Comune di Codogno, viale Carlo Antonio Albino n. 2.

### DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto n. 5 è costituito da un appartamento denominato "B13" ubicato al piano secondo dell'edificio "B", dalla pertinenziale cantina n. 11 al piano seminterrato e dal box n. 16 al medesimo piano seminterrato S1.



L'appartamento si trova al piano secondo della palazzina "B", raggiungibile tramite percorsi e ragioni comuni dal vano scala e/o dall'ascensore condominiale; è



composto da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, due bagni e balcone accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dalle due camere.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione ad eccezione della pavimentazione del balcone.

Principali finiture e dotazioni: pavimentazione principale in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti, inclinati secondo le falde della copertura, intonacati e tinteggiati, portoncino blindato all'ingresso, serramenti in legno con vetrocamera, predisposizione per alloggiamento zanzariere e persiane di chiusura, porte interne in legno tamburato.

Impianto elettrico, telefonico, TV, idraulico, di riscaldamento con caldaia entro nicchia esterna e distribuzione del calore a pavimento, presente impianto di condizionamento con unità esterna posizionata sul balcone e split, allarme. Impianto videocitofonico condominiale.

Cantina e box al piano seminterrato con pavimentazione in piastrelle, pareti in blocchi di cemento, alcune in c.a., tinteggiate. Porta REI per la cantina e basculante in lamiera aggettante per il box.

Sia cantina che box sono dotati di punto luce e presa di corrente con impianto a tubazioni a vista.

## DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Comune di Codogno

Catasto Fabbricati

Foglio 18 Particella 533 Subalterno 63 – A/2 - cl. 4 – vani 5,5 – sup. cat. mq 96  
escluso aree scoperte mq 88 – rendita euro 411,87 – via Carlo Antonio Albino, p.  
1-S1 edificio B (indicato erroneamente p. 1 in realtà p. 2).

Foglio 18 Particella 533 Subalterno 20 – C/6 - cl. 3 – mq 22 – sup. cat. mq 26 -  
rendita euro 67,04 – via Carlo Antonio Albino, p. S1 edificio B.

Intestatario:

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

Rispondenza schede catastali: conformi, ad eccezione dell'indicazione del piano,  
sulla scheda primo, in realtà secondo.

## CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: mapp. 533/62, vano scala e disimpegno comune 533/3, mapp. 533/64, vuoto su area comune.

Della cantina: disimpegno comune mapp. 533/3, mapp. 533/64, 533/24, corsello comune mapp. 533/1.

Del box: rampa comune mapp. 533/1, 533/35, 533/21, corsello comune mapp. 533/1.

## PROVENIENZA

Atto di fusione mediante incorporazione, notaio Giuseppe Calafiori del 20/10/2014 nn. 73876/20877.

## ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

## STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Codogno si rileva che i beni rientrano nell'Ambito Consolidato R2 – media densità.

Riferimento art. 44 e seguenti delle norme tecniche (allegate) al quale si rimanda per ulteriori dettagli.

## PRATICHE EDILIZIE - RISPONDENZA

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

- Denuncia di Inizio Attività prot. 0035593 del 09/12/2005, denunciante sig. Contardi Antonio per conto della società Falcade s.r.l. relativa alla *“realizzazione di complesso residenziale composto da n. 28 unità immobiliari sito in Comune di Codogno viale Albino”*;
  
- Denuncia di Inizio Attività prot. 0028668 del 12/11/2008, denunciante sig. Contardi Antonio per conto della società Falcade s.r.l. relativa alla *“variante*

*contestuale alla fine lavori a pratica edilizia 264/2005 rif. prot. 35593 per la realizzazione di modifiche a complesso residenziale sito in Comune di Codogno viale Albino/viale Zara”;*

- attestazione di agibilità per silenzio-assenso del 04/03/2010.

RISPONDEZZA.

In riferimento alle tavole di progetto di cui alla variante sopra citata si attesta che l'appartamento, la cantina ed il box risultano sostanzialmente conformi.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Il bene non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

#### SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni fanno parte del condominio “ALBINO” attualmente amministrato dalla sig.ra Palmisano Eufemia di Casalpusterlengo.

All'appartamento e alla cantina competono 72,30 millesimi di proprietà generale.

Al box competono 18,38 millesimi di proprietà generale.

Le spese di gestione ordinaria dell'esercizio 2020, ultimo dato disponibile, ammontano ad euro 1.037,27 per l'appartamento e cantina ed euro 217,05 per il 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.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo "rapporto mercantile" che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

| Piano          | Destinazione | S.E.L. | Coeff. | Sup. eq. |
|----------------|--------------|--------|--------|----------|
| 2              | appartamento | 85,00  | 1,00   | 85,00    |
| 2              | balcone      | 33,00  | 0,30   | 9,90     |
| S1             | cantina      | 4,50   | 0,25   | 1,13     |
| S1             | box          | 26,00  | 0,50   | 13,00    |
| totale         |              |        |        | 109,03   |
| arrotondamento |              |        |        | 109,00   |

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

## 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 riscontrando recenti compravendite di immobili ritenuti congrui per la comparazione.

Segue procedimento Market Approach.



| TABELLA 1 - DATI       |       |              |              |              |         |
|------------------------|-------|--------------|--------------|--------------|---------|
| CARATTERISTICA/PREZZO  |       | IMMOBILE A   | IMMOBILE B   | IMMOBILE C   | subject |
| FONTE                  | T.T.  | atto 2022    | atto 2021    | atto 2021    |         |
| PREZZO                 |       | € 230.000,00 | € 280.000,00 | € 240.000,00 |         |
| Sconto se Asking Price | %     |              |              |              | incogn  |
| PREZZO CORRETTO        |       | € 230.000,00 | € 280.000,00 | € 240.000,00 |         |
| DATA                   | mesi  | 5            | 9            | 19           | 0       |
| SUP. PRINCIPALE ^      | mq.   | 105,00       | 120,00       | 105,00       | 85,00   |
| SUP.BALCONE            | mq.   | 28,00        | 22,00        | 28,00        | 33,00   |
| SUP.CANTINA            | mq.   | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 4,50    |
| SUP.GARAGE             | mq.   | 24,00        | 35,00        | 30,00        | 26,00   |
|                        | mq.   |              |              |              |         |
|                        | mq.   |              |              |              |         |
|                        | mq.   |              |              |              |         |
|                        | mq.   |              |              |              |         |
| SERVIZI IGIENICI       | n°    | 2            | 2            | 2            | 2       |
| RISCALDAMENTO          | n°    | 1            | 1            | 1            | 1       |
| IMP.CONDIZION.         | n°    | 1            | 1            | 1            | 0       |
|                        | n°    |              |              |              |         |
| STATO MANUTENZIONE     | n° #  | 5            | 5            | 5            | 4,8     |
| CLASSE ENERGET.        | n° ## | 5            | 5            | 5            | 4       |
| LIVELLO DI PIANO       | n°    | 1            | 1            | 2            | 1       |

| SCALE E UNITA' DI MISURA               |                  |           |
|--|------------------|-----------|
| <i>stato manutenzione</i>              |                  |           |
| #                                      | scadente         | 1         |
|  | mediocre         | 2         |
|  | normale          | 3         |
|  | discreto         | 4         |
|  | ottimo           | 5         |
| costo a mq.                            | €                | 200,00    |
| <i>classe energetica</i>               |                  |           |
| ##                                     | classe E-F-G     | 1         |
|  | classe D         | 2         |
|  | classe C         | 3         |
|  | classe B         | 4         |
|  | classe A         | 5         |
| costo a €/m² classe                    | €                | 30,00     |
| <i>servizi igienici</i>                |                  |           |
| costo a nuovo                          | €                | 7.000,00  |
| vetustà                                |                  | 14        |
| vita utile attesa                      |                  | 35        |
| costo deprezzato                       | €                | 4.200,00  |
| <i>impianto : riscaldamento</i>        |                  |           |
| costo a nuovo                          | €                | 10.000,00 |
| vetustà                                |                  | 14        |
| vita utile attesa                      |                  | 35        |
| costo deprezzato                       | €                | 6.000,00  |
| <i>altro impianto: altro impianto</i>  |                  |           |
| costo a nuovo                          | €                | 3.000,00  |
| vetustà                                |                  | 0         |
| vita utile attesa                      |                  | 20        |
| costo deprezzato                       | €                | 3.000,00  |
| <i>altro impianto: nessun impianto</i> |                  |           |
| costo a nuovo                          |                  |           |
| vetustà                                |                  |           |
| vita utile attesa                      |                  |           |
| costo deprezzato                       |                  |           |
| <i>data</i>                            |                  |           |
| *                                      | incremento annuo | 0,00%     |
| <i>livello di piano</i>                |                  |           |
| **                                     | incremento piano | 0,00%     |

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via C.A. Albino 2 Codogno (LO)  
Relazione del geom. Bruno Zambellini



| <b>DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>      |                     |
|---|---------------------|
| Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile |                     |
| Comparabile A   | 33%                 |
| Comparabile B   | 33%                 |
| Comparabile C   | 33%                 |
| <b>VALORE ATTESO DEL SUBJECT</b>                            | <b>€ 195.093,90</b> |
| <b>ed in cifra tonda</b>                                    | <b>€ 195.000,00</b> |

| <i>Verifica dell'attendibilità della stima</i> | <i>Test superato d &lt;10%</i> |
|--|--------------------------------|
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C     | 7,68                           |
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-C       | 2,32                           |
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-B       | 7,68                           |
| divergenza percentuale assoluta (d%) B-C       | 5,24                           |

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| <b>Valore di mercato</b> | <b>195.000,00</b> |
|--------------------------|-------------------|

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Note

|  |          |                      |
|--|----------|----------------------|
| - sistemazioni irregolarità catastali / edilizie | 0,00     |                      |
| - oneri  | 0,00     |                      |
| - spese di bonifica                              | 0,00     |                      |
| - spese condominiali insolute                    | 0,00     |                      |
| - limitazioni all'uso del bene                   | 0,00     |                      |
| - usufrutto, abitazione, ecc.                    | 0,00     |                      |
| - stato d'uso e manutenzione                     | 3.000,00 | sistemazione balcone |
| - stato di possesso                              | 0,00     |                      |
| - vincoli ed oneri giuridici                     | 0,00     |                      |

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| <b>Valore di mercato "corretto"</b> | <b>192.000,00</b> |
|-------------------------------------|-------------------|

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| <b>Valore di mercato "corretto"</b> | 192.000,00 |
|-------------------------------------|------------|

**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  | 0,00   | considerando una fase di recupero del mercato immobiliare     |
| mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene  | 0,00   | si considera un trasferimento immediato tramite atto notarile |
| deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua - considerati mesi 6) | 960,00 |   |

livello di rischio assunto per assenza di  
garanzia e per eventuale presenza di vizi  
occulti - 10% 19.200,00

|   |            |
|---|------------|
| <b>Valore di mercato con assunzioni</b> | 171.840,00 |
| <b>arrotondamento</b>                   | 172.000,00 |

#### RIEPILOGO VALORI LOTTO 5

|  |      |            |
|--|------|------------|
| Valore di mercato                                  | euro | 192.000,00 |
| Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata) | euro | 172.000,00 |

## LOTTO 6

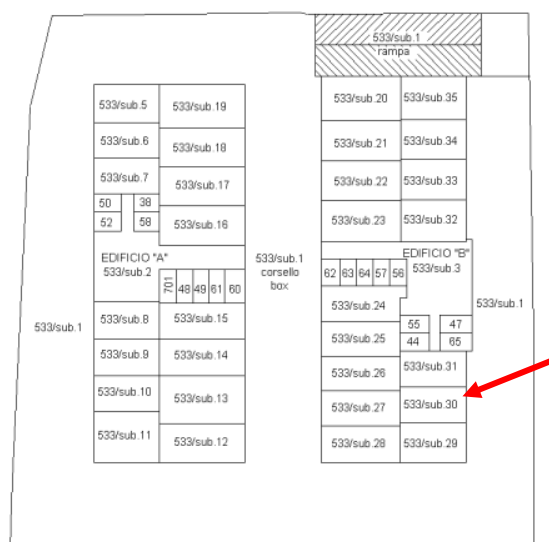
### UBICAZIONE

Comune di Codogno, viale Carlo Antonio Albino n. 2.

### DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto n. 6 è costituito dal box n. 30 ubicato al piano seminterrato S1.

### PIANTA PIANO INTERRATO



Il box ha pavimentazione in piastrelle, pareti in blocchi di cemento, alcune in c.a., tinteggiate, basculante in lamiera aggettante.

Dispone di punto luce e presa di corrente con impianto a tubazioni a vista.

### DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Comune di Codogno

Catasto Fabbricati

Foglio 18 Particella 533 Subalterno 30 – C/6 - cl. 3 – mq 16 – sup. cat. mq 18 -  
rendita euro 48,75 – via Carlo Antonio Albino, p. S1 edificio B.

Intestatario:

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: 533/31, corsello comune mapp. 533/1,  
mapp. 533/29, 533/27, 533/28.

## PROVENIENZA

Atto di fusione mediante incorporazione, notaio Giuseppe Calafiori del 20/10/2014  
nn. 73876/20877.

## ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

## STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.



## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Codogno si rileva che i beni rientrano nell'Ambito Consolidato R2 – media densità.

Riferimento art. 44 e seguenti delle norme tecniche (allegate) al quale si rimanda per ulteriori dettagli.

## PRATICHE EDILIZIE - RISPONDEZZA

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

- Denuncia di Inizio Attività prot. 0035593 del 09/12/2005, denunciante sig. Contardi Antonio per conto della società Falcade s.r.l. relativa alla *“realizzazione di complesso residenziale composto da n. 28 unità immobiliari sito in Comune di Codogno viale Albino”*;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 0028668 del 12/11/2008, denunciante sig. Contardi Antonio per conto della società Falcade s.r.l. relativa alla *“variante contestuale alla fine lavori a pratica edilizia 264/2005 rif. prot. 35593 per la realizzazione di modifiche a complesso residenziale sito in Comune di Codogno viale Albino/viale Zara”*;
- attestazione di agibilità per silenzio-assenso del 04/03/2010.

## RISPONDENZA.

In riferimento alle tavole di progetto di cui alla variante sopra citata si attesta che il box risulta sostanzialmente conforme.

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Non realizzabile per la destinazione d'uso box.

## SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni fanno parte del condominio "ALBINO" attualmente amministrato dalla sig.ra Palmisano Eufemia di Casalpusterlengo.

Al box competono 12,62 millesimi di proprietà generale.

Le spese di gestione ordinaria dell'esercizio 2020, ultimo dato disponibile, ammontano ad euro 148,98.

## 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.

Superficie (SEL) box mq 18.

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

## 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) già effettuato per i precedenti lotti.

Assumendo un valore unitario dell'abitazione tipo pari ad euro 1.750,00, il box viene valutato al 50% quindi euro/mq 875,00.

Con la superficie esterna lorda di mq 18 si ottiene un valore di euro 15.750,00.

*Adeguamenti e correzioni della stima.*

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| <b>Valore di mercato</b> | 15.750,00 |
|--------------------------|-----------|

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Note

|  |      |
|--|------|
| - sistemazioni irregolarità catastali / edilizie | 0,00 |
| - oneri  | 0,00 |
| - spese di bonifica                              | 0,00 |
| - spese condominiali insolute                    | 0,00 |
| <br>   |      |
| - limitazioni all'uso del bene                   | 0,00 |
| - usufrutto, abitazione, ecc.                    | 0,00 |
| - stato d'uso e manutenzione                     | 0,00 |

- stato di possesso 0,00
- vincoli ed oneri giuridici 0,00

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| <b>Valore di mercato "corretto"</b> | 15.750,00 |
| <b>arrotondamento</b>               | 16.000,00 |

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| <b>Valore di mercato "corretto"</b> | 15.750,00 |
|-------------------------------------|-----------|

**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  | 0,00     | considerando una fase di recupero del mercato immobiliare     |
| mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene  | 0,00     | si considera un trasferimento immediato tramite atto notarile |
| deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua - considerati mesi 6) | 78,75    |   |
| livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%  | 1.575,00 |   |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Valore di mercato con assunzioni</b> | 14.096,25 |
| <b>arrotondamento</b>                   | 14.000,00 |

**RIEPILOGO VALORI LOTTO 6**

|  |      |           |
|--|------|-----------|
| Valore di mercato                                  | euro | 16.000,00 |
| Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata) | euro | 14.000,00 |

## LOTTO 7

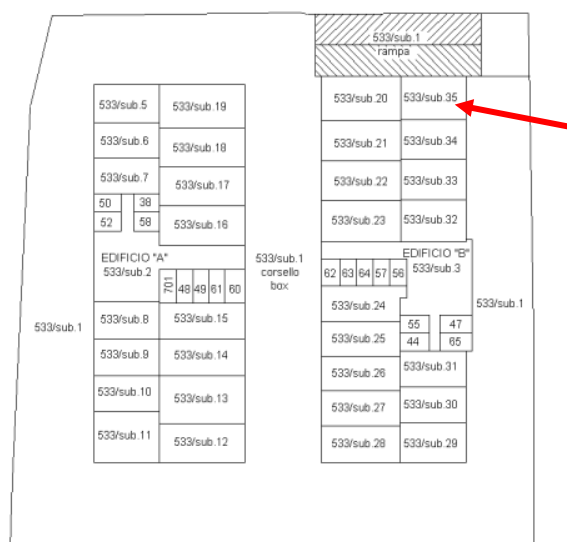
### UBICAZIONE

Comune di Codogno, viale Carlo Antonio Albino n. 2.

### DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto n. 7 è costituito dal box n. 35 ubicato al piano seminterrato S1.

### PIANTA PIANO INTERRATO





Il box ha pavimentazione in piastrelle, pareti in blocchi di cemento, alcune in c.a., tinteggiate, basculante in lamiera aggettante.

Dispone di punto luce e presa di corrente con impianto a tubazioni a vista.

#### DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Comune di Codogno

Catasto Fabbricati

Foglio 18 Particella 533 Subalterno 35 – C/6 - cl. 3 – mq 17 – sup. cat. mq 21 -  
rendita euro 51,80 – via Carlo Antonio Albino, p. S1 edificio B.

Intestatario:

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: rampa comune mapp. 533/1, corsello comune mapp. 533/1, mapp. 533/34, 533/20.

## PROVENIENZA

Atto di fusione mediante incorporazione, notaio Giuseppe Calafiori del 20/10/2014  
nn. 73876/20877.

## ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

## STATO DEI BENI.

Il box è locato, per effetto di regolare contratto, alla sig.ra Marazzi Paola.

Inizio locazione 12/12/2018.

Scadenza locazione 11/12/2019.

Durata anni 1 rinnovabili automaticamente per altri anni 1.

Canone annuo euro 984,00 + aggiornamento ISTAT 100%.

Rinnovo in corso per equal periodo.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Codogno si rileva che i beni rientrano nell'Ambito Consolidato R2 – media densità.

Riferimento art. 44 e seguenti delle norme tecniche (allegate) al quale si rimanda per ulteriori dettagli.

## PRATICHE EDILIZIE - RISPONDEZZA

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

- Denuncia di Inizio Attività prot. 0035593 del 09/12/2005, denunciante sig. Contardi Antonio per conto della società Falcade s.r.l. relativa alla *“realizzazione di complesso residenziale composto da n. 28 unità immobiliari sito in Comune di Codogno viale Albino”*;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 0028668 del 12/11/2008, denunciante sig. Contardi Antonio per conto della società Falcade s.r.l. relativa alla *“variante contestuale alla fine lavori a pratica edilizia 264/2005 rif. prot. 35593 per la realizzazione di modifiche a complesso residenziale sito in Comune di Codogno viale Albino/viale Zara”*;
- attestazione di agibilità per silenzio-assenso del 04/03/2010.

## RISPONDEZZA.

In riferimento alle tavole di progetto di cui alla variante sopra citata si attesta che il box risulta sostanzialmente conforme.

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Non realizzabile per la destinazione d'uso box.

## SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni fanno parte del condominio "ALBINO" attualmente amministrato dalla sig.ra Palmisano Eufemia di Casalpusterlengo.

Al box competono 14,74 millesimi di proprietà generale.

Le spese di gestione ordinaria dell'esercizio 2020, ultimo dato disponibile, ammontano ad euro 174,04.

## 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.

Superficie (SEL) box mq 21.

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

## 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) già effettuato per i precedenti lotti.

Assumendo un valore unitario dell'abitazione tipo pari ad euro 1.750,00, il box viene valutato al 50% quindi euro/mq 875,00.

Con la superficie esterna lorda di mq 21 si ottiene un valore di euro 18.375,00.

*Adeguamenti e correzioni della stima.*

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| <b>Valore di mercato</b> | <b>18.375,00</b> |
|--------------------------|------------------|

| <b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>      |          | <b>Note</b>     |
|--|----------|-----------------|
| - sistemazioni irregolarità catastali / edilizie | 0,00     |                 |
| - oneri  | 0,00     |                 |
| - spese di bonifica                              | 0,00     |                 |
| - spese condominiali insolute                    | 0,00     |                 |
| - limitazioni all'uso del bene                   | 2.756,25 | immobile locato |
| - usufrutto, abitazione, ecc.                    | 0,00     |                 |
| - stato d'uso e manutenzione                     | 0,00     |                 |

- stato di possesso 0,00
- vincoli ed oneri giuridici 0,00

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| <b>Valore di mercato "corretto"</b> | 15.618,75 |
| <b>arrotondamento</b>               | 16.000,00 |

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:



|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| <b>Valore di mercato "corretto"</b> | 15.618,75 |
|-------------------------------------|-----------|

**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                      | 0,00     | considerando una fase di recupero del mercato immobiliare     |
| mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene                            | 0,00     | si considera un trasferimento immediato tramite atto notarile |
| deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione | 0,00     | immobile locato   |
| livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%            | 1.561,88 |   |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Valore di mercato con assunzioni</b> | 14.056,88 |
| <b>arrotondamento</b>                   | 14.000,00 |

**RIEPILOGO VALORI LOTTO 7**

|  |      |           |
|--|------|-----------|
| Valore di mercato                                  | euro | 16.000,00 |
| Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata) | euro | 14.000,00 |

## RIEPILOGO VALORI

| Lotto   | Dati catastali |       |      | Valore di mercato<br>(corretto) | Valore di mercato con<br>assunzioni<br>(vendita forzata) |
|---------|----------------|-------|------|---------------------------------|--|
|         | fg.            | mapp. | sub. | euro                            | euro   |
| Lotto 1 | 18             | 533   | 49   | 164.000,00                      | 147.000,00   |
|         | 18             | 533   | 19   |                                 |  |
| Lotto 2 | 18             | 533   | 48   | 160.000,00                      | 143.000,00   |
|         | 18             | 533   | 17   |                                 |  |
| Lotto 3 | 18             | 533   | 56   | 141.000,00                      | 127.000,00   |
|         | 18             | 533   | 22   |                                 |  |
| Lotto 4 | 18             | 533   | 62   | 133.000,00                      | 119.000,00   |
|         | 18             | 533   | 18   |                                 |  |
| Lotto 5 | 18             | 533   | 63   | 192.000,00                      | 172.000,00   |
|         | 18             | 533   | 20   |                                 |  |
| Lotto 6 | 18             | 533   | 30   | 16.000,00                       | 14.000,00  |
| Lotto 7 | 18             | 533   | 35   | 16.000,00                       | 14.000,00  |

## **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 UNI 11558 Inarcheck Vipro 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 alle unità immobiliari 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 o verifiche della presenza di 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.

### **Allegati comuni a tutti beni**

- 001 Documentazione fotografica generale
- 002 Atto di provenienza.
- 003 Estratto mappa ed elaborati planimetrici catastali.
- 004 Estratto P.G.T. e norme tecniche.
- 005 Pratiche edilizie

### **Allegati Lotto 1**

- 101 Inquadramento beni sull'elaborato planimetrico.
- 102 Documentazione fotografica.
- 103 Visure storiche catastali.
- 104 Schede catastali.

### **Allegati Lotto 2**

- 201 Inquadramento beni sull'elaborato planimetrico.
- 202 Documentazione fotografica.
- 203 Visure storiche catastali.
- 204 Schede catastali.

### **Allegati Lotto 3**

- 301 Inquadramento beni sull'elaborato planimetrico.
- 302 Documentazione fotografica.
- 303 Visure storiche catastali.
- 304 Schede catastali.
- 305 Attestato di Prestazione Energetica (fac-simile).

### **Allegati Lotto 4**

- 401 Inquadramento beni sull'elaborato planimetrico.
- 402 Documentazione fotografica.
- 403 Visure storiche catastali.
- 404 Schede catastali.
- 405 Attestato di Prestazione Energetica (fac-simile).

### **Allegati Lotto 5**

- 501 Inquadramento beni sull'elaborato planimetrico.
- 502 Documentazione fotografica.
- 503 Visure storiche catastali.
- 504 Schede catastali.

### **Allegati Lotto 6**

- 601 Inquadramento beni sull'elaborato planimetrico.
- 602 Documentazione fotografica.
- 603 Visura storica catastale.
- 604 Scheda catastale.

## Allegati Lotto 7

- 701 Inquadramento beni sull'elaborato planimetrico.
- 702 Documentazione fotografica.
- 703 Visura storica catastale.
- 704 Scheda catastale.

Crema, 16 settembre 2022

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

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. IFL0004942.052325 massimale 1.000.000,00 euro

[www.geometrabraunozambellini.it](http://www.geometrabraunozambellini.it)

