

TRIBUNALE DI LODI

Sezione Fallimenti – Procedura Fallimentare RG n. 58/2019

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca VARESANO

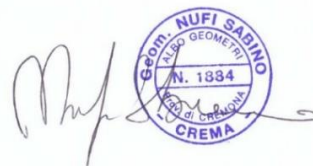
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Beni di Proprietà: **IMPRESA CONTARDI SRL IN LIQUIDAZIONE**

Comune di CREMONA (CR) Fraz. CAVATIGOZZI, Via Invalidi del Lavoro



Esperto incaricato: Geom. Sabino NUFI
Via Carlo Martini n.1 – 26013 Crema (CR) tel. 339-4574315,
e-mail sabino.nufi@gmail.com - pec sabino.nufi@geopec.it
C.F. NFUSBN67E18D142F – P. IVA N. 01516320197



INDICE

1. PREMESSE

1.1. Dati della Procedura

1.2. Dati del Valutatore

1.3. Generalità del Rapporto di Stima e sintesi operazioni peritali

2. SCHEDA SINTETICA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

3. IDENTIFICAZIONE E INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

3.1. Identificazione e Inquadramento immobile oggetto di valutazione

4. TITOLARITA' DEL BENE

4.1. Proprietà

4.2. Stato di Possesso

5. PARTE DESCRITTIVA

5.1. Descrizione e caratteristiche dell'immobile

5.2. Individuazione dei confini e descrizione degli accessi

6. PARTE ESPOSITIVA

6.1. Identificazione e conformità catastale

6.2. Indagine urbanistica

6.3. Verifica gravami - pregiudizievoli – vincoli – servitù

7. ANALISI ESTIMATIVA

7.1. Consistenza e criterio di misurazione

7.2. Criteri generali e metodologia di valutazione

7.3. Sviluppo della valutazione

7.4. Riepilogo dei Valori di Stima

8. CONCLUSIONI, LIMITI e ASSUNZIONI

9. ELENCO ALLEGATI

1. PREMESSE

1.1. Dati della procedura

Il fallimento IMPRESA CONTARDI SRL, nella persona del Curatore Fallimentare Dott. Alberto Valcarenghi, previo autorizzazione del comitato creditori con visto dell' ill.mo Giudice del Tribunale di Lodi Dott.ssa Francesca VARESANO, con comunicazione del 17/11/2021 nominava il sottoscritto geometra Sabino Nufi, residente in Crema (CR) Via Carlo Martini n.1, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n.1884, in qualità di esperto per la valutazione degli immobili di compendio della Procedura.

Dati principali della Procedura :

TRIBUNALE DI	LODI
Registro generale procedura	RG n. 58/2019
Giudice Delegato	Dott.ssa Francesca VARESANO
Curatore Fallimentare nominato	Dott. Alberto VALCARENGHI
Soggetto 1	IMPRESA CONTARDI SRL IN LIQUIDAZIONE
Immobili oggetto della procedura	Vedasi dettaglio cap.3 paragrafo 3.1 del presente Rapporto

La procedura Fallimentare in oggetto riguarda una molteplicità di immobili di diversa tipologia, destinazione e ubicazione, di proprietà della società "IMPRESA CONTARDI SRL IN LIQUIDAZIONE".

La presente perizia è relativa all'immobile ubicato in Comune di CREMONA (CR) Frazione Cavatigozzi, costituito da un appezzamento di terreno a destinazione agricola attualmente incolto, in prossimità del centro abitato.

1.2. Dati del Valutatore

Cognome Nome	NUFI SABINO		
Codice fiscale	NFU SBN 67E18 D142F		
Iscritto al Collegio Provinciale/Territoriale dei Geometri e Geometri Laureati di	CREMONA	numero	1884
Indirizzo	Via	Carlo Martini n.1	
	CAP	26013	
	Comune	CREMA (CR)	
Telefono	0373-30321 Cell. 3394574315		
e-mail	sabino.nufi@gmail.com		
Pec	sabino.nufi@geopec.it		
Qualifica	TEGOVA e CNG - n. REV-IT/CNGeGL/2021/21		
Certificazione	INARCHECK livello avanzato – n. ICK/SC002 VIPRO/0291-2019		

1.3. Generalità del Rapporto di Stima e sintesi delle operazioni peritali

Data incarico	17/11/2021
Data del sopralluogo	10/03/2022
Data della valutazione	26/04/2022
Data del rapporto di valutazione	26/04/2022

Mandato ed assunzioni preliminari

Trattasi di incarico ricevuto nell'ambito della Procedura Fallimentare R.G. n.58/2019, in corso presso il Tribunale di Lodi, per l'attività di "redazione perizia estimativa" relativa a parte dei beni inventariati nel fallimento.

Nel verbale di conferimento dell'incarico viene precisato quanto segue:

“ Si intendono escluse le seguenti operazioni:

- *ricerca atti di provenienza che verranno forniti dal Committente*
- *ispezioni ipotecarie / verifica formalità pregiudizievoli*
- *verifica sussistenza contratti di locazione che verranno forniti dal Committente*

L'incarico dovrà essere completato entro 90 giorni di calendario dalla sottoscrizione del disciplinare d'incarico, salvo cause di forza maggiore di cui il professionista dovrà dare comunicazione al curatore prima della scadenza del termine.”

Viene richiesta la redazione di una perizia estimativa degli immobili, al fine di determinare il **Valore di Mercato** dei beni oggetto della procedura:

La base del valore (definizione da EVS)

Per Valore di Mercato si intende “L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. (Definizione indicata alla Standard Europeo EVS1G)

Considerata la necessità di addivenire alla valorizzazione dell'asset immobiliare attraverso la vendita in tempi ragionevolmente contenuti, verrà determinato anche il

Valore di Pronto Realizzo / 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”

Eventuale adozione di assunzioni speciali

Non verranno effettuate indagini relative alla provenienza del bene, alla presenza di formalità pregiudizievoli e alla situazione locativa, come precisato nel verbale di assegnazione dell'incarico.

Sintesi delle operazioni peritali

Si riportano di seguito le principali operazioni peritali svolte dal sottoscritto, e precisamente:

- 25/01/2022 - effettuate presso gli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Cremona, Ufficio del Territorio, le visure catastali richiedendo copia della documentazione (vedasi Allegato n.03)
- 24/02/2022 – inviata tramite pec all'ufficio Protocollo del Comune di CREMONA la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica; certificato rilasciato dal Comune in data 25/02/2022 (vedasi Allegato n.04)
- 10/03/2022- previo accordi con la proprietà, è stato effettuato il sopralluogo all'immobile: in tale occasione, alla presenza del rappresentante della società, si procedeva alla visione dei luoghi, con rilevazione fotografica dell'area (vedasi foto Allegato n.02)
- e' stata effettuata un'indagine di mercato per la rilevazione dei valori di vendita applicati in zona per terreni a destinazione agricola

2. SCHEDA SINTETICA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Procedura Fallimentare R.G. n.58/2019 – TRIBUNALE DI LODI

IMPRESA CONTARDI SRL in liquidazione

Diritto : piena proprietà 1/1 in capo alla soc. IMPRESA CONTARDI SRL

Bene : Area a destinazione agricola

Ubicazione : Comune di CREMONA (CR) fraz. Cavatigozzi, Via Grandi diramatesi dalla Via Invalidi del Lavoro

Contesto della zona: il terreno è posto a Nord della frazione di Cavatigozzi (estrema periferia Ovest della Città di Cremona), a ridosso dell'abitato

Lotti : LOTTO UNICO

Dati Catastali attuali : Foglio 66 mappali 547 e 548

Intestazione catastale: IMPRESA CONTARDI SRL con sede in Fombio (Proprietà per 1/1)

Differenze rispetto all'originaria identificazione di cui all'inventario dei beni : NO

Irregolarità/abusi : NO

Conformità edilizia: nessuna edificio

Conformità catastale: riscontrata sulla base dell'estratto di mappa

Superficie catastale : superficie complessiva mq.13.200,00

Valore di stima :

Valore di libero Mercato **Euro 79.000,00** (Euro Settantanovemila/00)

Valore di Mercato con assunzione / vendita forzata **Euro 75.000,00** (Euro Settantacinquemila/00)

Giudizio Vendibilità : Sufficiente

Motivo : contesto urbanistico in cui è inserito

Pubblicità : stampa locale , online tramite siti specializzati

Stato Occupazione : immobile libero

Titolo di occupazione : nessuno

Oneri : no

3. IDENTIFICAZIONE E INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

3.1. Identificazione e Inquadramento immobile oggetto di valutazione

Il presente Rapporto di Valutazione è relativo ad un appezzamento di terreno a destinazione agricola posto a Nord dell'abitato della frazione di Cavatigozzi: il terreno è delimitato a Nord dal Complesso del Consorzio Agrario (essiccatoio e magazzini Cavatigozzi), a Ovest dagli edifici del complesso produttivo dismesso ex Auricchio e altri, a Sud da area comunale oltre la quale si sviluppa l'abitato della frazione, e da cui si pratica l'accesso.



Immagine satellitare GOOGLE maps

Detto terreno costituisce l'estremità Ovest dell'ambito agricolo che circonda l'abitato di Cavatigozzi, compreso fra il confine con il Comune di Sesto ed Uniti a Nord e la Via Milano a Sud. Cremona è un capoluogo di provincia di medie dimensioni (circa 70.000 abitanti) nel sud della Lombardia con buona presenza di servizi.

4. TITOLARITA' DEL BENE

4.1. Proprietà

Dall'analisi della documentazione fornita in fase di incarico si rileva che l'immobile oggetto del presente Rapporto di Valutazione, risulta di piena proprietà della società:

- IMPRESA CONTARDI SRL (ora in liquidazione), con sede in Fombio (LO)
C.F. 08535610961

in forza dei seguenti atti:

- atto di fusione in data 20/10/2014 rep.nn.73876/20877, a rogito Notaio Dott. Giuseppe Calafiori di Milano, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 24/10/2014 al n.27892 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona in data 27/10/2014 Reg. Gen.7145 Reg. Part. 5192 : trattasi dell'atto di fusione con cui diverse società (fra cui la "GIANBI SRL" proprietaria dell'immobile in oggetto) sono state fuse mediante incorporazione nella società "IMPRESA CONTARDI SRL"

Per ulteriori dettagli vedasi atti di provenienza, allegato n.05

Storia ventennale della proprietà

L'incarico non prevede la verifica della provenienza ventennale dei beni.

Si riporta di seguito gli estremi degli atti precedenti all'atto di fusione del 2014, con cui la società "GIANBI SRL" è divenuta proprietaria dei beni:

- atto di vendita del 22/05/2007 nn.45088/20548 di rep. a rogito Notaio Umberto Ponti: acquisto del terreno Fg.66 mappale 547 da parte della soc. "FALCADE SRL" dalla soc. "PULICOOP CREMONA Società Cooperativa"

- atto di vendita del 04/02/2010 nn.108531/33449 di rep. a rogito Notaio Cesare Bignami: acquisto del terreno Fg.66 mappale 547 da parte della soc. “GIANBI SRL” dalla soc. “FALCADE SRL”
- atto di rettifica del 23/09/2010 nn.109829/34085 di rep. a rogito Notaio Cesare Bignami: acquisto della piccola striscia di terreno Fg.66 mappale 548 da parte della soc. “GIANBI SRL” dalla soc. “GENNARO AURICCHIO SPA” (rettifica di precedente atto del 22/12/2008 nn.106203/32310 in cui per errore materiale di descrizione non era stato inserito detto terreno)

4.2. **Stato di Possesso**

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo il terreno oggetto di valutazione risulta libero e nella disponibilità della procedura

Le aree sono per la maggior parte incolte e occupate da vegetazione spontanea in alcuni tratti molto fitta.

Come indicato nelle premesse, non è stata effettuata la verifica in merito alla sussistenza di eventuali contratti di locazione in essere (indagine esclusa dal presente incarico).

5. PARTE DESCRITTIVA

5.1 Descrizione e caratteristiche dell'immobile

Trattasi di appezzamento di terreno in unico corpo, della superficie catastale di mq.13.200, che costituisce l'estremità Ovest dell'ambito agricolo a ridosso con l'agglomerato urbano di Cavatigozzi; il terreno è infatti delimitato e chiuso per due lati da edifici (in lato Nord e Ovest) aperto verso altro terreno in lato Est mentre in lato Sud confina con area di proprietà comunale da cui si pratica l'accesso

Forma e giacitura: forma rettangolare con piccola striscia che in angolo sud-est si estende verso est, altimetria pressochè regolare e giacitura pianeggiante

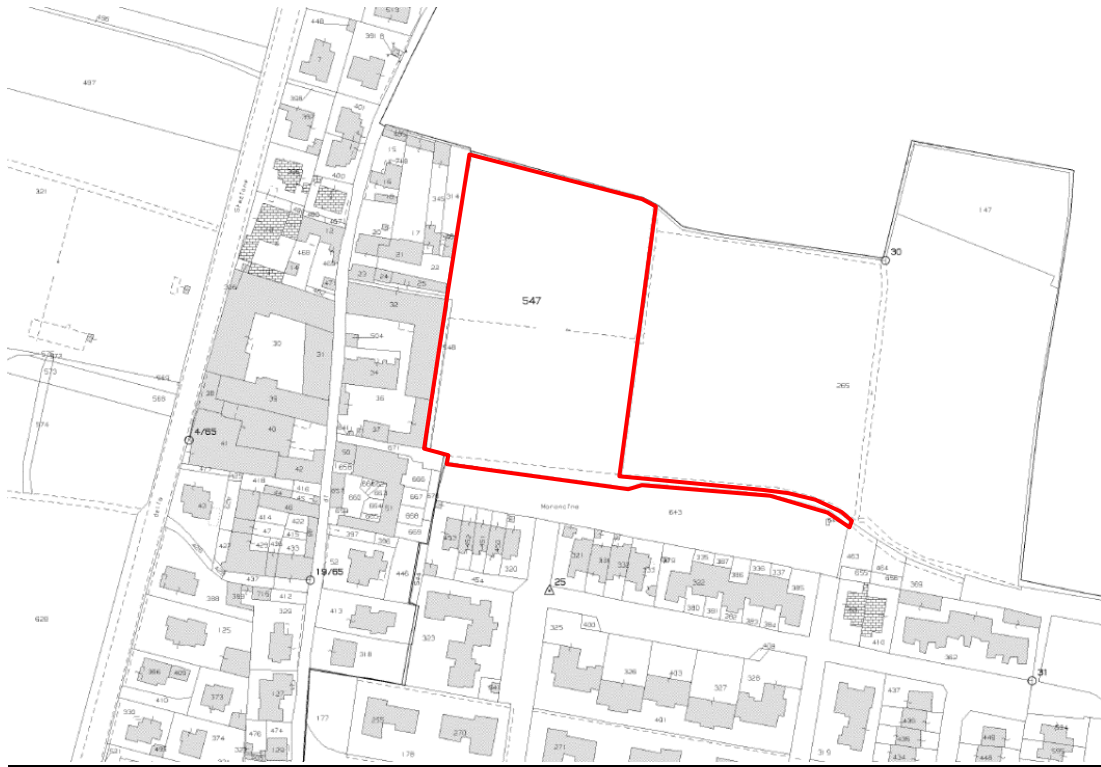
Presenza fabbricati: nessun fabbricato

Piantagioni, indirizzo produttivo: attualmente incolta con essenze arboree spontanee

Possibilità irrigazione: non accertata. Dalla mappa si rileva la presenza di roggia lungo il confine Nord



Immagine satellitare google maps



Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica. Allegato n. 02

5.2. Individuazione dei confini e descrizione degli accessi

Individuazione dei confini

Coerenze in unico corpo dei mappali 547 e 548, in base alla mappa di Catasto Terreni (estratto mappe limitrofe), in linea di contorno ed in senso orario da Nord verso Est ecc.: roggia con al di là limite del foglio 66, ragioni ai mappali 265-463-643 tutti del foglio 66, ragioni ai mappali 671-36-32-25-22-340-314 tutti del foglio 65.

Accesso: come si rileva dagli atti di provenienza, l'accesso all'area si pratica in lato Sud, da Via Achille Grandi (diramantesi da Via Invalidi del Lavoro) transitando su area di proprietà comunale (attuale mapp. 643 ex 313) come di fatto praticato da oltre un ventennio.

6. PARTE ESPOSITIVA

6.1. Identificazione e conformità catastale

L'immobile oggetto della presente valutazione risulta attualmente censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Cremona - Ufficio del Territorio, Comune di CREMONA (CR), come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE										
CATASTO TERRENI			Comune di CREMONA (CR)							
N.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito	
					ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	66	547	semin.irriguo	3	1	30	19	IG55A	84,05 €	124,39 €
2	66	548	semin.irriguo	3	0	01	81	IG55A	1,17 €	1,73 €

L'intestazione catastale è la seguente:

- IMPRESA CONTARDI SRL, con sede in Fombio (LO), C.F. 08535610961

Proprietà per 1/1, in forza dei seguenti atti:

- Atto pubblico del 20/10/2014 rep.73876 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (fusione di società per incorporazione)

CONFORMITA' CATASTALE : Trattandosi di terreno è stata rilevata la sostanziale conformità fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'estratto di mappa; non sono stati effettuati rilievi di alcun genere per la verifica della superficie.

Per maggiori dettagli, vedasi Documentazione catastale - Allegato n. 03

6.2. Indagine urbanistica

Come si rileva anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cremona in data 25/02/2022 Prat.n.31/2022, l'area in oggetto è classificata nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) come modificato dalla variante parziale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.45 del 27 Settembre 2018 e pubblicato sul BURL della Regione Lombardia n.48 Serie Avvisi e Concorsi del 28 Novembre 2018 come segue:

DOCUMENTO DI PIANO

Disciplina dell'assetto paesaggistico

Il mappale 547 foglio 66 ricade in "Sensibilità paesaggistica bassa" (art. 4 delle Disposizioni attuative).

Il mappale 548 foglio 66 ricade in "Sensibilità paesaggistica bassa" (art. 4 delle Disposizioni attuative).

Disciplina programmatica delle infrastrutture

Il mappale 547 foglio 66 ricade in "Disciplina programmatica delle infrastrutture" (artt. da 19 a 21 Disposizioni attuative).

Il mappale 548 foglio 66 ricade in "Disciplina programmatica delle infrastrutture" (artt. da 19 a 21 Disposizioni attuative).

PIANO DELLE REGOLE

Intervenibilità edilizia

Il mappale 548 foglio 66 ricade in "Intervenibilità edilizia di rigenerazione" (art. 17 Disposizioni attuative).

Conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree agricole

Il mappale 547 foglio 66 ricade in "AA.1 - Ambiti agricoli: aree agricole e strategiche" (art. 35 Disposizioni attuative).

Il mappale 548 foglio 66 ricade in "Tessuto urbano consolidato - CER.2 - Ambiti di seconda espansione" (art. 24 Disposizioni attuative).

Sistema delle infrastrutture di viabilità e trasporto

Il mappale 547 foglio 66 ricade in "Sistema della viabilità di progetto" (art. 36 Disposizioni attuative).

Il mappale 547 foglio 66 ricade in "Mobilità lenta: ciclabili urbane e periurbane di progetto" (art. 36 Disposizioni attuative).

Il mappale 548 foglio 66 ricade in "Sistema della viabilità" (art. 36 Disposizioni attuative).

Il mappale 548 foglio 66 ricade in "Sistema della viabilità di progetto" (art. 36 Disposizioni attuative).

Il mappale 548 foglio 66 ricade in "Mobilità lenta: ciclabili urbane e periurbane di progetto" (art. 36 Disposizioni attuative).

Vincoli e Rischio di incidente rilevante (R.I.R.)

Il mappale 547 foglio 66 ricade in "Salvaguardia degli elementi del sistema geomorfologico - Geositi - Dossi - "Dosso rissiano" di Costa S. Abramo-Cavatigozzi - Integrazione al Documento Direttore del PTCP cap. 7.6.2" (art. 51 Disposizioni attuative).

Il mappale 547 foglio 66 ricade in "Rispetto delle infrastrutture - Fascia di rispetto stradale di progetto" (art. 58 Disposizioni attuative).

Il mappale 548 foglio 66 ricade in "Salvaguardia degli elementi del sistema geomorfologico - Geositi - Dossi - "Dosso rissiano" di Costa S. Abramo-Cavatigozzi - Integrazione al Documento Direttore del PTCP cap. 7.6.2" (art. 51 Disposizioni attuative).

Fattibilità geologica

Il mappale 547 foglio 66 ricade in "Classe 1: Fattibilità senza particolari limitazioni" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - All. A - Articolato normativo della Fattibilità Geologica - art. 8 e 9).

Il mappale 548 foglio 66 ricade in "Classe 1: Fattibilità senza particolari limitazioni" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - All. A - Articolato normativo della Fattibilità Geologica - art. 8 e 9).

Pericolosità sismica locale – Zone soggette ad amplificazione sismica

Il mappale 547 foglio 66 ricade in "Aree ricadenti in PSL Z4a per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 2° livello di approfondimento richiesto dall'Allegato 5 alla DGR IX/2616/2011" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - Aggiornamento della mappa della PSL DGR X/2129/2014).

Il mappale 548 foglio 66 ricade in "Aree ricadenti in PSL Z4a per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 2° livello di approfondimento richiesto dall'Allegato 5 alla DGR IX/2616/2011" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - Aggiornamento della mappa della PSL DGR X/2129/2014).

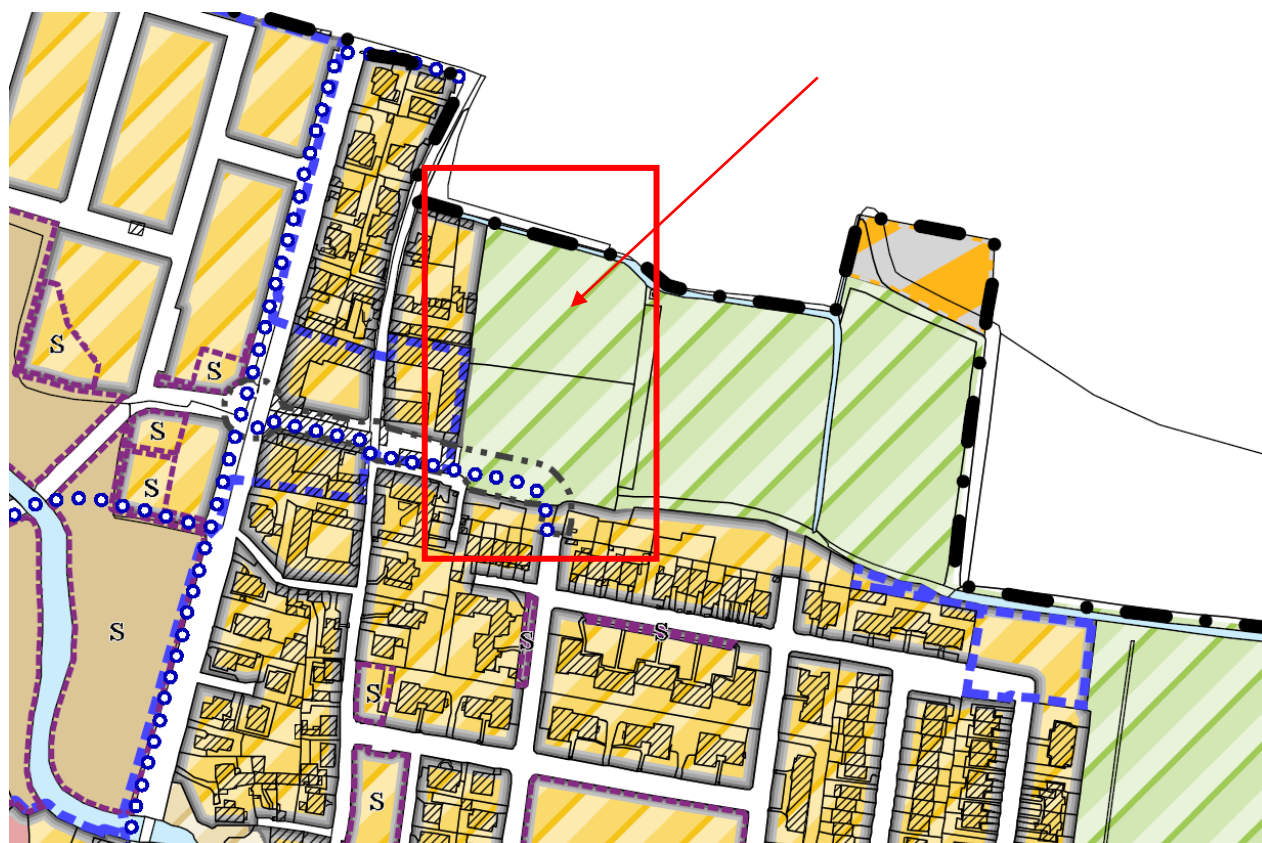
Rete ecologica

Il mappale 547 foglio 66 ricade in "Aree di particolare interesse per la rete ecologica - Aree destinate all'agricoltura" (art. 18 Disposizioni attuative).

Per maggiori dettagli vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica, all' Allegato n.04.

Sulla base di quanto precedentemente dettagliato si tratta di un'area che a seguito della variante al P.G.T. approvata con delibera Comunale del n.45 del 27/09/2018 è stata inserita in ambito agricolo "AA.1 Aree agricole e strategiche" (mappale 547 di mq.13.000 circa) fatta eccezione per una piccola striscia in lato Ovest (mappale 548 di mq.181) che ricade in zona "CER.2-Ambiti di seconda espansione"

Stralcio cartografico Tav. 3.3 da P.G.T.



AA.1 - Aree agricole e strategiche



CER.2 - Ambiti di seconda espansione (art.24)



Mobilità lenta: ciclabili urbane e periurbane di progetto



Sistema della viabilità di progetto (art.36)

6.3. Verifica gravami - pregiudizievoli – vincoli – servitù

Per quanto potuto accertare dall'analisi della documentazione prodotta in fase di incarico, nonché sulla base della documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali, l'immobile oggetto della presente valutazione non risulta gravato da particolari vincoli ed oneri; come si rileva dalla cartografia di PGT, l'area è interessata in lato sud da tracciato per nuova viabilità.

Si richiamano inoltre gli atti di provenienza indicati al precedente capitolo "titolarità" con cui la società GIANBI SRL (poi fusa nella IMPRESA CONTARDI SRL) ha acquistato l'intero comparto oggetto di valutazione.

Per maggiori dettagli vedasi atti allegati alla presente relazione come Allegato n.05.

Ipotecche e formalità pregiudizievoli

Indagine non prevista per il presente incarico

7. ANALISI ESTIMATIVA

7.1. Consistenza e criterio di misurazione

Viene considerata la superficie catastale dei mappali, come da visure aggiornate che si allegano alla presente (Allegato n.03)

TABELLA CONSISTENZA				
Destinazione	Descrizione	Foglio	Mappale	Superficie
AA.1 - Aree agricole	Seminativo Irriguo	66	547	13.019,00
CER.2 - Tessuto urb.consolidato	Seminativo Irriguo	66	548	181,00
			Totale superficie terreni	13.200,00

7.2. Criteri generali e metodologia di valutazione

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole

Gli Standard di Valutazione Internazionali e nazionali, riprendendo la dottrina estimativa classica e moderna, indicano tra questi il “principio dello scopo” ed il “principio dell’ordinarietà”.

Al fine di dare esauritiva evasione all’incarico affidato, tenuto conto delle esigenze della procedura di addivenire in tempi ragionevolmente brevi alla vendita dell’asset immobiliare, si procederà alla valutazione attraverso la determinazione del VALORE DI MERCATO e del VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE e/o Vendita forzata.

Per **Valore di Mercato** si intende:

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

Per **Valore di Vendita forzata** si intende (definizione secondo gli standard internazionali):

“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”

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

Per la determinazione del Valore di Mercato i procedimenti di stima individuati dagli Standard Internazionali (IVS, EVS, RICS) e italiani (CVI, LG ABI, PIV) sono tre: il metodo del **confronto di mercato** (*Market Comparison Approach*) quello **finanziario** (*Income Capitalisation Approach*) e quello dei **costi** (*Cost Approach*), e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato. Infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

In considerazione della finalità dell’incarico ricevuto, tenuto conto della tipologia dell’immobile e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, analizzato il mercato di riferimento, il Criterio di stima più consono per la determinazione del “Valore di Mercato attuale dell’immobile” appare quello del Confronto.

7.3. Sviluppo della valutazione

Tenuto conto della tipologia dell'immobile si procederà con una stima monoparametrica sulla base dei valori medi applicati in zona per terreni a destinazione agricola, rilevati attraverso la consultazione dei principali listini specializzati e consultazione presso operatori del settore.

Il mappale 548 di mq.181, pur ricadendo in “CER.2 – Ambiti di seconda espansione”, verrà valutato come agricolo in considerazione della sua consistenza e conformazione che non consentono uno sfruttamento edificatorio.

Valore adottato pari a €. 60.000,00 per ettaro di superficie.

Superficie catastale complessiva del terreno mq. 13.200,00.

Pertanto si avrà:

Foglio	Mappale	Descrizione	Superficie mq.	Valore unitario	Valore
66	547	semin.irr.	13.019,00	€ 6,00	€ 78.114,00
66	548	semin.irr.	181,00	€ 6,00	€ 1.086,00
Valore Totale					€ 79.200,00

VALORE DI MERCATO arrotondato pari a Euro 79.000,00.

Al valore sopra determinato non vengono applicati deprezzamenti:

	Valore di Mercato	euro	79.000,00
1) Sistemazioni irregolarità:			
- oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale		euro	0,00
- spese bonifica (non verificabili- vedasi assunzioni)		euro	0,00
- spese condominiali insolute		euro	0,00
2) Limitazioni all'uso del bene:			
- Usufrutto, abitazione, ecc.	no		
- Stato d'uso e manutenzione *		euro	0,00
* (sistemazioni e adeguamenti vari)			
- Stato di possesso (affitto in scadenza)	no, bene disponibile		
- Vincoli e oneri giuridici	no		
Valore di libero Mercato		euro	79.000,00

Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- 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:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (ipotizzati 12 mesi - 1% su base annua): €. 0,00 non si ritiene di applicare svalutazione considerato che trattasi di terreno agricolo
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene euro 0,00 (immobile attualmente sfitto e incolto)
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 0,00; nessuna riduzione trattandosi di terreno agricolo
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia vizi occulti - 5% Euro 3.950,00;

Pertanto si avrà:

Valore di libero Mercato	Euro	79.000,00
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	0,00
Deterioramento	Euro	0,00
Eventuali vizi occulti	Euro	3.950,00
Valore di Vendita Forzata	Euro	75.050,00
Valore di Vendita Forzata	Euro	75.000,00

7.4. Riepilogo dei valori di stima

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Identificazione catastale	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
Unico	Fg.66 mappali 547 - 548	€ 79.000,00	€ 75.000,00
	TOTALE	€ 79.000,00	€ 75.000,00

8. CONCLUSIONI, LIMITI e ASSUNZIONI

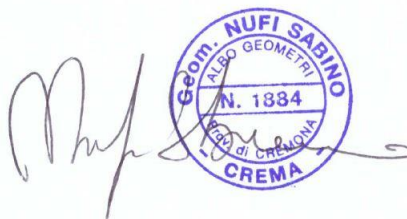
Eventuali osservazioni e/o elementi da evidenziare:

La due diligence edilizia/urbanistica, circoscritta alla porzione di immobile in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune e dagli enti di riferimento: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legato 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, incompleta o non aggiornata.

Si evidenzia inoltre che non sono state effettuate indagini relative alla eventuale presenza di materiale tossico e/o inquinante che potrebbero comportare opere di bonifica e/o smaltimento, sia sul suolo che nel sottosuolo.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento in merito

Timbro e firma



Data Rapporto di valutazione: 26/04/2022

9. ELENCO ALLEGATI

01. Inquadramento territoriale dell'immobile (Google maps)
02. Documentazione fotografica
03. Documentazione catastale
04. Documentazione Urbanistica
05. Atti di provenienza