

Zambellini geom. Bruno

Studio Tecnico

Via Cadorna, 21/C - Crema

Tel 0373 256880

Cell. 3385244333

info@geometrabraunozambellini.it

bruno.zambellini@geopec.it

www.geometrabraunozambellini.it



TRIBUNALE DI CREMONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 67/2016 RIVIERA S.r.l.

Giudice Delegato: Dott. Andrea Milesi

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Elena Marazzi

Perito estimatore: Geom. Bruno Zambellini



VALUTAZIONE BENI VIA GIUSEPPE DI VITTORIO
CREMA (CR)

Fall.to n. 67/2016 Riviera S.r.l. – beni in Crema (CR)
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.ssa Elena Marazzi, per redigere relazione di stima dei beni immobili siti in Crema (CR) in prossimità di Via G. Di Vittorio in seguito descritti e dettagliatamente specificati.

NORMATIVE DI RIFERIMENTO

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

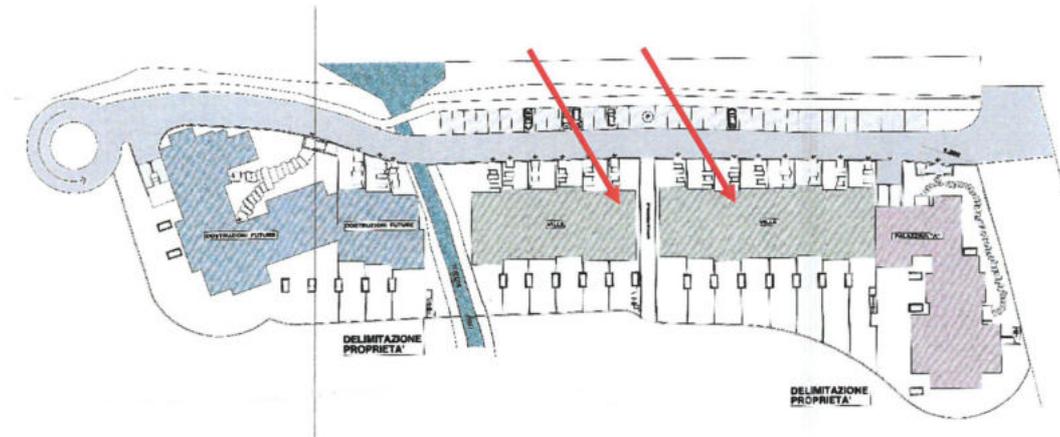
- International Valuation Standard (IVS) ed. International Valuation Standard Council (IVSC);
- European Valuation Standard (EVS) ed. European Group of Valuers Associations (TEGoVA);
- RICS Appraisal and Valuations Standard (RICS) ed. RICS Valuation Professional Standard;
- Linee Guida per la valutazione 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 principalmente da aree edificabili convenzionate con il Comune di Crema, situate nella zona Nord in prossimità di via Gaeta e con accesso in diramazione dalla via Giuseppe Di Vittorio attraversando un ponticello realizzato appositamente.

Prima del fallimento su una porzione di tali aree erano in corso di edificazione n. 14 villette a schiera, pratica autorizzativa originaria dell'anno 2007, che costituivano il primo lotto previsto dal più ampio progetto generale di lottizzazione che prevedeva inoltre la costruzione di ulteriori edifici oltre alle opere accessorie ma indispensabili di urbanizzazione, realizzate solo in minima parte.



stralcio tavola di inquadramento generale (verde= villette)

Le villette edificate nelle strutture fino alla copertura, con piano interrato comune destinato ai box, sono abbandonate da anni, esposte agli agenti atmosferici, non essendovi alcun serramento di chiusura ed anche alle persone senza fissa dimora

che, nonostante i tentativi del Curatore di proteggere il cantiere, le utilizzano come rifugio occasionale con conseguente ulteriore degrado.

Al piano interrato erano in corso di costruzione 14 box doppi con relativa cantina e 15 box singoli di cui 3 previsti nel lotto delle villette a schiera ed i restanti 12 facenti parte del secondo lotto relativo alla palazzina "A".

Relativamente ai box si può considerare uno stato di avanzamento lavori del 70%.

La palazzina in realtà, tranne il basamento in c.a. visibile all'esterno con ferri di armatura di richiamo ormai arrugginiti, non è stata edificata.



vista villette in costruzione e basamento palazzina



vista aerea villette in costruzione



piano interrato - box



piano terra di una villetta

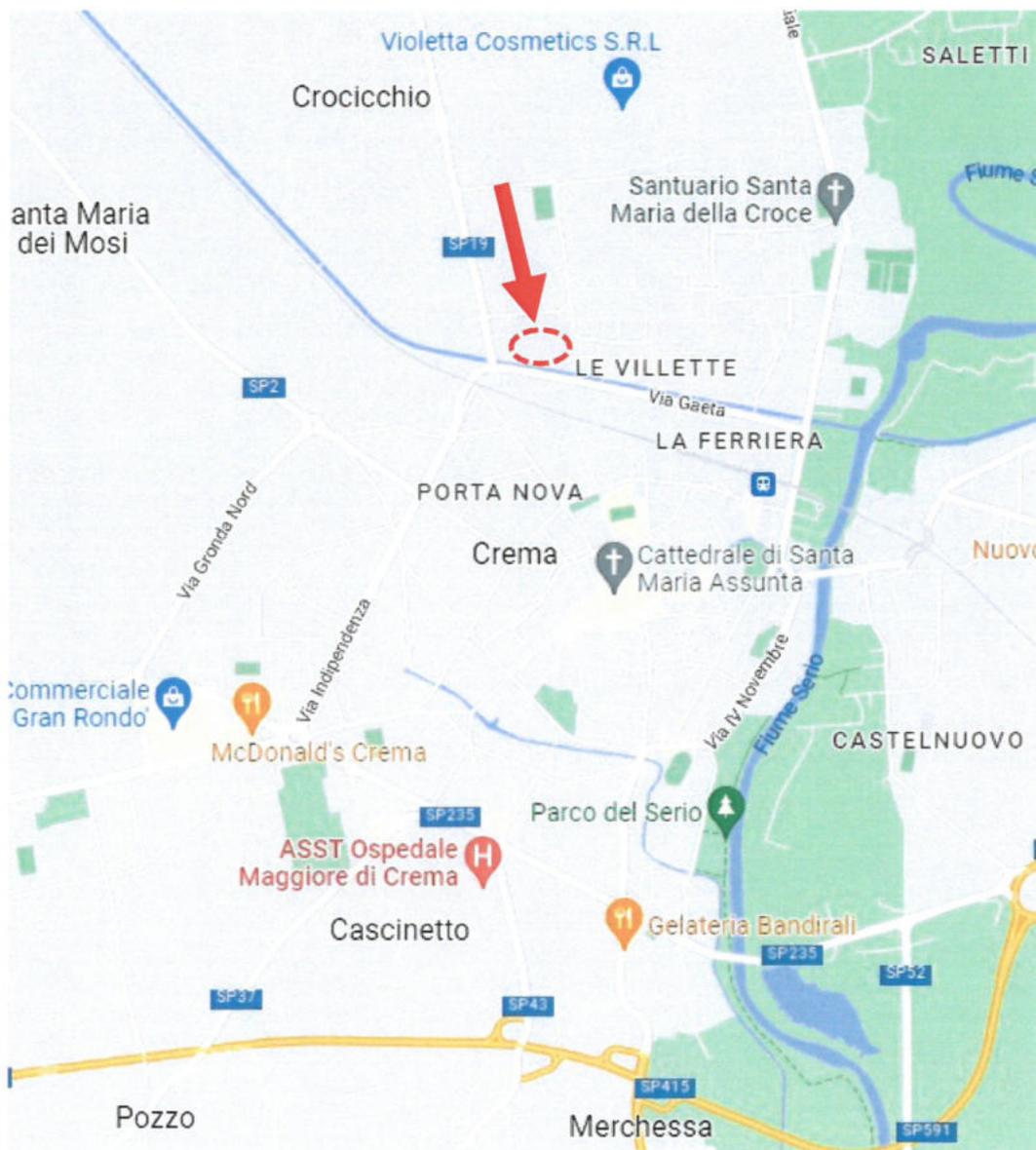
Per ulteriori e maggiori dettagli si rimanda all'ampia documentazione fotografica in allegato.

UBICAZIONE

Comune di Crema (CR) in prossimità di via G. Di Vittorio e del quartiere “Le Villette”.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

(da Google Maps)



Fall.to n. 67/2016 Riviera S.r.l. – beni in Crema (CR)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

DATI CATASTALI

Comune di Crema (CR) – D142.

Catasto Terreni.

Foglio 12 - particella 717 – seminativo irriguo cl.2 – sup. mq 400 – R.D. € 2,79 –
R.A. € 3,00.

Foglio 12 - particella 718 – seminativo irriguo cl.2 – sup. mq 1 – R.D. € 0,01 – R.A.
€ 0,01.

Foglio 12 - particella 719 – seminativo irriguo cl.2 – sup. mq 1.995– R.D. € 13,91
– R.A. € 14,94.

Foglio 12 - particella 721 – prato irriguo cl.1 – sup. mq 15 – R.D. € 0,17 – R.A. €
0,14.

Foglio 12 - particella 722 – prato irriguo cl.1 – sup. mq 509 – R.D. € 5,91 – R.A. €
4,73.

Foglio 12 - particella 723 – prato irriguo cl.1 – sup. mq 46 – R.D. € 0,53 – R.A. €
0,43.

Foglio 12 - particella 724 – prato irriguo cl.1 – sup. mq 650– R.D. € 7,55– R.A. € 6,04.

Foglio 12 - particella 725 – prato irriguo cl.1 – sup. mq 574 – R.D. € 6,67 – R.A. € 5,34.

Foglio 12 - particella 726 – prato irriguo cl.1 – sup. mq 103 – R.D. € 1,20 – R.A. € 0,96.

Foglio 12 - particella 727 – prato irriguo cl.1 – sup. mq 3.156 – R.D. € 36,67 – R.A. € 29,34.

Intestato:

RIVIERA S.R.L. sede in Crema, c.f. 01391480199

CONFINI

In lotto unico da Nord in senso orario: mapp. 720, roggia, mapp. 728, roggia, mapp. 720.

PROVENIENZA

Per quanto attiene i seguenti beni:

Foglio 12 - particella 717

Foglio 12 - particella 718

Foglio 12 - particella 719

Atto notaio Confalonieri Andrea rep. 11257/4411 del 09-11-2006

Per quanto attiene i seguenti beni:

Foglio 12 - particella 721

Foglio 12 - particella 722

Foglio 12 - particella 723

Foglio 12 - particella 724

Foglio 12 - particella 725

Foglio 12 - particella 726

Foglio 12 - particella 727

Atto notaio Confalonieri Andrea rep. 11256/4410 del 09-11-2006

ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

STATO DEI BENI.

I beni sono sostanzialmente liberi, abbandonati da anni, nella disponibilità della procedura.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Crema si rileva che attualmente i beni rientrano nell'Ambito di Recente Impianto Urbanistico di cui all'art. 16.2 NT del PdR6.

In precedenza i beni facevano parte della Convenzione per l'attuazione del piano attuativo residenziale denominato "RIVIERA CANALE" – ZONA C 2 area n. 17a, in variante al vigente Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 2 comma 2 lettera "f" della legge regionale 23.06.1997, n. 23 (art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni).

Tale Convenzione stipulata in data 8-3-2007 prevedeva l'attuazione delle opere entro il 05-11-2016 e comportava anche la cessione a titolo gratuito al Comune di Crema di alcune aree - cessioni effettivamente avvenute - e la realizzazione di varie opere di urbanizzazione – realizzate solo in minima parte.

Ai fini della valutazione dei beni del Fallimento, tale premessa è indispensabile in quanto il parametro tecnico basilare è rappresentato dalla capacità edificatoria delle aree.

La Legge Regionale n. 12 del 11-3-2005 all'art. 1-ter prevede che *“per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza comunale che, alla data di entrata in vigore della presente norma, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:*

- a) a concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione motivando e documentando le esigenze sopravvenute in fase attuativa o le cause che hanno determinato il mancato tempestivo completamento della trasformazione.*

...”

Per tali motivi si ritiene, avvalorato anche dal parere verbale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Crema, che sarà possibile “riattivare” o meglio stipulare una nuova convenzione con le medesime caratteristiche e previsioni della precedente scaduta.

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDEZZA

A seguito di apposita istanza, il geom. R. Vanelli dell'ufficio tecnico del Comune di Crema ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

- Deliberazione del Consiglio Comunale per piano attuativo residenziale denominato "RIVIERA CANALE" – ZONA C 2 area n. 17A, in variante al vigente Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 2 comma 2 lettera "f" della legge regionale 23.06.1997 – 31.7.2006;
- Convenzione per l'attuazione del piano attuativo residenziale denominato "RIVIERA CANALE" – ZONA C 2 area n. 17A, in variante al vigente Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 2 comma 2 lettera "f" della legge regionale 23.06.1997, n. 23 (art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni) – 8.3.2007;
- Permesso di costruire con contributo prot. 6971 del 22-3-2007 per "*nuova costruzione n. 14 case a schiera*";
- D.I.A. prot. 7820 del 2-8-2007, dichiarante Riviera S.R.L. per "*variante al P.d.C. 174/2007*";
- DENUNCIA OPERE IN C.A. prot. 29000 del 3-12-2008, richiedente Riviera S.R.L. per "*costruzione appoggi del ponte*";

- D.I.A. prot. 4081 del 15-2-2010, dichiarante Riviera S.R.L. per “*copertura scivolo per messa in sicurezza*”;

- D.I.A. prot. 20605 del 5-8-2010, dichiarante Riviera S.R.L. per “*variante n. 1 al permesso di costruire con protocollo generale n. 6971 del 6-3-2008 per la costruzione di n. 14 ville a schiera*”;

- D.I.A. prot. 13027 del 20-5-2011, dichiarante Riviera S.R.L. per “*rinnovo permesso di costruire con protocollo generale n. 6971 del 6-3-2008 per la costruzione di n. 14 ville a schiera*”.

RISPONDEZZA

Relativamente alle villette in corso di costruzione si rileva la sostanziale conformità, limitatamente a quanto eseguito.

Le costruzioni andranno completate.

GARANZIA FIDEIUSSORIA

A garanzia degli adempimenti assunti nella Convenzione è stata fornita dai promotori una polizza fideiussoria a disposizione del Comune di Crema, aperta presso la ex Banca Popolare di Crema del valore di euro 514.000,00 tuttora valida e continuativa e nella disponibilità del Comune di Crema.

Essendo trascorsi vari anni, è evidente che allo stato di fatto, considerando l'aumento dei costi, tale importo garantito non possa essere sufficiente per effettuare tutte le opere di urbanizzazione previste.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di aree e di immobili in corso di costruzione non sussistono attualmente Attestati di Prestazione Energetici.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Trattandosi di cantiere la situazione non è attualmente definita.

LOTTI

Dovendo il futuro imprenditore stipulare una nuova convenzione con il Comune di Crema ed eseguire tutte le opere di urbanizzazioni non si ritiene fattibile e conveniente la suddivisione dei beni in più lotti.

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Relativamente alla consistenza si riporta la superficie catastale dei vari mappali.

Fg.	Particella	Sub.	Sup.
12	717		400,00
12	718		1,00
12	719		1.995,00
12	721		15,00
12	722		509,00
12	723		46,00
12	724		650,00
12	725		574,00
12	726		103,00
12	727		3.156,00
totale			7.449,00

VOLUMETRIA EDIFICABILE

Dalle tavole di progetto della prima pratica edilizia si rileva che la sommatoria delle superfici dei mappali suddetti è indicata in mq 8.039,50 (tale differenza rispetto alla superficie catastale potrebbe derivare da un preciso rilievo) da cui deriva una Superficie Lorda di Progetto totale di mq 6.029,62 (75% S.f.) ed una Superficie Coperta Massima di mq 4.019,75 (50% S.f.).

Dalle tavole di progetto della prima pratica edilizia, P.E. 174/2007, si ricava che la S.l.p. destinata alle 14 villette corrisponde a mq 1.754,59 e quella relativa alla palazzina "A" (non edificata a parte il basamento) a mq 1.638,84 con un residuo a disposizione di mq 2.636,19.

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).

Non potendo reperire idonei comparabili, si determina il valore dei beni utilizzando il metodo di trasformazione.

Il *valore di trasformazione* di un bene suscettibile di una trasformazione è uguale alla differenza tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Il valore di trasformazione è un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato e del costo di produzione.

Il valore di trasformazione si fonda sui seguenti requisiti:

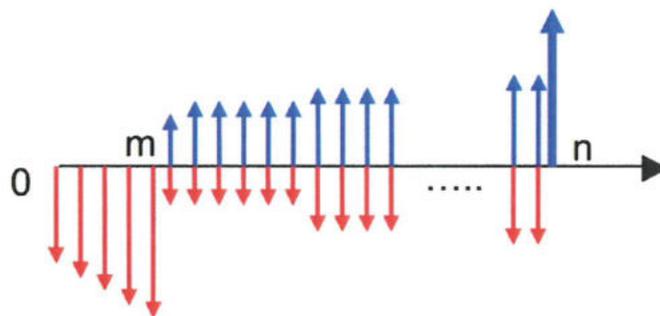
- il bene oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- la trasformazione e la ridestinazione sono preventivamente più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione diviene il prezzo di mercato quando il bene oggetto di stima non può essere ulteriormente trasformato o trasferito nella destinazione, in queste condizioni si pone un'eguaglianza formale tra il valore di trasformazione ed il prezzo di mercato.

Si può quindi dedurre che ogni qualvolta l'immobile da valutare al momento di stima si trovi nella condizione di poter essere trasformato o trasferito nella destinazione è necessario ricorrere al valore di trasformazione.

Si procede pertanto alla stima applicando l'analisi del flusso di cassa attualizzato (DCF – Discounted Cash Flow).

La DCF è strettamente legata all'analisi degli investimenti immobiliari ed interpreta estensivamente il metodo della capitalizzazione finanziaria, considerando le poste frazionarie (attive e passive) alle diverse scadenze periodiche.



Rappresentazione del Flusso di cassa nell'analisi del flusso di cassa attualizzato

$$V = -CF_0 - \frac{CF_1}{(1+l_n)} - \dots - \frac{CF_m}{(1+l_n)^m} + \frac{CF_{m+1}}{(1+l_n)^{m+1}} + \dots + \frac{CF_n}{(1+l_k)^n}$$

V = valore di mercato

CF_t = posta netta del flusso di cassa frazionario (attiva o passiva)

l_k = saggio di sconto

m = frazioni della durata dell'intervento

n = frazioni del periodo di disponibilità

Per procedere alla stima bisogna considerare che per quanto riguarda le 14 villette a schiera si dovranno sostenere i costi per il completamento degli edifici, per i ripristini di quanto necessario a causa dello stato di abbandono e deterioramento degli immobili e per le verifiche tecniche.

E' necessario quindi considerare la superficie lorda delle villette pari a mq 1.754,59 da una parte e la superficie edificabile residua pari a mq 4.275,03 dall'altra.

A tale proposito bisogna definire lo stato di avanzamento lavori delle villette.

Prendendo spunto dalle "tipologie edilizie della DEI", si definisce la seguente tabella.

opera	incidenza	eseguito	%
1 scavi e reinterri	0,5%	85,0%	0,4%
2 strutture	32,0%	100,0%	32,0%
3 tamponamenti e tavolati	10,0%	90,0%	9,0%
4 coperture e lattonerie	5,0%	85,0%	4,3%
5 isolamenti	4,5%	30,0%	1,4%
6 sottofondi epavimenti	7,0%	10,0%	0,7%
7 intonaci	5,0%	0,0%	0,0%
8 rivestimenti e finiture	3,0%	0,0%	0,0%
9 opere in ferro e legno	2,0%	0,0%	0,0%
10 soglie, erramenti	12,0%	5,0%	0,6%
11 rete fognaria	2,0%	0,0%	0,0%
12 imp. riscaldamento / cdz	7,0%	0,0%	0,0%
13 imp. idrosanitario, gas	5,0%	0,0%	0,0%
14 imp. elettrico, TV, ecc.	5,0%	0,0%	0,0%
	100,0%		48,3%

Per lo stato di avanzamento lavori delle 14 villette, prudenzialmente, si considera nel calcolo la percentuale del 40% anzichè quella del 48,3%.

Segue valutazione DCFA.

ASSUNZIONI		
iniz.	durata operazione imm. (anni)	12
Immob.	n. di scadenze anni	12
ricavi	saggio annuo variazione ricavi	0,50%
	s. equivalente annuo	0,50%
costi	saggio annuo variazione costi	1,00%
	s. equivalente annuo	1,00%
saggio sconto	saggio annuo finanziario	
	s. equivalente annuo	4,52%

DETERMINAZIONE SAGGIO ATTUALIZZAZIONE (METODO FINANZIARIO - WACC SEMPLIFICATO)		
equity		
Rendistato*	1,728%	
inflazione**	4,700%	
R free deflaz		-2,972%
Risk urban.		4,500%
Risk illiq.		2,000%
Risk settore		8,000%
debt		
Euribor 6 m***	0,200%	
inflazione	4,700%	
Eur defl.		-4,500%
spread****		2,010%
WACC		
saggio equivalente annuo		
* Dato Banca d'Italia media periodo		aprile 2022
** Dato Istat (indice FOI) mm/aa-mm/aa		gen 2022
*** Euribor storico media periodo		giu 2022
**** Dato Banca d'Italia (detrazione Euribor dal tasso medio mutuo variabile nel periodo)		4-2022/6-2022
Saggio immobiliare intera durata (ved. Allegato x sviluppo)		
Saggio attualizzazione atteso (intera durata)		

DETERMINAZIONE TEMPISTICA COSTI RICAVI														
Ripartizioni %		anni												
costi tecnici	%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
progetto	20%	X			X			X						
impianti collaudo	11%				X			X			X	X		
strutture collaudo	11%				X			X		X	X	X		
sicurezza	11%	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
d.l.	35%		X	X	X	X	X	X	X	X	X			
accatastamento	6%				X			X		X		X		
conform. + agibil.	6%				X			X		X		X		
totale	100%													
altri costi	%													
oneri comunali	100%	X			X			X						
marketing+imprev	100%		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
utile imprend	100%		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
oneri finanziari	100%		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
totale	100%													
opere preliminari	%													
sistemaz-	100%		X			X				X				
totale	100%													
costo costruzione	%													
SAL	90.00%		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
trattenute garanzia	10%		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
totale	100%													
ricavi vendite	%													
fase 1	100%		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
fase 2														
fase 3														
fase 4														
fase 5														
totale	100%													

RICAVI (DA DETERMINAZIONE VALORE FINALE)			
Tipologia	mq/mc/n°	€/mq-mc-cd	valori
res da costruire	4275,03	€ 2.200,00	€ 9.405.066,00
res. sal 40%	1754,59	€ 2.200,00	€ 3.860.098,00
box villette doppi	14	€ 35.000,00	€ 490.000,00
box villette sing.	15	€ 20.000,00	€ 300.000,00
altri box doppi	12	€ 35.000,00	€ 420.000,00
altri box singoli	20	€ 20.000,00	€ 400.000,00
			€ -
			€ -
		TOTALE RICAVI	€ 14.875.164,00

COSTI				
tipol. costi	STRUTTURA	sup/vol/corpo	costo mq/mc/corpo	totale costi
opere preliminari	sistemazioni predisposizioni intervento	6029,62	€ 5,00	€ 30.148,10
	TOTALE OPERE PRELIMINARI			€ 30.148,10
costo costruzione	res da costruire	4275,03	€ 1.300,00	€ 5.557.539,00
	villette sal 40%	1754,59	€ 780,00	€ 1.368.580,20
	box villette doppi sal 70%	14	€ 6.900,00	€ 96.600,00
	box villette sing. sal 70%	15	€ 4.500,00	€ 67.500,00
	altri box doppi	12	€ 23.000,00	€ 276.000,00
	altri box singoli	20	€ 15.000,00	€ 300.000,00
	TOTALE Cc			€ 7.666.219,20
spese tecniche	percentuale su c.c.	8%	€ 7.666.219,20	€ 613.297,54
oneri comunali	Oneri da convenzione (urbanizzazioni)	1	€ 700.000,00	€ 700.000,00
	Urbanizz. Primaria e Secondaria	18088,86	€ 29,000	€ 524.576,94
	Costo costruzione (sommaro)	6029,62	€ 44,293	€ 267.069,96
	TOTALE Oc			€ 1.491.646,90
altri costi	marketing - imprevisi	3,0%	€ 9.771.163,63	€ 293.134,91
	utile imprenditore	15,0%	€ 9.771.163,63	€ 1.465.674,55
	oneri finanziari e altri oneri	100,0%	€ 200.000,00	€ 200.000,00
SOMMA COSTO TOTALE INTERVENTO (Ct)				€ 11.760.121,19

RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
COSTI						RICAVI
anni	sp. tecniche	oneri+altri costi	opere prelimin.	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI
0	€ 47.632,78	€ 497.215,63	€ -	€ -	€ 544.848,41	€ -
1	€ 30.596,73	€ 178.073,59	€ 10.049,37	€ 766.621,92	€ 985.341,61	€ 1.352.287,64
2	€ 30.596,73	€ 178.073,59	€ -	€ 766.621,92	€ 975.292,24	€ 1.352.287,64
3	€ 120.240,39	€ 675.289,22	€ -	€ 766.621,92	€ 1.562.151,53	€ 1.352.287,64
4	€ 30.596,73	€ 178.073,59	€ 10.049,37	€ 766.621,92	€ 985.341,61	€ 1.352.287,64
5	€ 30.596,73	€ 178.073,59	€ -	€ 766.621,92	€ 975.292,24	€ 1.352.287,64
6	€ 120.240,39	€ 675.289,22	€ -	€ 766.621,92	€ 1.562.151,53	€ 1.352.287,64
7	€ 30.596,73	€ 178.073,59	€ -	€ 766.621,92	€ 975.292,24	€ 1.352.287,64
8	€ 62.488,20	€ 178.073,59	€ 10.049,37	€ 766.621,92	€ 1.017.233,08	€ 1.352.287,64
9	€ 60.954,96	€ 178.073,59	€ -	€ 766.621,92	€ 1.005.650,47	€ 1.352.287,64
10	€ 48.757,15	€ 178.073,59	€ -	€ 766.621,92	€ 993.452,66	€ 1.352.287,64
11	€ -	€ 178.073,59	€ -	€ -	€ 178.073,59	€ 1.352.287,64
12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 613.297,54	€ 3.450.456,35	€ 30.148,10	€ 7.666.219,20	€ 11.760.121,19	€ 14.875.164,00

Flusso di cassa dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0 -m"					
Anno/Perio	anni	flusso costi	flusso ricavi	equity	equity attualizzato
1	0	-€ 544.848,41	€ -	-€ 544.848,41	-€ 544.848,41
2	1	-€ 995.195,02	€ 1.359.049,07	€ 363.854,05	€ 348.122,40
3	2	-€ 994.895,61	€ 1.365.844,32	€ 370.948,71	€ 339.565,35
4	3	-€ 1.609.488,28	€ 1.372.673,54	-€ 236.812,74	-€ 207.405,05
5	4	-€ 1.025.350,43	€ 1.379.536,91	€ 354.186,48	€ 296.791,19
6	5	-€ 1.025.041,95	€ 1.386.434,59	€ 361.392,65	€ 289.736,42
7	6	-€ 1.658.255,33	€ 1.393.366,77	-€ 264.888,56	-€ 203.185,04
8	7	-€ 1.045.645,29	€ 1.400.333,60	€ 354.688,31	€ 260.303,59
9	8	-€ 1.101.517,68	€ 1.407.335,27	€ 305.817,61	€ 214.733,86
10	9	-€ 1.099.865,11	€ 1.414.371,94	€ 314.506,84	€ 211.287,05
11	10	-€ 1.097.389,79	€ 1.421.443,80	€ 324.054,01	€ 208.288,33
12	11	-€ 198.671,06	€ 1.428.551,02	€ 1.229.879,96	€ 756.336,43
13	12	€ -	€ -	€ -	€ -
14	13	€ -	€ -	€ -	€ -
15	14	€ -	€ -	€ -	€ -
16	15	€ -	€ -	€ -	€ -
17	16	€ -	€ -	€ -	€ -
totali		-€ 12.396.161,93	€ 15.328.940,85	€ 2.932.778,92	€ 1.969.726,12

V.A.N. immobile (arrotond.) € 1.970.000,00

Fall.to n. 67/2016 Riviera S.r.l. – beni in Crema (CR)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Valore di mercato	1.970.000,00
--------------------------	--------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	considerati nelle opere preliminari
- spese condominiali insolute	0,00	
- 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	

Valore di mercato "corretto"	1.970.000,00
-------------------------------------	--------------

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:

Valore di mercato "corretto"	1.970.000,00
-------------------------------------	---------------------

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

Note

svlutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12	19.700,00	
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene	0,00	nessuna riduzione, il tempo a disposizione servirà per le pratiche amministrative e progettuali.
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	15.300,00	riferito solo a quanto in parte edificato
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	150.000,00	riferito solo a quanto in parte edificato

Valore di mercato con assunzioni	1.785.000,00
---	---------------------

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Valore di mercato "aggiustato"	euro 1.970.000,00
Valore di vendita forzata	euro 1.785.000,00

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 IMQ livello base e certificazione Inarcheck livello avanzato.

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

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

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

La due diligence edilizia, che è circoscritta alle unità immobiliari in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune di Crema; 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 alla presenza di amianto, verifiche in genere e controlli.

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

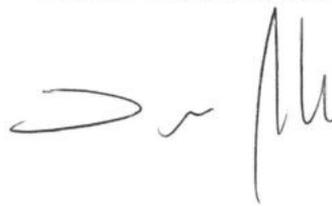
Le conclusioni di questa perizia non devono essere usate per altri scopi rispetto a quanto concordato.

ELENCO FILES ED ALLEGATI

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

Crema, 29 agosto 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. IFL0004942.042422 massimale 1.000.000,00 euro

www.geometrabraunozambellini.it

