

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 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 MIGLIO – SP 27,
MALEO (LO)**

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Miglio – SP 27, Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

INDICE

	pagina
PREMESSA	3
NORMATIVE	4
RELAZIONE	5
LOTTO 1	9
LOTTO 2	24
LOTTO 3	39
LOTTO 4	53
LOTTO 5	68
LOTTO 6	81
LOTTO 7	96
LOTTO 8	110
LOTTO 9	124
LOTTO 10	138
LOTTO 11	152
LOTTO 12	164
RIEPILOGO VALORI	176
NOTE	177
CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI	179
ELENCO FILES ED ALLEGATI	180

PREMESSA

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

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

ha ricevuto l'incarico dal Curatore Fallimentare dott. Alberto Valcarengi, autorizzato dal Giudice Delegato, per redigere relazione di stima dei beni immobili siti in via Miglio – SP 27, Maleo (LO).

NORMATIVE DI RIFERIMENTO

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

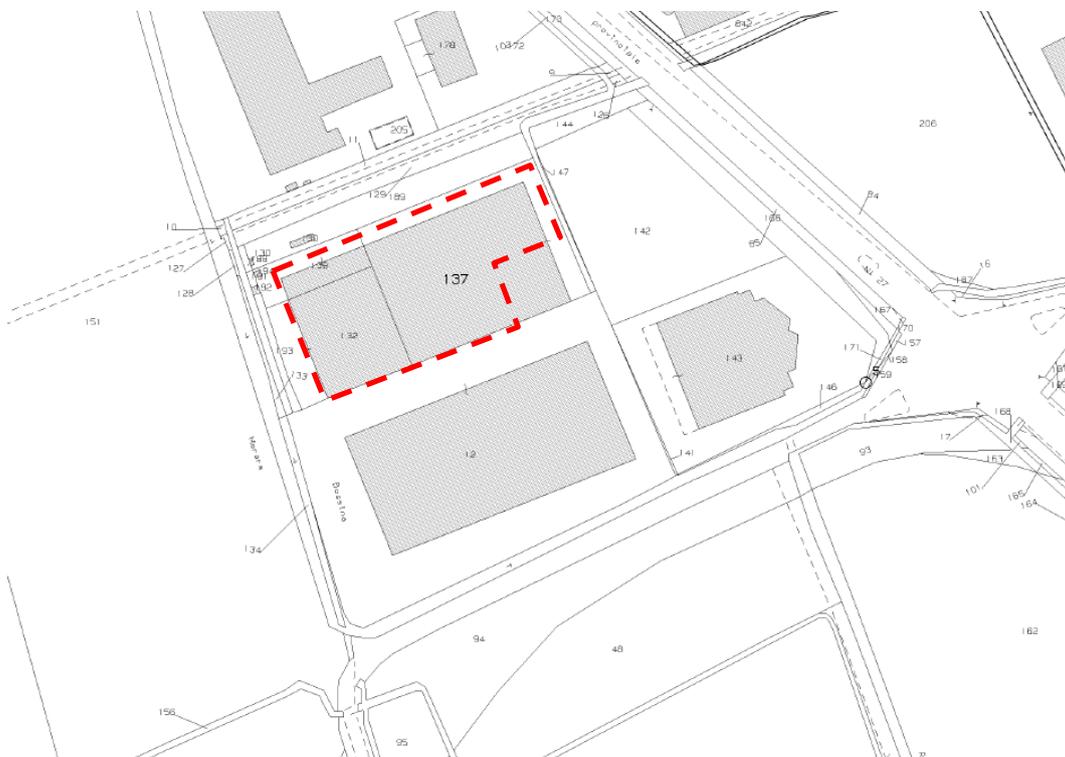
- International Valuation Standard (IVS) ed. International Valuation Standard Council (IVSC);
- European Valuation Standard (EVS) ed. European Group of Valuers Associations (TEGoVA);
- RICS Appraisal and Valuations Standard (RICS) ed. RICS Valuation Professional Standard;
- Linee Guida per la valutazione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

Detto complesso è costituito da due capannoni suddivisi a loro volta in varie unità, denominati “Capannone A” (mappale 12) e “Capannone B” (mappali 132-137-139), che formano un condominio con ingressi ed aree cortilizie in comune (vedasi regolamento condominiale allegato).

Le porzioni oggetto del presente Rapporto di Valutazione fanno parte del “Capannone B” e ne costituiscono la quasi totalità.

I capannoni, con struttura prefabbricata di tipo corrente, si sviluppano prevalentemente ad unico piano terra, fatta eccezione per la porzione identificata al mappale 139 che si eleva a due piani (al piano primo si trovano due appartamenti uso civile abitazione).

Si evidenzia che il lastrico solare in copertura è stato ceduto in piena proprietà a terzi con atto del 10/02/2012 ed è occupato da impianto fotovoltaico.



DATI CATASTALI

Comune di Maleo (LO) Codice: E852.

Catasto Fabbricati

Foglio 13 Particella 132 Subalterno 706 – C/3 – cl. 3 – consistenza mq 493 – sup. cat. mq 515 - rendita euro 1.069,38 – strada provinciale 27, piano T.

Foglio 13 Particella 132 Subalterno 704 – C/2 – cl. 3 – consistenza mq 596 – sup. cat. mq 612 - rendita euro 1.108,11 – strada provinciale 27, piano T.

Foglio 13 Particella 132 Subalterno 702 graffato Particella 139 Subalterno 701 – A/10 – cl. U – 9 vani – sup. cat. mq 312 - rendita euro 1.696,56 – strada provinciale 27, piano T.

Foglio 13 Particella 139 Subalterno 3 – A/3 – cl. 5 – 6,5 vani – sup. cat. mq 129 - rendita euro 315,56 – strada provinciale 27, piano T-1.

Foglio 13 Particella 139 Subalterno 4 – A/3 – cl. 5 – 6 vani – sup. cat. mq 133 - rendita euro 291,28 – strada provinciale 27, piano T-1.

Foglio 13 Particella 137 Subalterno 714 – D/1 - rendita euro 988,00 – strada provinciale 27, piano T.

Foglio 13 Particella 137 Subalterno 716 – D/1 - rendita euro 1.780,00 – strada provinciale 27, piano T.

Foglio 13 Particella 137 Subalterno 724 – C/3 – cl. 2 – consistenza mq 338 – sup. cat. mq 353 - rendita euro 628,42 – strada provinciale 27, piano T.

Foglio 13 Particella 137 Subalterno 722 – C/3 – cl. 2 – consistenza mq 329 – sup. cat. mq 348 - rendita euro 611,69 – strada provinciale 27, piano T.

Foglio 13 Particella 137 Subalterno 720 – C/3 - cl. 2 – consistenza mq 643 – sup. cat. mq 684 - rendita euro 1.195,49 – strada provinciale 27, piano T.

Foglio 13 Particella 137 Subalterno 718 – D/7 - rendita euro 1.206,00 – strada provinciale 27, piano T.

Foglio 13 Particella 188 - D/1 - rendita euro 18,00 – strada provinciale 27, piano T.

Foglio 13 Particella 192 – D/1 – rendita euro 32,00 – strada provinciale 27, piano T.

Intestatario:

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

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di unità catastali distinte con propria rendita, alcuni con attività già in corso, è possibile procedere all'alienazione in più lotti.

LOTTO 1

UBICAZIONE

Comune di Maleo (LO), Via Gianfranco Miglio – SP 27.



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Miglio – SP 27, Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO

Il lotto n.1 è costituito da una porzione di capannone prefabbricato ad uso artigianale (laboratorio/deposito) con incluso blocco servizi-spogliatoi e due locali uso ufficio.

L'unità si sviluppa interamente al piano terra ed essendo posta all'estremità sud-ovest del complesso è dotata di doppio accesso (in lato Ovest e in lato sud)

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

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso.

Caratteristiche e finiture in linea con il contesto produttivo in cui è inserita; pavimenti nella zona di lavorazione in battuto di cemento, pavimenti e rivestimenti (bagni e ufficio) in ceramica, serramenti in alluminio.

Completamente controsoffittato.

Struttura in c.a. prefabbricato di tipo ordinario.

Si evidenzia che il lastrico solare in copertura è stato ceduto in piena proprietà a terzi con atto del 10/02/2012 ed è occupato da impianto fotovoltaico: di tale aspetto si terrà conto nella valutazione.

ACCESSI

L'accesso pedonale e carraio al complesso si pratica dalla pubblica Via Gianfranco Miglio snc: transitando su area cortilizia d'uso comune (mappale 139 sub.702,

mappale 132 sub.703) si accede al capannone in lato ovest e, proseguendo su cortile d'uso comune (mappale 12) si raggiunge il secondo ingresso al capannone in lato sud.

DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Comune di Maleo (LO) Codice: E852.

Catasto Fabbricati

Foglio 13 Particella 132 Subalterno 706, Cat. C/3, Cl.3, mq.493, Sup. Cat. mq.515,
Rendita Catastale Euro 1.069,38, Strada Provinciale 27 snc, Piano T.

Intestatario:

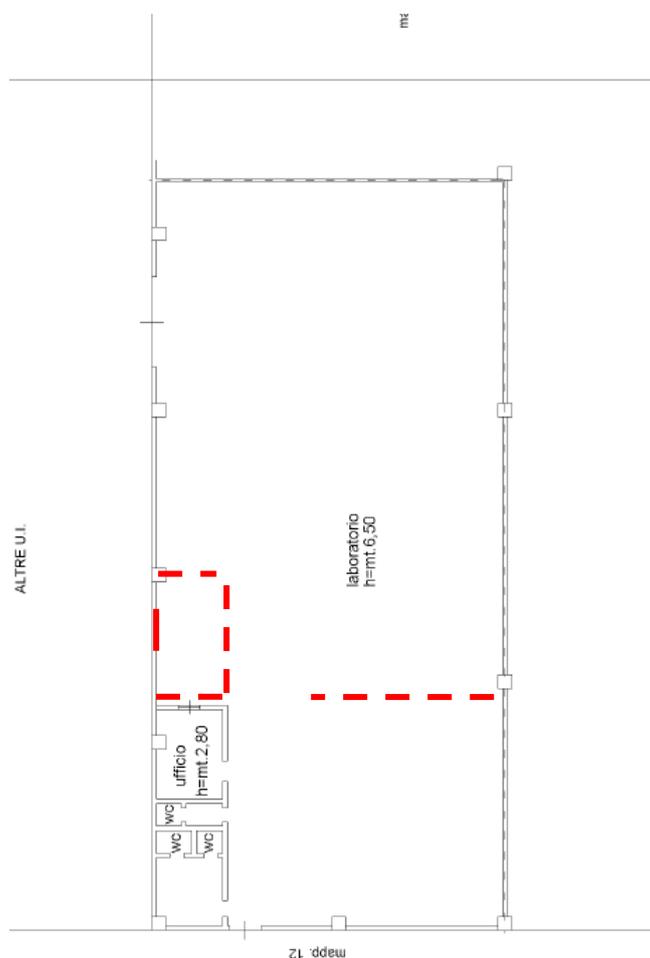
IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio c.f. 08535610961 proprietà 1/1.

RISPONDENZA schede catastali.

A seguito di sopralluogo effettuato all'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata:

- realizzata una parete divisoria in muratura (di altezza m. 2,00 circa) in corrispondenza della prima campata sud del capannone;
- realizzato un ulteriore locale ufficio in adiacenza al blocco spogliatoi e ufficio già esistente, con apertura di una finestra in lato ovest.

Si riporta di seguito uno stralcio della planimetria catastale depositata (non in scala) con l'indicazione delle difformità rilevate.



--- difformità

Per la regolarizzazione delle suddette difformità catastali dovrà essere presentata una denuncia di variazione con nuova planimetria; si quantifica quindi un importo pari a € 800,00 (comprensivo di diritti catastali e spese professionali) che verrà dedotto dal Valore di Mercato.

CONFINI

In base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodì: altra porzione di capannone (mapp.132 sub.704), cortile d'uso comune (mapp.12), cortile d'uso comune (mapp.132 sub.703), altra porzione di capannone (mapp.132 sub.702).

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

L'unità risulta attualmente non utilizzata, libera e nella disponibilità della procedura. Discreto lo stato di manutenzione e conservazione ad eccezione dei locali ufficio dove si rileva uno stato di abbandono.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che i beni rientrano nell'Ambito "Tessuto edilizio a destinazione prevalentemente artigianale/produttiva" di cui al Capo II – tessuto urbano consolidato - art.8 delle norme tecniche allegate al quale si rimanda per la specifica dei parametri urbanistici.

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDEZZA

A seguito di apposita istanza inviata al Comune di Maleo, il competente Ufficio Tecnico Edilizia Privata ha recuperato per la visione le pratiche edilizie di seguito elencate.

Sulla base di quanto messo a disposizione si è potuto verificare che il complesso industriale/artigianale in cui sono inserite le porzioni oggetto di valutazione è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 18/11/1982 P.E. n.1017 Prot.n.1877** per lavori di "Nuova costruzione capannone industriale";
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 07/01/1983 P.E. n.1119 Prot.n.3673** per lavori di "Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale";

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 16/01/1984 P.E. n.1174 Prot.n.3621** per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale”;
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 01/08/1986 P.E. n.1325 Prot.n.2747** per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 e 1119 del 07/01/1983 per la costruzione di capannone industriale”;
- Richiesta Agibilità presentata in data 27/08/1986 Prot.n.3087 (parere non favorevole dell’Unità Socio Sanitaria Locale n.54 in data 07/03/1988, in quanto i disegni non sono conformi allo stato attuale);
- Richiesta di Abitabilità riferita alle due abitazioni presentata in data 18/01/1987 Prot.n.146.

Con riferimento alla porzione che costituisce il presente Lotto 1, è stata protocollata a nome della società “FALCADE SRL” una richiesta di Agibilità in data 15/09/2003 Prot.n.5272 a seguito di intervento di manutenzione straordinaria (unità identificata al mappale 132 sub.701 poi oggetto di variazione) di cui non è stata reperita la relativa documentazione.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE

Con riferimento alla pratica edilizia di cui alla Concessione Edilizia del 01/08/1986 P.E. 1325 (variante), sono state rilevate le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto:

- realizzato blocco uffici-spogliatoi e servizi con apertura finestra in lato ovest;

- realizzata una parete divisoria (altezza m.2,00) in corrispondenza della campata sud del capannone;
- realizzata porta di ingresso in lato sud;
- stralciata una porzione di capannone in lato nord, che costituisce locale archivio degli uffici che occupano il fronte nord al mappale 139.

Per la regolarizzazione delle suddette difformità dovrà essere predisposta pratica edilizia di sanatoria con pagamento della relativa oblazione: si quantifica pertanto un importo complessivo di € 5.000,00 (comprensivo di spese tecniche e oblazione) che verrà dedotto dal valore di mercato.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il bene non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

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.

LOTTO 1

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
	Capannone			
T	Laboratorio	460,00	1,00	460,00
T	Uffici e servizi	50,00	1,00	50,00
totale				510,00

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).

Per la determinazione del Valore di Mercato i procedimenti di stima individuati dagli Standard Internazionali (IVS, EVS, RICS) e quelli 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.

Quindi, in ogni analisi di comparazione, è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

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 sottoscritto ritiene che il Criterio di stima più consono per la determinazione del "Valore attuale dell'immobile" sia quello del Valore di Mercato attraverso il **Metodo finanziario**.

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato una approfondita ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato: non essendo precluso dal committente, e in assenza di un mercato particolarmente attivo nelle compravendite, sono state consultati gli annunci di vendita e locazione pubblicati sui principali siti specializzati.

Di seguito il calcolo del tasso di capitalizzazione determinato sulla base della ricerca di mercato:

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA (Cap. 12.3 V.I.S.): ricerca del saggio di capitalizzazione lordo nell'ipotesi in cui siano noti i canoni ed i prezzi di mercato contrattati. Il saggio può essere aggiustato (Cap. 14.4 V.I.S.).

IMMOBILI COMPARABILI

immobile	unità di misura	valore immobile	valore unitario	unità di misura	canone lordo annuo	canone unitario
1	2.320,00	950.000	409,48	330,00	9.000	27,27
2	3.480,00	1.150.000	330,46	1.000,00	24.000	24,00
3	380,00	162.500	427,63	2.000,00	57.000	28,50
4	1.005,00	500.000	497,51			
5						
6						
7						
totale	7.185,00	2.762.500,00	384,48	3.330,00	90.000,00	27,03

in caso	sconto medio vendite (%)	5,0%	sconto medio affitti (%)	5,0%
di offerte	valore medio di mercato	365,26	valore medio di mercato	25,68

iD =	$\frac{\sum \text{canoni lordi} / \sum \text{superfici locate}}{\sum \text{valori immobili} / \sum \text{superfici}}$	7,03%	GRM Gross Rent Multiplier (anni)	14,2
------	---	-------	----------------------------------	------

Dall'esito dell'indagine è emerso quanto segue:

- Valore medio di mercato € 365,00 al mq.
- Canone di locazione medio di mercato € 26,00 al mq.
- Tasso di capitalizzazione pari al 7,03%

Si segnala che il canone di locazione medio rilevato corrisponde sostanzialmente al canone di locazione in essere per due porzioni del complesso, attualmente locate a terzi (Lotto n.7 e Lotto n.10).

Si procede quindi applicando la "capitalizzazione diretta" sulla base del canone di locazione potenziale:

LOTTO	DESTINAZIONE	SUP.mq/eq	canone potenziale €/mq	canone annuo locazione potenziale
1	Capannone artigianale	510	26,00 €	13.260,00 €

Pertanto si ricava:

LOTTO	DESTINAZIONE	canone annuo locazione potenziale	tasso lordo capitalizzazione adottato	Valore di Mercato
1	Capannone artigianale	13.260,00 €	7,03%	188.620,20 €
		arrotondato		189.000,00 €

Al valore di mercato determinato vengono apportate le seguenti correzioni:

Valore di mercato	189.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	5.800,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene (-5%)	9.450,00	fotovoltaico su lastrico solare
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione (-3%)	5.670,00	sistemazioni varie
- stato di possesso (libero)	0,00	

- vincoli ed oneri giuridici 0,00

Valore di mercato "corretto"	168.080,00
arrotondamento	168.000,00

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"	168.000,00
-------------------------------------	------------

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

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12	1.680,00
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	3.315,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	1.680,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	16.800,00

Valore di mercato con assunzioni	144.525,00
arrotondamento	145.000,00

LOTTO 2

UBICAZIONE

Comune di Maleo (LO), Via Gianfranco Miglio – SP 27.



DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO

Il lotto n.2 è costituito da una porzione di capannone prefabbricato ad uso artigianale (laboratorio/deposito) con incluso blocco servizi-spogliatoi e ufficio, altro ufficio e locale caldaia con accesso dall'esterno.

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Miglio – SP 27, Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

L'unità si sviluppa interamente al piano terra ed è dotata di accesso in lato Sud.

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

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso.

Caratteristiche e finiture in linea con il contesto produttivo in cui è inserita; pavimenti nella zona di lavorazione in battuto di cemento, pavimenti e rivestimenti (bagni e ufficio) in ceramica, serramenti in alluminio.

Altezza utile interna della zona lavorazione m 6,50.

Struttura in c.a. prefabbricato di tipo ordinario.

Si evidenzia che il lastrico solare in copertura è stato ceduto in piena proprietà a terzi con atto del 10/02/2012 ed è occupato da impianto fotovoltaico: di tale aspetto si terrà conto nella valutazione.

ACCESSI

L'accesso pedonale e carraio al complesso si pratica dalla pubblica Via Gianfranco Miglio snc: transitando su area cortilizia d'uso comune (mappale 139 sub.702, mappale 132 sub.703) e proseguendo su cortile d'uso comune (mappale 12) si raggiunge l'ingresso al capannone in lato sud.

DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Comune di Maleo (LO) Codice: E852.

Catasto Fabbricati

Foglio 13 Particella 132 Subalterno 704, Cat. C/3, Cl.3, mq.596, Sup. Cat. mq.612,

Rendita Catastale Euro 1.108,11, Strada Provinciale 27 snc, Piano T.

Intestatario:

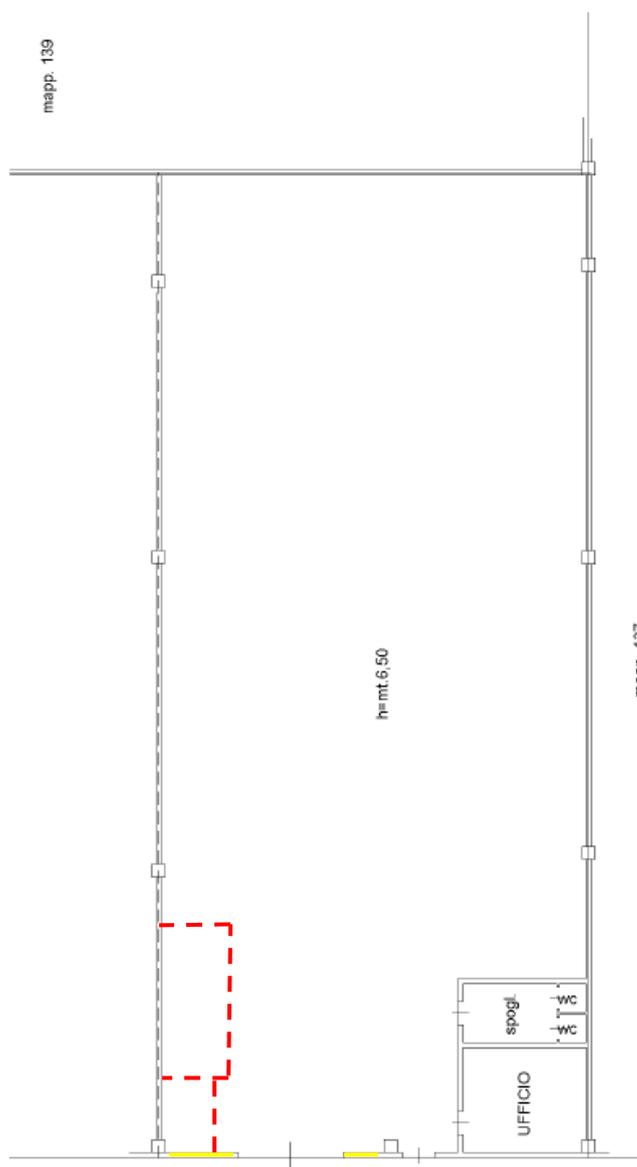
IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio c.f. 08535610961 proprietà 1/1.

RISPONDENZA schede catastali.

A seguito di sopralluogo effettuato all'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata:

- diversa dimensione del portone d'ingresso carraio;
- realizzato ulteriore ufficio e locale caldaia con accesso esterno integrato nel portone.

Si riporta di seguito uno stralcio della planimetria catastale depositata (non in scala) con l'indicazione delle difformità rilevate.



Per la regolarizzazione delle suddette difformità catastali dovrà essere presentata una denuncia di variazione con nuova planimetria; si quantifica quindi un importo pari a € 800,00 (comprensivo di diritti catastali e spese professionali) che verrà dedotto dal Valore di Mercato.

CONFINI

In base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodì:

altre porzioni di capannone (mapp.137 sub.714 e sub.716), cortile (mapp.12), altre porzioni di capannone (mapp.132 sub.706 e mapp.132 sub.702 graffato al mapp.139 sub.701).

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

L'unità risulta attualmente non utilizzata, libera e nella disponibilità della procedura.

Discreto lo stato di manutenzione e conservazione.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che i beni rientrano nell'Ambito "Tessuto edilizio a destinazione prevalentemente artigianale/produttiva" di cui al Capo II – tessuto urbano consolidato - art.8 delle norme tecniche allegate al quale si rimanda per la specifica dei parametri urbanistici.

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDENZA

A seguito di apposita istanza inviata al Comune di Maleo, il competente Ufficio Tecnico Edilizia Privata ha recuperato per la visione le pratiche edilizie di seguito elencate.

Sulla base di quanto messo a disposizione si è potuto verificare che il complesso industriale/artigianale in cui sono inserite le porzioni oggetto di valutazione è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 18/11/1982 P.E. n.1017**
Prot.n.1877 per lavori di "Nuova costruzione capannone industriale";
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 07/01/1983 P.E. n.1119**
Prot.n.3673 per lavori di "Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale";
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 16/01/1984 P.E. n.1174**
Prot.n.3621 per lavori di "Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale";

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 01/08/1986 P.E. n.1325**
Prot.n.2747 per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 e 1119 del 07/01/1983 per la costruzione di capannone industriale”;
- Richiesta Agibilità presentata in data 27/08/1986 Prot.n.3087 (parere non favorevole dell’Unità Socio Sanitaria Locale n.54 in data 07/03/1988, in quanto i disegni non sono conformi allo stato attuale);
- Richiesta di Abitabilità riferita alle due abitazioni presentata in data 18/01/1987 Prot.n.146.

Con riferimento alla porzione che costituisce il presente Lotto 2, è stata protocollata a nome della società “FALCADE SRL” una richiesta di Agibilità in data 15/09/2003 Prot.n.5272 a seguito di intervento di manutenzione straordinaria (unità identificata al mappale 132 sub.701 poi oggetto di variazione) di cui non è stata fornita la relativa documentazione

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE

Con riferimento alla pratica edilizia di cui alla Concessione Edilizia del 01/08/1986 P.E. 1325 (variante), sono state rilevate le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto:

- blocco servizi/spogliatoio e ufficio realizzato di differente dimensione e conformazione;
- realizzato ulteriore locale ufficio con annesso locale caldaia (quest’ultimo accessibile dall’esterno);
- differente dimensione del portone carraio;
- realizzata porta d’ingresso pedonale.

Per la regolarizzazione delle suddette difformità dovrà essere predisposta pratica edilizia di sanatoria con pagamento della relativa oblazione: si quantifica pertanto un importo complessivo di €.5.000,00 (comprensivo di spese tecniche e oblazione) che verrà dedotto dal valore di mercato.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il bene non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

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.

LOTTO 2

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
	Capannone			
T	laboratorio	524,00	1,00	524,00
T	ufficio - spogliatoi e wc	33,00	1,00	33,00
T	ufficio - loc caldaia	23,00	1,00	23,00
totale				580,00

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).

Per la determinazione del Valore di Mercato i procedimenti di stima individuati dagli Standard Internazionali (IVS, EVS, RICS) e quelli 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.

Quindi, in ogni analisi di comparazione, è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

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 sottoscritto ritiene che il Criterio di stima più consono per la determinazione del "Valore attuale dell'immobile" sia quello del Valore di Mercato attraverso il **metodo finanziario**.

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato una approfondita ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato: non essendo precluso dal committente, e in assenza di un mercato particolarmente attivo nelle compravendite, sono state consultati gli annunci di vendita e locazione pubblicati sui principali siti specializzati.

Di seguito il calcolo del tasso di capitalizzazione determinato sulla base della ricerca di mercato:

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA (Cap. 12.3 V.I.S.): ricerca del saggio di capitalizzazione lordo nell'ipotesi in cui siano noti i canoni ed i prezzi di mercato contrattati. Il saggio può essere aggiustato (Cap. 14.4 V.I.S.).

IMMOBILI COMPARABILI

immobile	unità di misura	valore immobile	valore unitario	unità di misura	canone lordo annuo	canone unitario
1	2.320,00	950.000	409,48	330,00	9.000	27,27
2	3.480,00	1.150.000	330,46	1.000,00	24.000	24,00
3	380,00	162.500	427,63	2.000,00	57.000	28,50
4	1.005,00	500.000	497,51			
5						
6						
7						
totale	7.185,00	2.762.500,00	384,48	3.330,00	90.000,00	27,03

in caso di offerte	sconto medio vendite (%)	5,0%	sconto medio affitti (%)	5,0%
	valore medio di mercato	365,26	valore medio di mercato	25,68

iD =	$\frac{(\sum \text{canoni lordi} / \sum \text{superfici locate})}{(\sum \text{valori immobili} / \sum \text{superfici})}$	7,03%	GRM Gross Rent Multiplier (anni)	14,2
------	---	-------	----------------------------------	------

Dall'esito dell'indagine è emerso quanto segue:

- Valore medio di mercato € 365,00 al mq.
- Canone di locazione medio di mercato € 26,00 al mq.
- Tasso di capitalizzazione pari al 7,03%

Si segnala che il canone di locazione medio rilevato corrisponde sostanzialmente al canone di locazione in essere per due porzioni del complesso, attualmente locate a terzi (Lotto n.7 e Lotto n.10)

Si procede quindi applicando la “Capitalizzazione diretta” sulla base del canone di locazione potenziale:

LOTTO	DESTINAZIONE	SUP.mq/eq	canone potenziale €/mq	canone annuo locazione potenziale
2	Capannone artigianale	580	26,00 €	15.080,00 €

Pertanto si ricava:

LOTTO	DESTINAZIONE	canone annuo locazione potenziale	tasso lordo capitalizzazione adottato	Valore di Mercato
2	Capannone artigianale	15.080,00 €	7,03%	214.509,25 €
		arrotondato		215.000,00 €

Al valore di mercato così determinato vengono apportate le seguenti correzioni:

Valore di mercato	215.000,00
--------------------------	-------------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	5.800,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene (-5%)	10.750,00	fotovoltaico su lastrico solare
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	

- stato d'uso e manutenzione (-3%)	6.450,00	sistemazioni varie
- stato di possesso (libero)	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	192.000,00
arrotondamento	192.000,00

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"	192.000,00
-------------------------------------	------------

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

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12	1.920,00
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	3.770,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	1.920,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	19.200,00

Valore di mercato con assunzioni	165.190,00
arrotondamento	165.000,00

L'unità si sviluppa interamente al piano terra ed è così composta: ingresso e disimpegno, quattro locali uso ufficio, sala riunioni, doppi servizi, doppio ripostiglio e ampio locale archivio.

Per maggiori dettagli si rimanda all'ampia documentazione fotografica in allegato. Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso

Caratteristiche e finiture in linea con il contesto produttivo in cui è inserita; pavimenti zona uffici in piastrelle di ceramica, pavimenti locale archivio in battuto di cemento, serramenti esterni e porte interne in alluminio e vetro.

Completamente controsoffittata la zona uffici presenta un'altezza utile interna di m 2,85; il locale archivio, ricavato da una porzione del capannone adiacente presenta una altezza utile interna di m.6,45.

Struttura in c.a. prefabbricato di tipo ordinario.

Si evidenzia che il lastrico solare in copertura è stato ceduto in piena proprietà a terzi con atto del 10/02/2012 ed è occupato da impianto fotovoltaico: di tale aspetto si terrà conto nella valutazione.

ACCESSI

L'accesso pedonale e carraio al complesso si pratica dalla pubblica Via Gianfranco Miglio snc: transitando su area cortilizia d'uso comune (mappale 139 sub.702) si accede all'unità adibita ad ufficio.

DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Comune di Maleo (LO) Codice: E852.

Catasto Fabbricati

Foglio 13 Particella 132 Subalterno 702 graffato alla particella 139 subalterno 701,
Cat. A/10, Cl. U, 9 vani, Sup. Cat. mq.312, Rendita Catastale Euro 1.696,56,
Strada Provinciale 27 snc, Piano T.

Intestatario:

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

RISPONDENZA scheda catastale: sostanzialmente conforme.

Si riporta di seguito uno stralcio della planimetria catastale (non in scala).



CONFINI

In base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodì:

altre porzioni di capannone (mapp.139 sub.3, mapp.137 sub.714, mapp.132 sub.704, mapp.132 sub.706), cortile comune (mapp.132 sub.703), altra porzione di capannone (mapp.139 sub.4), cortile comune (mapp.139 sub.702).

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.

L'unità risulta attualmente non utilizzata, libera e nella disponibilità della procedura.

Scarso lo stato di manutenzione e conservazione.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che i beni rientrano nell'Ambito "Tessuto edilizio a destinazione prevalentemente artigianale/produttiva" di cui al Capo II – tessuto urbano consolidato - art.8 delle norme tecniche allegate al quale si rimanda per la specifica dei parametri urbanistici.

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDENZA

A seguito di apposita istanza inviata al Comune di Maleo, il competente Ufficio Tecnico Edilizia Privata ha recuperato per la visione le pratiche edilizie di seguito elencate.

Sulla base di quanto messo a disposizione si è potuto verificare che il complesso industriale/artigianale in cui sono inserite le porzioni oggetto di valutazione è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 18/11/1982 P.E. n.1017**
Prot.n.1877 per lavori di "Nuova costruzione capannone industriale";
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 07/01/1983 P.E. n.1119**
Prot.n.3673 per lavori di "Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale";
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 16/01/1984 P.E. n.1174**
Prot.n.3621 per lavori di "Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale";

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 01/08/1986 P.E. n.1325** Prot.n.2747 per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 e 1119 del 07/01/1983 per la costruzione di capannone industriale”;
- Richiesta Agibilità presentata in data 27/08/1986 Prot.n.3087 (parere non favorevole dell’Unità Socio Sanitaria Locale n.54 in data 07/03/1988, in quanto i disegni non sono conformi allo stato attuale;
- Richiesta di Abitabilità riferita alle due abitazioni presentata in data 18/01/1987 Prot.n.146.

Con riferimento alla porzione che costituisce il presente Lotto 2, è stata protocollata a nome della società “FALCADE SRL” una richiesta di Agibilità in data 15/09/2003 Prot.n.5272 a seguito di intervento di manutenzione straordinaria (unità identificata al mappale 132 sub.701 poi oggetto di variazione) di cui non è stata reperita la relativa documentazione.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE

Con riferimento alla pratica edilizia di cui alla Concessione Edilizia del 01/08/1986 P.E. 1325 (variante), sono state rilevate le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto:

- realizzata una porta di collegamento con (all’interno del locale ripostiglio fronte ingresso) l’adiacente capannone da cui è stata stralciata una porzione (di circa mq.75,00) adibita ad archivio ed annessa agli uffici.

Per la regolarizzazione delle suddette difformità dovrà essere predisposta pratica edilizia di sanatoria con pagamento della relativa oblazione: si quantifica pertanto un importo complessivo di € 3.000,00 (comprensivo di spese tecniche e oblazione) che verrà dedotto dal valore di mercato.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il bene non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

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.

LOTTO 3

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
	Direzionale			
T	Uffici	235,00	1,00	235,00
T	Archivio	75,00	0,50	37,50
totale				272,50
arrotondamento				273,00

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).

Per la determinazione del Valore di Mercato i procedimenti di stima che individuati dagli Standard Internazionali (IVS, EVS, RICS) e quelli 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.

Quindi, in ogni analisi di comparazione, è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

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 sottoscritto ritiene che il Criterio di stima più consono per la determinazione del "Valore attuale dell'immobile" sia quello del Valore di Mercato attraverso il **Metodo dei costi**.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Si assumono i seguenti parametri:

- destinazione Ufficio: Costo di costruzione a nuovo € 1.200,00 al mq;
- destinazione Archivio (ricavato da porzione di capannone): costo di costruzione a nuovo € 600,00 al mq.

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 2				valore residuo		5,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	
lineare	deterioramento fisico	costruzione	75%	65	40	€ 19.730,77
		finiture	10%	20	20	€ 4.275,00
		impianti	15%	30	30	€ 6.412,50
costo	obsolescenza funz.	interventi di contenimento energetico				€ -
SOMMA DEPREZZAMENTO						€ 30.418,27

VALORE ATTUALE	
valore a nuovo	€ 436.668,94
deprezzamento	€ 235.170,41
valore a costo di sostituzione deprezzato	€ 201.498,52
ed in cifra tonda	€ 201.000,00

verifica monoparametrico	sup.comm. mq.	272,5	€	737,61
--------------------------	---------------	-------	---	--------

Al valore di mercato così determinato vengono apportate le seguenti correzioni:

Valore di mercato	201.000,00
--------------------------	-------------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	3.000,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene (-5%)	10.050,00	fotovoltaico su lastrico solare
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione (-3%)	6.030,00	sistemazioni varie
- stato di possesso (libero)	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Miglio – SP 27, Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Valore di mercato "corretto"	181.920,00
arrotondamento	182.000,00

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"	182.000,00
-------------------------------------	------------

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

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12	1.820,00
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	3.000,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	1.820,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	18.200,00

Valore di mercato con assunzioni	157.160,00
arrotondamento	157.000,00

LOTTO 4

UBICAZIONE

Comune di Maleo (LO), Via Gianfranco Miglio – SP 27.



NORD

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO

Il lotto n. 4 è costituito da un appartamento uso civile abitazione, posto al piano primo, composto da soggiorno, disimpegno da cui si accede a cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio.

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Miglio – SP 27, Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

L'unità è dotata di vano scala di proprietà esclusiva con ingresso indipendente al piano terra.

Per maggiori dettagli si rimanda all'ampia documentazione fotografica in allegato. Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso.

Caratteristiche e finiture in linea con il contesto produttivo in cui è inserita; pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti esterni e porte interne in alluminio e vetro. Completamente controsoffittato.

L'unità è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia a gas posta nel locale cucina e radiatori in alluminio per ogni locale.

Si evidenzia che il lastrico solare in copertura è stato ceduto in piena proprietà a terzi con atto del 10/02/2012 ed è occupato da impianto fotovoltaico: di tale aspetto si terrà conto nella valutazione.

ACCESSI

L'accesso pedonale e carroio al complesso si pratica dalla pubblica Via Gianfranco Miglio snc: transitando su area comune (mappale 139 sub.702) si raggiunge l'ingresso indipendente al vano scala di proprietà esclusiva da cui, tramite scala a unica rampa, si accede all'abitazione al piano primo.

DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Comune di Maleo (LO) Codice: E852.

Catasto Fabbricati

Foglio 13 Particella 139 Subalterno 3, Cat. A/3, cl. 5, vani 6,5, sup. cat. mq 129, rendita euro 315,56, strada provinciale 27, piano T-1.

Intestatario:

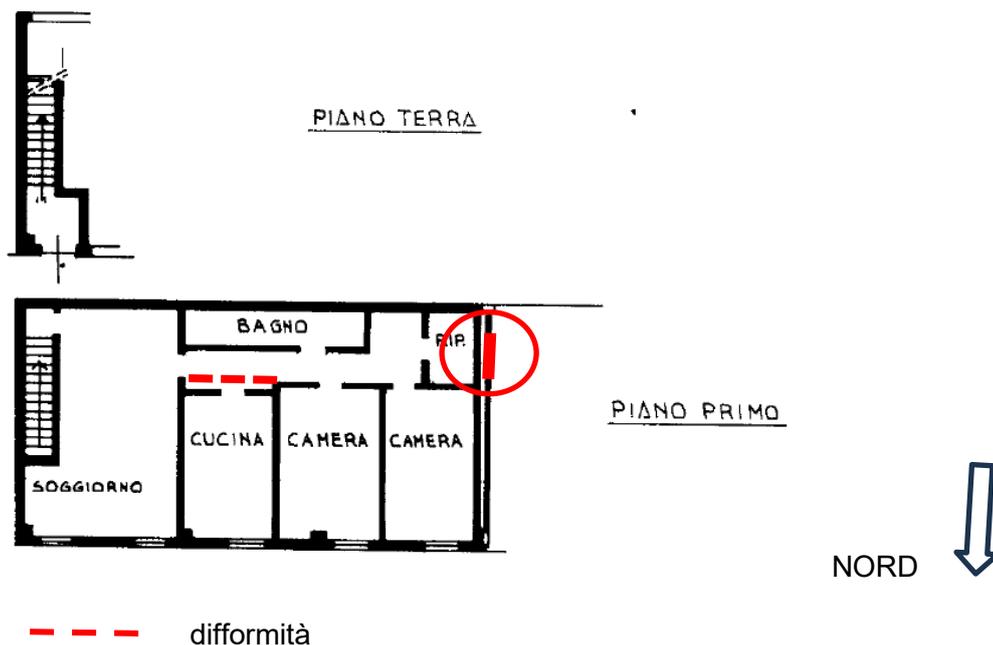
IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio c.f. 08535610961 proprietà 1/1.

RISPONDENZA scheda catastale

Riscontrata la sostanziale conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate, ad eccezione di:

- realizzata una porta di collegamento, all'interno del ripostiglio, fra le due unità abitative poste al piano primo;
- spostamento del tavolato della cucina che è stata ampliata verso il disimpegno.

Si riporta uno stralcio della planimetria catastale (non in scala) con evidenziate le difformità:



Trattandosi di difformità che non incidono su calcolo della consistenza e rendita, considerando che andrà ripristinata la separazione delle due abitazioni con chiusura della porta di collegamento, si ritiene di non considerare l'eventuale spesa per la variazione catastale.

CONFINI

In base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodì:

appartamento e vano scala al piano primo: lastrico solare (mapp.137 sub.729 e mapp.132 sub.708), altra unità (mapp.139 sub.4), vuoto su cortile comune (mappale 139 sub.702) fino in chiusura

del vano scala al piano terra: mappale 137 sub.714, mappale 139 sub.701, cortile comune (mappale 139 sub.702) fino in chiusura.

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 bene non è attualmente utilizzato: presenti alcuni elementi di arredo.

Discreto lo stato di manutenzione e conservazione.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che i beni rientrano nell'Ambito "Tessuto edilizio a destinazione prevalentemente artigianale/produttiva" di cui al

Capo II – tessuto urbano consolidato - art.8 delle norme tecniche allegate al quale si rimanda per la specifica dei parametri urbanistici.

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDENZA

A seguito di apposita istanza inviata al Comune di Maleo, il competente Ufficio Tecnico Edilizia Privata ha recuperato per la visione le pratiche edilizie di seguito elencate.

Sulla base di quanto messo a disposizione si è potuto verificare che il complesso industriale/artigianale in cui sono inserite le porzioni oggetto di valutazione è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 18/11/1982 P.E. n.1017**
Prot.n.1877 per lavori di “Nuova costruzione capannone industriale”;
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 07/01/1983 P.E. n.1119**
Prot.n.3673 per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale”;
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 16/01/1984 P.E. n.1174**
Prot.n.3621 per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale”;
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 01/08/1986 P.E. n.1325**
Prot.n.2747 per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 e 1119 del 07/01/1983 per la costruzione di capannone industriale”;

- Richiesta Agibilità presentata in data 27/08/1986 Prot.n.3087 (parere non favorevole dell'Unità Socio Sanitaria Locale n.54 in data 07/03/1988, in quanto i disegni non sono conformi allo stato attuale);
- Richiesta di Abitabilità riferita alle due abitazioni presentata in data 18/01/1987 Prot.n.146.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE

Con riferimento alla pratica edilizia di cui alla Concessione Edilizia del 01/08/1986 P.E. 1325 (variante), sono state rilevate le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto:

- realizzata una porta di collegamento, all'interno del ripostiglio, fra le due unità abitative poste al piano primo;
- traslato leggermente verso il disimpegno il tavolato della cucina con conseguente ampliamento della stessa.

Per la regolarizzazione delle suddette difformità dovrà essere predisposta pratica edilizia di sanatoria con parziale ripristino dei luoghi (chiusura della porta di collegamento con altro appartamento) con pagamento della relativa oblazione: si quantifica pertanto un importo complessivo di € 5.000,00 (comprensivo di spese tecniche, opere di ripristino dei luoghi e oblazione) che verrà dedotto dal valore di mercato.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il bene risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica e rientra nella classe energetica "G" con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 237,23 kWh/mqa.

Scadenza certificato 11/12/2025.

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.

LOTTO 4

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
	Residenza			
Primo	Abitazione e scala	130,00	1,00	130,00
T	Ingresso /scala	12,00	1,00	12,00
totale				142,00

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).

Per la determinazione del Valore di Mercato i procedimenti di stima che individuati dagli Standard Internazionali (IVS, EVS, RICS) e quelli 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.

Quindi, in ogni analisi di comparazione, è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

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 sottoscritto ritiene che il Criterio di stima più consono per la determinazione del "Valore attuale dell'immobile" sia quello del Valore di Mercato attraverso il **Metodo dei costi**.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Si assumono i seguenti parametri:

- Destinazione Abitazione: Costo di costruzione a nuovo € 1.400,00 al mq.

VALORE ATTUALE		
valore a nuovo	€	262.187,57
deprezzamento	€	144.343,00
valore a costo di sostituzione deprezzato	€	117.844,57
	ed in cifra tonda	€ 118.000,00

verifica monoparametrico	sup.comm. mq.	142	€	830,99
--------------------------	---------------	-----	---	--------

Al valore di mercato così determinato vengono apportate le seguenti correzioni:

Valore di mercato	118.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	5.000,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene (-5%)	5.900,00	fotovoltaico su lastrico solare
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione (-3%)	3.540,00	sistemazioni varie
- stato di possesso (libero)	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	103.560,00
arrotondamento	104.000,00

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:

Valore di mercato "corretto"	104.000,00
-------------------------------------	------------

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

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12	1.040,00
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	1.500,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	1.040,00

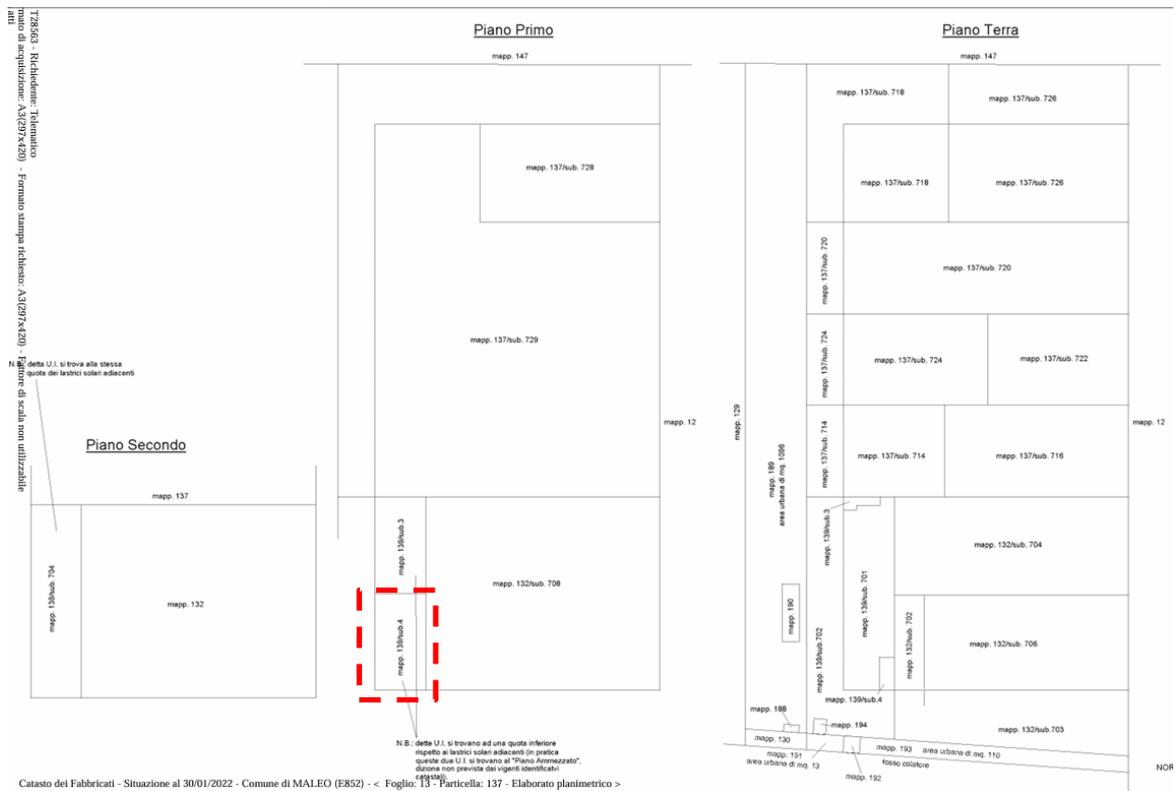
livello di rischio assunto per assenza di
garanzia e per eventuale presenza di vizi
occulti - 10% 10.400,00

Valore di mercato con assunzioni	90.020,00
arrotondamento	90.000,00

LOTTO 5

UBICAZIONE

Comune di Maleo (LO), Via Gianfranco Miglio – SP 27.



DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO

Il lotto n. 5 è costituito da un appartamento uso civile abitazione, posto al piano primo, composto da soggiorno con cucina/angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno e ripostiglio.

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Miglio – SP 27, Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

L'unità è dotata di vano scala di proprietà esclusiva con ingresso al piano terra.

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

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso.

Caratteristiche e finiture in linea con il contesto produttivo in cui è inserita; pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti esterni e porte interne in alluminio e vetro. Completamente controsoffittato.

L'unità è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia a gas posta nel locale cucina e radiatori in alluminio per ogni locale.

Si evidenzia che il lastrico solare in copertura è stato ceduto in piena proprietà a terzi con atto del 10/02/2012 ed è occupato da impianto fotovoltaico: di tale aspetto si terrà conto nella valutazione.

ACCESSI

L'accesso pedonale e carroio al complesso si pratica dalla pubblica Via Gianfranco Miglio snc: transitando su area comune (mappale 139 sub.702) si raggiunge l'ingresso indipendente al vano scala di proprietà esclusiva da cui, tramite scala a doppia rampa, si accede all'abitazione al piano primo.

DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Comune di Maleo (LO) Codice: E852.

Catasto Fabbricati

Foglio 13 Particella 139 Subalterno 4, Cat. A/3, cl. 5, vani 6, sup. cat. mq 133, rendita euro 291,28, strada provinciale 27, piano T-1.

Intestatario:

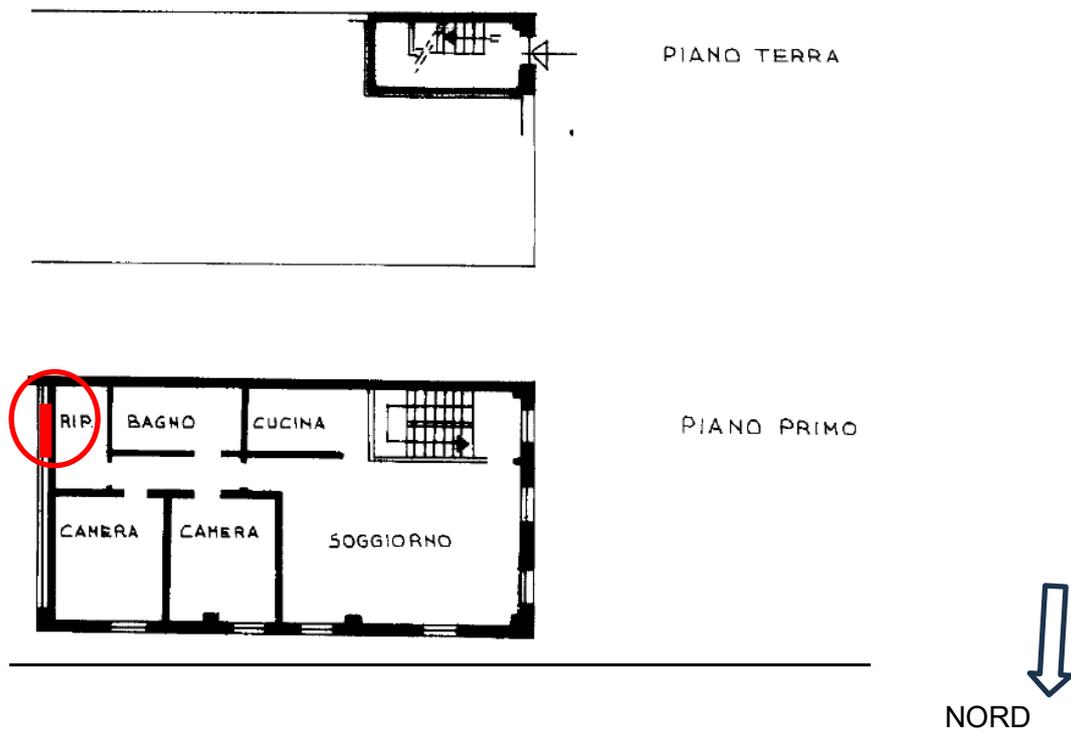
IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio c.f. 08535610961 proprietà 1/1.

RISPONDENZA SCHEDA CATASTALE

Riscontrata la sostanziale conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate, ad eccezione di:

- realizzata una porta di collegamento, all'interno del ripostiglio, fra le due unità abitative poste al piano primo.

Si riporta di seguito uno stralcio della planimetria catastale (non in scala) con l'indicazione delle difformità rilevate.



Trattandosi di difformità che non incide su calcolo della consistenza e rendita, considerando altresì che andrà ripristinata la separazione delle due abitazioni con chiusura della porta di collegamento, si ritiene di non considerare l'eventuale spesa per la variazione catastale.

CONFINI

In base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodì:

appartamento e vano scala al piano primo: altra unità (mapp.139 sub.3), lastrico solare (mapp.132 sub.708), vuoto su cortile comune (mappale 139 sub.702) fino in chiusura

del vano scala al piano terra: mappale 139 sub.701, mappale 132 sub.702, cortile comune (mappale 139 sub.702) fino in chiusura.

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 bene non è attualmente utilizzato: presenti alcuni elementi di arredo.

Discreto lo stato di manutenzione e conservazione.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che i beni rientrano nell'Ambito "Tessuto edilizio a destinazione prevalentemente artigianale/produttiva" di cui al

Capo II – tessuto urbano consolidato - art.8 delle norme tecniche allegate al quale si rimanda per la specifica dei parametri urbanistici.

PRATICHE EDILIZIE – RISPONDEZZA

A seguito di apposita istanza inviata al Comune di Maleo, il competente Ufficio Tecnico Edilizia Privata ha recuperato per la visione le pratiche edilizie di seguito elencate.

Sulla base di quanto messo a disposizione si è potuto verificare che il complesso industriale/artigianale in cui sono inserite le porzioni oggetto di valutazione è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 18/11/1982 P.E. n.1017**
Prot.n.1877 per lavori di “Nuova costruzione capannone industriale”;
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 07/01/1983 P.E. n.1119**
Prot.n.3673 per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale”;
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 16/01/1984 P.E. n.1174**
Prot.n.3621 per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale”;
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 01/08/1986 P.E. n.1325**
Prot.n.2747 per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 e 1119 del 07/01/1983 per la costruzione di capannone industriale”;

- Richiesta Agibilità presentata in data 27/08/1986 Prot.n.3087 (parere non favorevole dell'Unità Socio Sanitaria Locale n.54 in data 07/03/1988, in quanto i disegni non sono conformi allo stato attuale);
- Richiesta di Abitabilità riferita alle due abitazioni presentata in data 18/01/1987 Prot.n.146.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE

Con riferimento alla pratica edilizia di cui alla Concessione Edilizia del 01/08/1986 P.E. 1325 (variante), sono state rilevate le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto:

- realizzata una porta di collegamento, all'interno del ripostiglio, fra le due unità abitative poste al piano primo.

Per la regolarizzazione delle suddette difformità dovrà essere predisposta pratica edilizia di sanatoria con ripristino dei luoghi (chiusura della porta di collegamento con altro appartamento) con pagamento della relativa oblazione: si quantifica pertanto un importo complessivo di €5.000,00 (comprensivo di spese tecniche, opere di ripristino dei luoghi e oblazione) che verrà dedotto dal valore di mercato.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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.

LOTTO 5

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
Primo	Abitazione e vano scala	130,00	1,00	130,00
Terra	ingresso e vano scala	15,00	1,00	15,00
totale				145,00

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).

Per la determinazione del Valore di Mercato i procedimenti di stima che individuati dagli Standard Internazionali (IVS, EVS, RICS) e quelli 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.

Quindi, in ogni analisi di comparazione, è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

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 sottoscritto ritiene che il Criterio di stima più consono per la determinazione del "Valore attuale dell'immobile" sia quello del Valore di Mercato attraverso il **Metodo dei costi**.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Si assumono i seguenti parametri:

- destinazione Abitazione: Costo di costruzione a nuovo € 1.400,00 al mq.

ASSUNZIONI		
utile	procedimento semplificato	10%
promotore	procedim.finanziario - wacc	0,00%
	incidenza area (%)	6,00%

COSTI					
	n°	CATEGORIA D'OPERA	superf	costo UNIT.	totale costi
	costo costruzione	1	Abitazione	145	€ 1.400,00
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
TOTALE Cc					€ 203.000,00
spese tecn.		percentuale su c.c.	10%	€ 203.000,00	
TOTALE St					€ 20.300,00
oneri comunali		oneri comunali	145	€ 50,000	€ 7.250,00
					€ -
					€ -
TOTALE Oc					€ 7.250,00
SOMMA COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE (Ct)					€ 230.550,00

VALORE AREA			
valore area	rapporto complementare	6,0%	
	costi totali costruzione	€	230.550,00
	valore area	€	14.715,96
		€	14.715,96

UTILE PROMOTORE				
% sui costi sostenuti	costo costruzione	10,00%	€	20.300,00
	spese tecniche	10,00%	€	2.030,00
	oneri concessori	10,00%	€	725,00
	valore area	10,00%		
TOTALE Up				€ 23.055,00

VALORE A NUOVO	€ 268.320,96
-----------------------	---------------------

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 1						
						valore residuo
						5,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	
lineare	deterioramento fisico	costruzione	55%	70	40	€ 60.610,00
		finiture	15%	20	20	€ 28.927,50
		impianti	30%	30	30	€ 57.855,00
costo	obsolescenza funz.	interventi di contenimento energetico				
SOMMA DEPREZZAMENTO						€ 147.392,50

VALORE ATTUALE		
valore a nuovo	€	268.320,96
deprezzamento	€	147.392,50
valore a costo di sostituzione deprezzato	€	120.928,46
ed in cifra tonda		€ 121.000,00

verifica monparametrico	sup.comm. mq.	145	€	834,48
-------------------------	---------------	-----	---	--------

Al valore di mercato così determinato vengono apportate le seguenti correzioni:

Valore di mercato	121.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	5.000,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene (-5%)	6.050,00	fotovoltaico su lastrico solare
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione (-3%)	3.630,00	sistemazioni varie
- stato di possesso (libero)	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	106.320,00
-------------------------------------	------------

arrotondamento	106.000,00
-----------------------	------------

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"	106.000,00
-------------------------------------	------------

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

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12 1.060,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi) 1.500,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua) 1.060,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 10.600,00

Valore di mercato con assunzioni	91.780,00
arrotondamento	92.000,00

uso ufficio, oltre a porzione di area cortilizia di proprietà esclusiva in lato Nord da cui si accede.

L'unità si sviluppa interamente al piano terra e deriva dall'unificazione di due porzioni adiacenti che occupano trasversalmente da Nord a Sud il capannone: (attualmente rappresentate con due planimetrie catastali in quanto censite ai subb.714 e 716): l'unità è dotata in lato Nord di cortile di proprietà esclusiva da cui si accede.

Per maggiori dettagli si rimanda all'ampia documentazione fotografica in allegato. Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso.

Caratteristiche e finiture in linea con il contesto produttivo in cui è inserita; pavimenti nella zona di lavorazione in battuto di cemento, pavimenti e rivestimenti (bagni e ufficio) in ceramica, serramenti in alluminio.

Altezza utile interna; capannone m.5,00.

Struttura in c.a. prefabbricato di tipo ordinario.

Si evidenzia che il lastrico solare in copertura è stato ceduto in piena proprietà a terzi con atto del 10/02/2012 ed è occupato da impianto fotovoltaico: di tale aspetto si terrà conto nella valutazione.

ACCESSI

L'accesso pedonale e carraio al complesso si pratica dalla pubblica Via Gianfranco Miglio snc: alla porzione in oggetto si accede in lato Nord con ingresso principale da area di proprietà (mapp.137 sub.714) e, da ingresso comune transitando su

area cortilizia d'uso comune (mappale 139 sub.702, mappale 132 sub.703 e mappale 12) si raggiunge l'ingresso secondario al capannone in lato Sud.

DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Comune di Maleo (LO) Codice: E852.

Catasto Fabbricati

Foglio 13 Particella 137 Subalterno 714, Cat. D/1, Rendita Catastale Euro 988,00

Strada Provinciale 27 snc, Piano T.

Foglio 13 Particella 137 Subalterno 716, Cat. D/1, Rendita Catastale Euro

1.780,00 Strada Provinciale 27 snc, Piano T.

Intestatario:

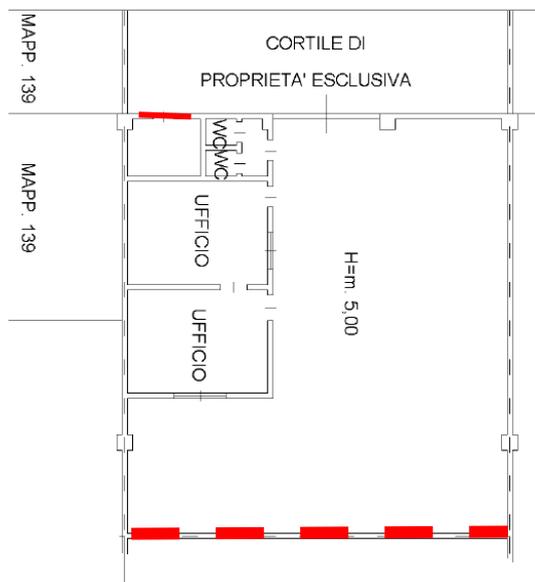
IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio c.f. 08535610961 proprietà 1/1.

RISPONDENZA schede catastali.

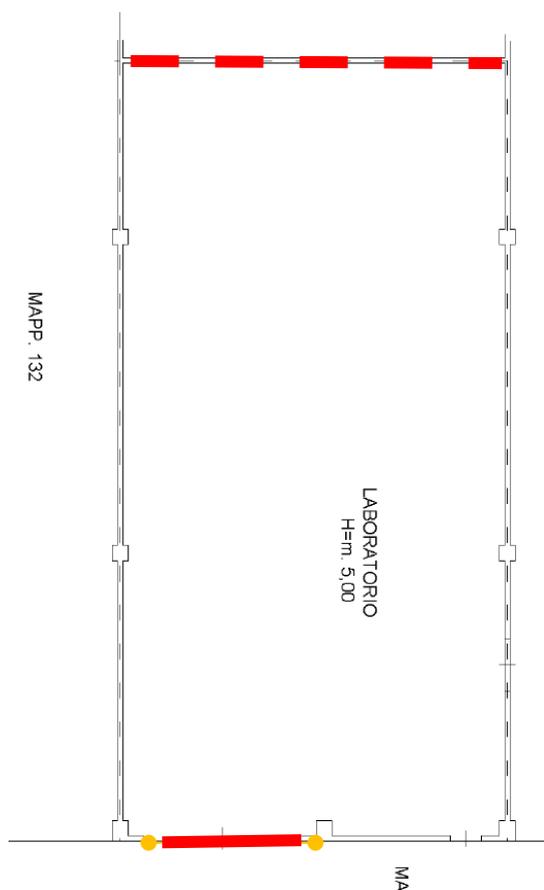
Riscontrate le seguenti difformità:

- l'unità è attualmente identificata con due distinte planimetrie (sub. 714 e sub. 716) che rappresentano due unità separate;
- è stato eliminato il portone di ingresso carraio in lato Sud (rappresentato nella planimetria del sub.716).

Si riporta di seguito uno stralcio della planimetria catastale (non in scala) con l'indicazione delle difformità rilevate.



Planimetria mapp.137 sub.714



Planimetria mapp.137 sub.716

— difformità

Per la regolarizzazione delle suddette difformità catastali dovrà essere presentata una denuncia di variazione e fusione, con nuova planimetria; si quantifica quindi un importo pari a € 1.000,00 (comprensivo di diritti catastali e spese professionali) che verrà dedotto dal Valore di Mercato.

CONFINI

In base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodì in unico corpo dei sub.714 e 716:

altre unità (mapp.137 sub.724 e sub.722), cortile di uso comune (mapp.12), altre unità (mapp.137 sub.704-mapp.139 sub.701-mapp.139 sub.3), cortile comune (mappale 139 sub.702), area urbana (mapp.189).

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.

L'unità risulta attualmente non utilizzato, libero e nella disponibilità della procedura. Discreto lo stato di manutenzione e conservazione.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che i beni rientrano nell'Ambito "Tessuto edilizio a destinazione prevalentemente artigianale/produttiva" di cui al

Capo II – tessuto urbano consolidato - art.8 delle norme tecniche allegata al quale si rimanda per la specifica dei parametri urbanistici.

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDENZA

A seguito di apposita istanza inviata al Comune di Maleo, il competente Ufficio Tecnico Edilizia Privata ha recuperato per la visione le pratiche edilizie di seguito elencate.

Sulla base di quanto messo a disposizione si è potuto verificare che il complesso industriale/artigianale in cui sono inserite le porzioni oggetto di valutazione è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 18/11/1982 P.E. n.1017**
Prot.n.1877 per lavori di “Nuova costruzione capannone industriale”;
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 07/01/1983 P.E. n.1119**
Prot.n.3673 per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale”;
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 16/01/1984 P.E. n.1174**
Prot.n.3621 per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale”;
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 01/08/1986 P.E. n.1325**
Prot.n.2747 per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 e 1119 del 07/01/1983 per la costruzione di capannone industriale”;

- Richiesta Agibilità presentata in data 27/08/1986 Prot.n.3087 (parere non favorevole dell'Unità Socio Sanitaria Locale n.54 in data 07/03/1988, in quanto i disegni non sono conformi allo stato attuale);
- Richiesta di Abitabilità riferita alle due abitazioni presentata in data 18/01/1987 Prot.n.146.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE

Con riferimento alla pratica edilizia di cui alla Concessione Edilizia del 01/08/1986 P.E. 1325 (variante), i beni risultano sostanzialmente conformi.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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.

LOTTO 6

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
	Capannone 137-714			
T	Laboratorio	180,00	1,00	180,00
T	Uffici e servizi	60,00	1,00	60,00
	Cortile di pertinenza	57,00	0,10	5,70
	Capannone 137-716			
T	Laboratorio	450,00	1,00	450,00
totale				695,70
arrotondamento				696,00

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).

Per la determinazione del Valore di Mercato i procedimenti di stima individuati dagli Standard Internazionali (IVS, EVS, RICS) e quelli 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.

Quindi, in ogni analisi di comparazione, è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

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 sottoscritto ritiene che il Criterio di stima più consono per la determinazione del "Valore attuale dell'immobile" sia quello del Valore di Mercato attraverso il **Metodo finanziario**.

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato una approfondita ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato: non essendo precluso dal committente, e in assenza di un mercato particolarmente attivo nelle compravendite, sono state consultati gli annunci di vendita e locazione pubblicati sui principali siti specializzati.

Di seguito il calcolo del tasso di capitalizzazione determinato sulla base della ricerca di mercato:

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA (Cap. 12.3 V.I.S.): ricerca del saggio di capitalizzazione lordo nell'ipotesi in cui siano noti i canoni ed i prezzi di mercato contrattati. Il saggio può essere aggiustato (Cap. 14.4 V.I.S.).

IMMOBILI COMPARABILI

immobile	unità di misura	valore immobiliare	valore unitario	unità di misura	canone lordo annuo	canone unitario
1	2.320,00	950.000	409,48	330,00	9.000	27,27
2	3.480,00	1.150.000	330,46	1.000,00	24.000	24,00
3	380,00	162.500	427,63	2.000,00	57.000	28,50
4	1.005,00	500.000	497,51			
5						
6						
7						
totale	7.185,00	2.762.500,00	384,48	3.330,00	90.000,00	27,03

in caso di offerte	sconto medio vendite (%)	5,0%	sconto medio affitti (%)	5,0%
	valore medio di mercato	365,26	valore medio di mercato	25,68

iD =	$\frac{(\sum \text{canoni lordi} / \sum \text{superfici locate})}{(\sum \text{valori immobili} / \sum \text{superfici})}$	7,03%	GRM Gross Rent Multiplier (anni)	14,2
------	---	-------	----------------------------------	------

Dall'esito dell'indagine è emerso quanto segue:

- valore medio di mercato €. 365,00 al mq;
- canone di locazione medio di mercato €. 26,00 al mq;
- tasso di capitalizzazione pari al 7,03%.

Si segnala che il canone di locazione medio rilevato corrisponde sostanzialmente al canone di locazione in essere per due porzioni del complesso, attualmente locate a terzi (Lotto n.7 e Lotto n.10).

Si procede quindi applicando la "Capitalizzazione diretta" sulla base del canone di locazione potenziale:

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Miglio – SP 27, Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

LOTTO	DESTINAZIONE	SUP.mq/eq	canone potenziale €/mq	canone annuo locazione potenziale
6	Capannone artigianale	696	26,00 €	18.096,00 €

Pertanto si avrà:

LOTTO	DESTINAZIONE	canone annuo locazione potenziale	tasso lordo capitalizzazione adottato	Valore di Mercato
6	Capannone artigianale	18.096,00 €	7,03%	257.411,10 €
		arrotondato		257.000,00 €

Al valore di mercato così determinato vengono apportate le seguenti correzioni:

Valore di mercato	257.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	1.000,00
- oneri	0,00
- spese di bonifica	0,00
- spese condominiali insolute	0,00

- limitazioni all'uso del bene (-5%)	12.850,00	fotovoltaico su lastrico solare
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione (-3%)	7.710,00	sistemazioni varie
- stato di possesso (libero)	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	235.440,00
arrotondamento	235.000,00

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"	235.000,00
-------------------------------------	------------

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

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12	2.350,00
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	4.524,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	2.350,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	23.500,00

Valore di mercato con assunzioni	202.276,00
arrotondamento	202.000,00

L'unità si sviluppa interamente al piano terra ed è costituita da zona di lavorazione, ufficio e servizi, oltre a cortile di proprietà esclusiva.

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

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso

Caratteristiche e finiture in linea con il contesto produttivo in cui è inserita; pavimenti nella zona di lavorazione in battuto di cemento, pavimenti e rivestimenti (bagni e ufficio) in ceramica, serramenti in alluminio.

Struttura in c.a. prefabbricato di tipo ordinario.

Si evidenzia che il lastrico solare in copertura è stato ceduto in piena proprietà a terzi con atto del 10/02/2012 ed è occupato da impianto fotovoltaico: di tale aspetto si terrà conto nella valutazione.

ACCESSI

Accesso pedonale e carraio dalla pubblica Via Gianfranco Miglio snc, direttamente su area cortilizia di proprietà esclusiva.

DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Comune di Maleo (LO) Codice: E852.

Catasto Fabbricati

Foglio 13 Particella 137 Subalterno 724, Cat.C/3, Cl.2, mq.338, Sup.Cat. mq.353,
Rendita Catastale Euro 628,42, Strada Provinciale 27 snc, Piano T.

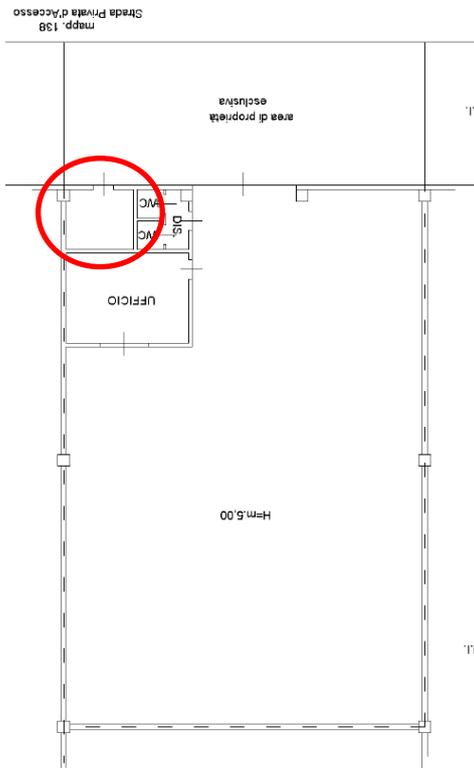
Intestatario:

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

RISPONDENZA schede catastali.

La scheda catastale non risulta pienamente conforme in quanto vi è rappresentata una porta di accesso esterna non esistente.

Si riporta di seguito stralcio della planimetria catastale (non in scala) con l'indicazione delle difformità rilevate:



— difformità

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Miglio – SP 27, Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Per la regolarizzazione delle suddette difformità catastali dovrà essere presentata una denuncia di variazione, con nuova planimetria; si quantifica quindi un importo pari a € 800,00 (comprensivo di diritti catastali e spese professionali) che verrà dedotto dal Valore di Mercato

CONFINI

In base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodì:

altra unità (mapp.137 sub.720), altra unità (mapp.137 sub.722), altre unità (mapp.137 sub.716 e sub.714), area urbana (mappale 189).

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 bene è attualmente utilizzato dalla società "TICHO SRL" con sede in Codogno, per effetto del contratto di locazione stipulato con l'Impresa Contardi Srl in data 21/12/2018.

Durata del contratto: decorrenza 21/12/2018 per anni 6 con tacito rinnovo salvo disdetta con raccomandata A.R. con preavviso di mesi 12.

Canone di locazione annuo euro 9.600,00 + IVA aumentato annualmente del 100% dell'indice ISTAT.

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

La superficie equivalente lorda è di mq 349.

Ne deriva che il valore di locazione ammonta a 2.29 euro/mq mese

Il canone mensile (dati OMI) è di 2,70 euro/mq mese riferimento tipologia laboratorio, di conseguenza il canone minimo risulterebbe di 1,80 euro/mq mese (riduzione di 1/3).

Il canone di locazione risulta superiore rispetto al canone minimo.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che i beni rientrano nell'Ambito "Tessuto edilizio a destinazione prevalentemente artigianale/produttiva" di cui al Capo II – tessuto urbano consolidato - art.8 delle norme tecniche allegate al quale si rimanda per la specifica dei parametri urbanistici.

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDENZA

A seguito di apposita istanza inviata al Comune di Maleo, il competente Ufficio Tecnico Edilizia Privata ha recuperato per la visione le pratiche edilizie di seguito elencate.

Sulla base di quanto messo a disposizione si è potuto verificare che il complesso industriale/artigianale in cui sono inserite le porzioni oggetto di valutazione è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 18/11/1982 P.E. n.1017**
Prot.n.1877 per lavori di "Nuova costruzione capannone industriale"
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 07/01/1983 P.E. n.1119**
Prot.n.3673 per lavori di "Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale"
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 16/01/1984 P.E. n.1174**
Prot.n.3621 per lavori di "Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale"

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 01/08/1986 P.E. n.1325**
Prot.n.2747 per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 e 1119 del 07/01/1983 per la costruzione di capannone industriale”
- Richiesta Agibilità presentata in data 27/08/1986 Prot.n.3087 (parere non favorevole dell’Unità Socio Sanitaria Locale n.54 in data 07/03/1988, in quanto i disegni non sono conformi allo stato attuale)
- Richiesta di Abitabilità riferita alle due abitazioni presentata in data 18/01/1987 Prot.n.146

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE

Con riferimento alla pratica edilizia di cui alla Concessione Edilizia del 01/08/1986 P.E. 1325 (variante), il bene risulta sostanzialmente conforme.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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.

LOTTO 7

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
	Capannone			
T	Laboratorio	305,00	1,00	305,00
T	Ufficio e servizi	35,00	1,00	35,00
	Cortile di pertinenza	90,00	0,10	9,00
totale				349,00
arrotondamento				349,00

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).

Per la determinazione del Valore di Mercato i procedimenti di stima individuati dagli Standard Internazionali (IVS, EVS, RICS) e quelli 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. Quindi, in ogni analisi di comparazione, è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

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 sottoscritto ritiene che il Criterio di stima più consono per la determinazione del "Valore attuale dell'immobile" sia quello del Valore di Mercato attraverso il **Metodo finanziario**

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato una approfondita ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato: non essendo precluso dal committente, e in assenza di un mercato

particolarmente attivo nelle compravendite, sono state consultati gli annunci di vendita e locazione pubblicati sui principali siti specializzati.

Di seguito il calcolo del tasso di capitalizzazione determinato sulla base della ricerca di mercato:

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA (Cap. 12.3 V.I.S.): ricerca del saggio di capitalizzazione lordo nell'ipotesi in cui siano noti i canoni ed i prezzi di mercato contrattati. Il saggio può essere aggiustato (Cap. 14.4 V.I.S.).

IMMOBILI COMPARABILI

immobile	unità di misura	valore immobile	valore unitario	unità di misura	canone lordo annuo	canone unitario
1	2.320,00	950.000	409,48	330,00	9.000	27,27
2	3.480,00	1.150.000	330,46	1.000,00	24.000	24,00
3	380,00	162.500	427,63	2.000,00	57.000	28,50
4	1.005,00	500.000	497,51			
5						
6						
7						
totale	7.185,00	2.762.500,00	384,48	3.330,00	90.000,00	27,03

in caso di offerte	sconto medio vendite (%)	5,0%	sconto medio affitti (%)	5,0%
	valore medio di mercato	365,26	valore medio di mercato	25,68

iD =	$\frac{(\sum \text{canoni lordi} / \sum \text{superfici locate})}{(\sum \text{valori immobili} / \sum \text{superfici})}$	7,03%	GRM Gross Rent Multiplier (anni)	14,2
------	---	-------	----------------------------------	------

Dall'esito dell'indagine è emerso quanto segue:

- Valore medio di mercato €. 365,00 al mq.
- Canone di locazione medio di mercato €. 26,00 al mq.
- Tasso di capitalizzazione pari al 7,03%

Si segnala che il canone di locazione medio rilevato corrisponde sostanzialmente al canone di locazione in essere (porzione attualmente locata a terzi con canone annuo iniziale pari a €. 9.600,00): ai fini prudenziali si adotta il canone medio rilevato dal mercato.

Si procede quindi applicando la “Capitalizzazione diretta” sulla base del canone di locazione potenziale:

LOTTO	DESTINAZIONE	SUP.mq/eq	canone potenziale €/mq	canone annuo locazione potenziale
7	Capannone artigianale	349	26,00 €	9.074,00 €

Pertanto si avrà:

LOTTO	DESTINAZIONE	canone annuo locazione potenziale	tasso lordo capitalizzazione adottato	Valore di Mercato
7	Capannone artigianale	9.074,00 €	7,03%	129.075,39 €
		arrotondato		129.000,00 €

Al valore di mercato così determinato vengono apportate le seguenti correzioni:

Valore di mercato	129.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	800,00
- oneri	0,00
- spese di bonifica	0,00

- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene (-5%)	6.450,00	fotovoltaico su lastrico solare
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione (-3%)	3.870,00	sistemazioni varie
- stato di possesso (-10% affitto)	12.900,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	104.980,00
arrotondamento	105.000,00

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"	105.000,00
-------------------------------------	------------

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

Note

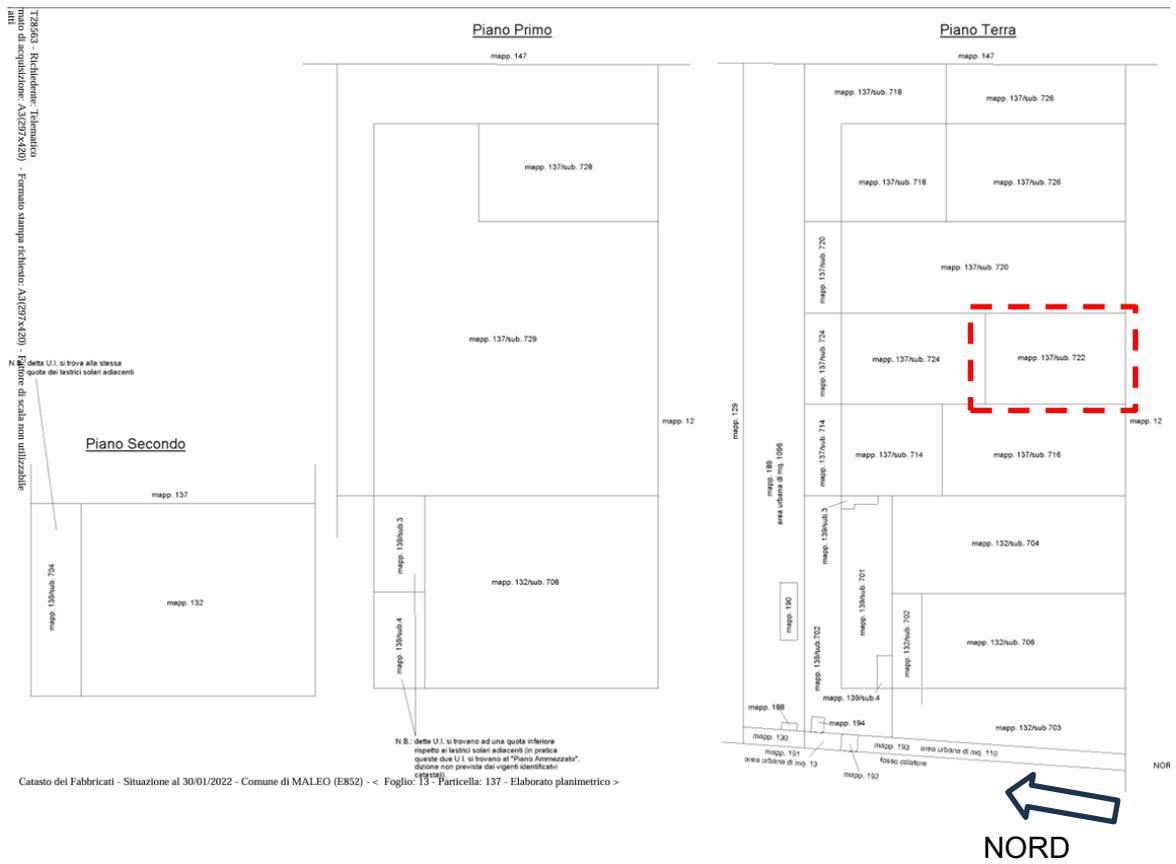
svlutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12	1.050,00	
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	0,00	immobile locato
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	1.050,00	
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	10.500,00	

Valore di mercato con assunzioni	92.400,00
arrotondamento	92.000,00

LOTTO 8

UBICAZIONE

Comune di Maleo (LO), Via Gianfranco Miglio – SP 27.



DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO

Il lotto n.8 è costituito da una porzione di capannone prefabbricato ad uso artigianale (laboratorio/deposito), con incluso blocco servizi-spogliatoi.

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Miglio – SP 27, Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

L'unità si sviluppa interamente al piano terra ed è suddivisa internamente in due zone di lavorazione separate da parete divisoria in muratura posta nella campata centrale, con apertura di collegamento.

Per maggiori dettagli si rimanda all'ampia documentazione fotografica in allegato. Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso

Caratteristiche e finiture in linea con il contesto produttivo in cui è inserita; pavimenti nella zona di lavorazione in battuto di cemento, pavimenti e rivestimenti (bagni e spogliatoio) in ceramica, serramenti in alluminio

Altezza utile interna del capannone m.5,00.

Struttura in c.a. prefabbricato di tipo ordinario.

Si evidenzia che il lastrico solare in copertura è stato ceduto in piena proprietà a terzi con atto del 10/02/2012 ed è occupato da impianto fotovoltaico: di tale aspetto si terrà conto nella valutazione.

ACCESSI

L'accesso pedonale e carraio al complesso si pratica dalla pubblica Via Gianfranco Miglio snc: alla porzione in oggetto si accede in lato Sud transitando su area cortilizia d'uso comune (mappale 139 sub.702, mappale 132 sub.703 e mappale 12).

DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Comune di Maleo (LO) Codice: E852.

Catasto Fabbricati

Foglio 13 Particella 137 Subalterno 722, Cat. C/3, Cl.2, mq.329, Sup. Cat. mq.348,

Rendita Catastale Euro 611,69, Strada Provinciale 27 snc, Piano T.

Intestatario:

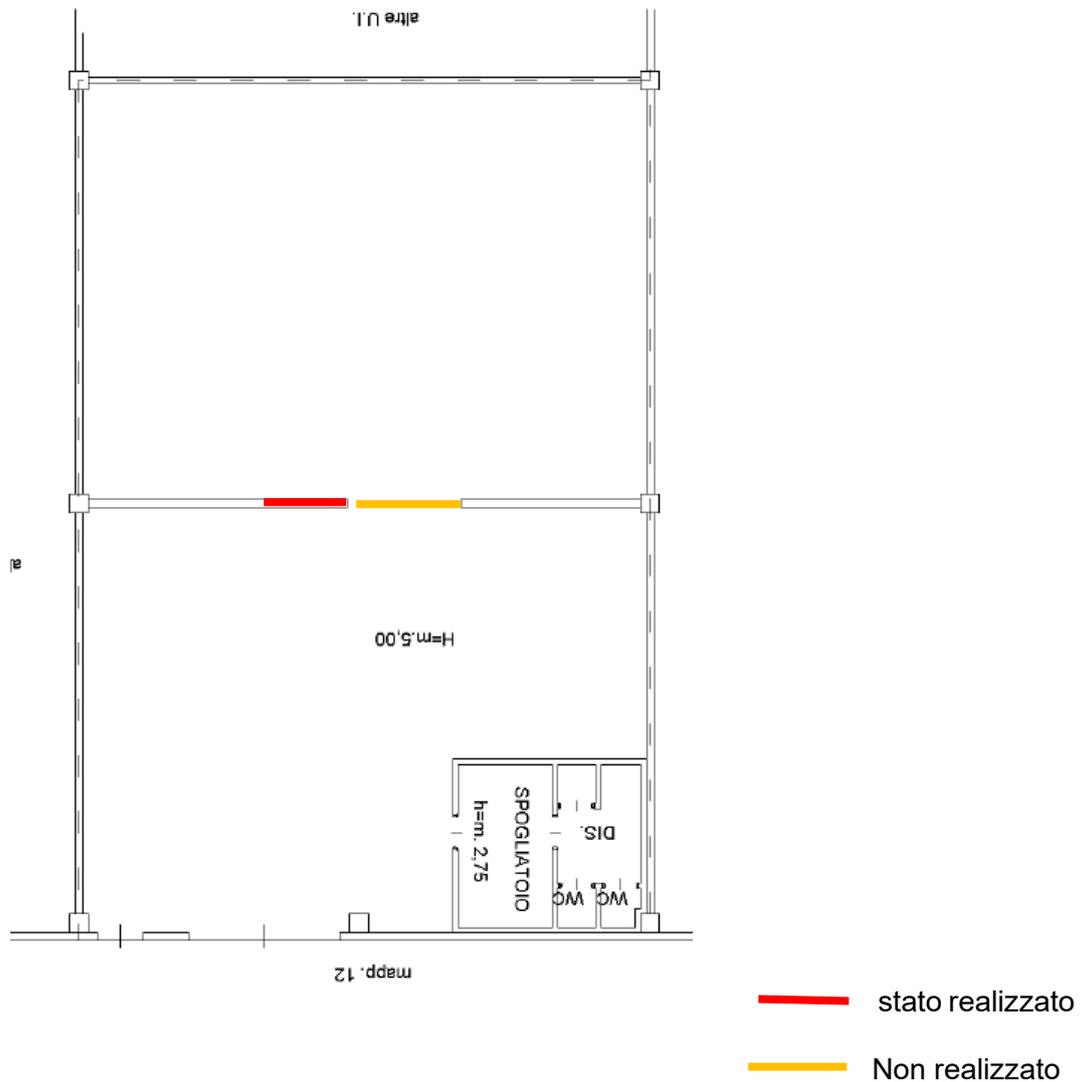
IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio c.f. 08535610961 proprietà 1/1

Rispondenza schede catastali.

Riscontrata la sostanziale conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate, ad eccezione di:

- Diversa posizione dell'apertura di collegamento fra le due zone di lavorazione che risulta traslata leggermente verso ovest

Si riporta di seguito uno stralcio della planimetria catastale depositata (non in scala) con l'indicazione delle difformità rilevate:



La difformità non incide su calcolo consistenza e rendita catastale, considerando comunque il rifacimento della scheda si quantifica un importo pari a € 800,00 (comprensivo di diritti catastali e spese professionali) che verrà dedotto dal Valore di Mercato.

CONFINI

In base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodì:

altra unità (mapp.137 sub.720), cortile di uso comune (mapp.12), altre unità (mapp.137 sub.716 e sub.724).

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.

L'unità risulta attualmente non utilizzata, libera e nella disponibilità della procedura.

Discreto lo stato di manutenzione e conservazione.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che i beni rientrano nell'Ambito "Tessuto edilizio a destinazione prevalentemente artigianale/produttiva" di cui al Capo II – tessuto urbano consolidato - art.8 delle norme tecniche allegate al quale si rimanda per la specifica dei parametri urbanistici.

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDENZA

A seguito di apposita istanza inviata al Comune di Maleo, il competente Ufficio Tecnico Edilizia Privata ha recuperato per la visione le pratiche edilizie di seguito elencate.

Sulla base di quanto messo a disposizione si è potuto verificare che il complesso industriale/artigianale in cui sono inserite le porzioni oggetto di valutazione è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 18/11/1982 P.E. n.1017**
Prot.n.1877 per lavori di "Nuova costruzione capannone industriale"
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 07/01/1983 P.E. n.1119**
Prot.n.3673 per lavori di "Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale"
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 16/01/1984 P.E. n.1174**
Prot.n.3621 per lavori di "Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale"

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 01/08/1986 P.E. n.1325**
Prot.n.2747 per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 e 1119 del 07/01/1983 per la costruzione di capannone industriale”
- Richiesta Agibilità presentata in data 27/08/1986 Prot.n.3087 (parere non favorevole dell’Unità Socio Sanitaria Locale n.54 in data 07/03/1988, in quanto i disegni non sono conformi allo stato attuale)
- Richiesta di Abitabilità riferita alle due abitazioni presentata in data 18/01/1987 Prot.n.146.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE

Con riferimento alla pratica edilizia di cui alla Concessione Edilizia del 01/08/1986 P.E. 1325 (variante), sono state rilevate le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto:

- Diversa disposizione interna a seguito di demolizione della parete in lato Ovest
- Modifica all’ingresso con realizzazione di portone carraio e spostamento porta pedonale
- Diversa posizione dell’apertura di collegamento nella parete divisoria fra le zone di lavorazione

Per la regolarizzazione delle suddette difformità dovrà essere predisposta pratica edilizia di sanatoria con pagamento della relativa oblazione: si quantifica pertanto un importo complessivo di €5.000,00 (comprensivo di spese tecniche e oblazione) che verrà dedotto dal valore di mercato.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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.

LOTTO 8

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
	Capannone			
T	Laboratorio	325,00	1,00	325,00
T	spogliatoio e wc	25,00	1,00	25,00
totale				350,00
arrotondamento				350,00

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).

Per la determinazione del Valore di Mercato i procedimenti di stima individuati dagli Standard Internazionali (IVS, EVS, RICS) e quelli 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.

Quindi, in ogni analisi di comparazione, è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

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 sottoscritto ritiene che il Criterio di stima più consono per la determinazione del "Valore attuale dell'immobile" sia quello del Valore di Mercato attraverso il **Metodo finanziario**

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari

elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato una approfondita ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato: non essendo precluso dal committente, e in assenza di un mercato particolarmente attivo nelle compravendite, sono state consultati gli annunci di vendita e locazione pubblicati sui principali siti specializzati.

Di seguito il calcolo del tasso di capitalizzazione determinato sulla base della ricerca di mercato:

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA (Cap. 12.3 V.I.S.): ricerca del saggio di capitalizzazione lordo nell'ipotesi in cui siano noti i canoni ed i prezzi di mercato contrattati. Il saggio può essere aggiustato (Cap. 14.4 V.I.S.).

IMMOBILI COMPARABILI

immobile	unità di misura	valore immobile	valore unitario	unità di misura	canone lordo annuo	canone unitario
1	2.320,00	950.000	409,48	330,00	9.000	27,27
2	3.480,00	1.150.000	330,46	1.000,00	24.000	24,00
3	380,00	162.500	427,63	2.000,00	57.000	28,50
4	1.005,00	500.000	497,51			
5						
6						
7						
totale	7.185,00	2.762.500,00	384,48	3.330,00	90.000,00	27,03

in caso di offerte	sconto medio vendite (%)	5,0%	sconto medio affitti (%)	5,0%
	valore medio di mercato	365,26	valore medio di mercato	25,68

iD =	$\frac{(\sum \text{canoni lordi} / \sum \text{superfici locate})}{(\sum \text{valori immobili} / \sum \text{superfici})}$	7,03%	GRM Gross Rent Multiplier (anni)	14,2
------	---	-------	----------------------------------	------

Dall'esito dell'indagine è emerso quanto segue:

- Valore medio di mercato €. 365,00 al mq.
- Canone di locazione medio di mercato €. 26,00 al mq.
- Tasso di capitalizzazione pari al 7,03%

Si segnala che il canone di locazione medio rilevato corrisponde sostanzialmente al canone di locazione in essere per due porzioni del complesso, attualmente locate a terzi (Lotto n.7 e Lotto n.10)

Si procede quindi applicando la "Capitalizzazione diretta" sulla base del canone di locazione potenziale:

LOTTO	DESTINAZIONE	SUP.mq/eq	canone potenziale €/mq	canone annuo locazione potenziale
8	Capannone artigianale	350	26,00 €	9.100,00 €

Pertanto si avrà:

LOTTO	DESTINAZIONE	canone annuo locazione potenziale	tasso lordo capitalizzazione adottato	Valore di Mercato
8	Capannone artigianale	9.100,00 €	7,03%	129.445,23 €
		arrotondato		129.000,00 €

Al valore di mercato così determinato vengono apportate le seguenti correzioni:

Valore di mercato	129.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	5.800,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene (-5%)	6.450,00	fotovoltaico su lastrico solare
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione (-3%)	3.870,00	sistemazioni varie
- stato di possesso (libero)	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	112.880,00
arrotondamento	113.000,00

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;

Valore di mercato "corretto"	113.000,00
-------------------------------------	------------

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

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12	1.130,00
--	----------

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	2.275,00
--	----------

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	1.130,00
---	----------

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	11.300,00
---	-----------

Valore di mercato con assunzioni	97.165,00
arrotondamento	97.000,00

LOTTO 9

UBICAZIONE

Comune di Maleo (LO), Via Gianfranco Miglio – SP 27



DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO

Il lotto n.9 è costituito da una porzione di capannone prefabbricato ad uso artigianale (laboratorio/deposito), con inclusi due locali uso ufficio e sala d'attesa con relativi servizi, locale laboratorio con servizi, zona di lavorazione-laboratorio

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Miglio – SP 27, Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

con piccolo locale ripostiglio: l'unità è dotata di porzione di area cortilizia di proprietà esclusiva da cui si accede al locale caldaia.

L'unità si sviluppa interamente al piano terra ed occupa trasversalmente da Nord a Sud il capannone: nella zona di lavorazione è presente un'area delimitata da pareti mobili alluminio e vetro.

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

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso

Caratteristiche e finiture in linea con il contesto produttivo in cui è inserita; pavimenti nella zona di lavorazione in battuto di cemento, pavimenti e rivestimenti (bagni e uffici) in ceramica, serramenti in alluminio

Altezza utile interna; capannone m.5,00.

Struttura in c.a. prefabbricato di tipo ordinario.

Si evidenzia che il lastrico solare in copertura è stato ceduto in piena proprietà a terzi con atto del 10/02/2012 ed è occupato da impianto fotovoltaico: di tale aspetto si terrà conto nella valutazione.

ACCESSI

L'accesso pedonale e carraio al complesso si pratica dalla pubblica Via Gianfranco Miglio snc: alla porzione in oggetto si accede in lato nord con ingresso da area di proprietà (mapp.137 sub.720)

DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Comune di Maleo (LO) Codice: E852.

Catasto Fabbricati

Foglio 13 Particella 137 Subalterno 720, Cat. C/3, Cl.2, mq.643, Sup. Cat. mq.684,

Rendita Catastale Euro 1.195,49, Strada Provinciale 27 snc, Piano T.

Intestatario:

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

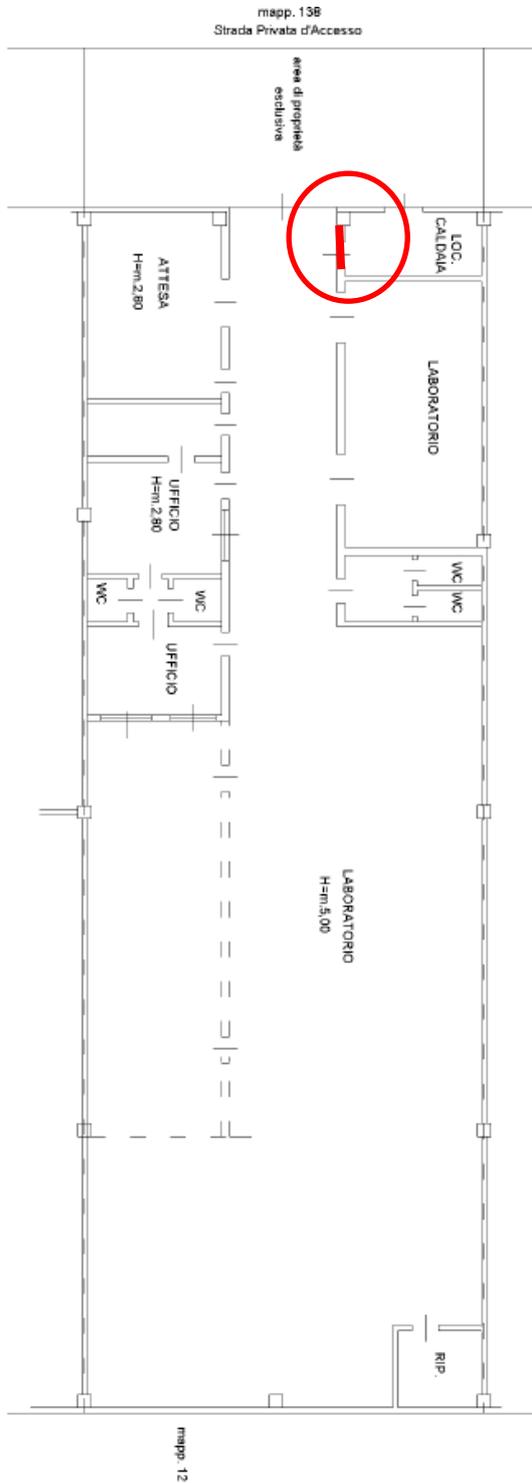
RISPONDENZA schede catastali.

Riscontrata la sostanziale conformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale depositata, fatta eccezione di:

- Il locale caldaia ha accesso unicamente dall'esterno (non presente porta interna).

La difformità non incide su calcolo consistenza e rendita catastale, considerando comunque il rifacimento della scheda si quantifica un importo pari a € 800,00 (comprensivo di diritti catastali e spese professionali) che verrà dedotto dal Valore di Mercato.

Si riporta di seguito uno stralcio della planimetria catastale depositata (non in scala) con indicazione della difformità rilevata:



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Miglio – SP 27, Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

CONFINI

In base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodì:

altra unità (mapp.137 sub.718 e 728), cortile di uso comune (mapp.12), altre unità (mapp.137 sub.722 e sub.724), area urbana (mappale 189).

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

L'unità risulta attualmente non utilizzata, libera e nella disponibilità della procedura.

Discreto lo stato di manutenzione e conservazione.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che i beni rientrano nell'Ambito "Tessuto edilizio a destinazione prevalentemente artigianale/produttiva" di cui al Capo II – tessuto urbano consolidato - art.8 delle norme tecniche allegate al quale si rimanda per la specifica dei parametri urbanistici.

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDEZZA

A seguito di apposita istanza inviata al Comune di Maleo, il competente Ufficio Tecnico Edilizia Privata ha recuperato per la visione le pratiche edilizie di seguito elencate.

Sulla base di quanto messo a disposizione si è potuto verificare che il complesso industriale/artigianale in cui sono inserite le porzioni oggetto di valutazione è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 18/11/1982 P.E. n.1017**
Prot.n.1877 per lavori di "Nuova costruzione capannone industriale"
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 07/01/1983 P.E. n.1119**
Prot.n.3673 per lavori di "Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale"
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 16/01/1984 P.E. n.1174**
Prot.n.3621 per lavori di "Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale"

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 01/08/1986 P.E. n.1325**
Prot.n.2747 per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 e 1119 del 07/01/1983 per la costruzione di capannone industriale”
- Richiesta Agibilità presentata in data 27/08/1986 Prot.n.3087 (parere non favorevole dell’Unità Socio Sanitaria Locale n.54 in data 07/03/1988, in quanto i disegni non sono conformi allo stato attuale)
- Richiesta di Abitabilità riferita alle due abitazioni presentata in data 18/01/1987 Prot.n.146.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE

Con riferimento alla pratica edilizia di cui alla Concessione Edilizia del 01/08/1986 P.E. 1325 (variante), è stata riscontrata la sostanziale conformità allo stato di fatto, fatta eccezione di:

- Il locale caldaia ha accesso unicamente dall’esterno (non presente porta intera).

Per la regolarizzazione delle suddette difformità dovrà essere predisposta pratica edilizia di sanatoria con pagamento della relativa oblazione: si quantifica pertanto un importo complessivo di € 3.000,00 (comprensivo di spese tecniche e oblazione) che verrà dedotto dal valore di mercato.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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.

LOTTO 9

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
	Capannone			
T	Laboratorio	580,00	1,00	580,00
T	uffici	105,00	1,00	105,00
	Cortile	90,00	0,10	9,00
totale				694,00
arrotondamento				694,00

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Miglio – SP 27, Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

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).

Per la determinazione del Valore di Mercato i procedimenti di stima individuati dagli Standard Internazionali (IVS, EVS, RICS) e quelli 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.

Quindi, in ogni analisi di comparazione, è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

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 sottoscritto ritiene che il Criterio di stima più consono per la determinazione del "Valore attuale dell'immobile" sia quello del Valore di Mercato attraverso il **Metodo finanziario**

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari

elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato una approfondita ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato: non essendo precluso dal committente, e in assenza di un mercato particolarmente attivo nelle compravendite, sono state consultati gli annunci di vendita e locazione pubblicati sui principali siti specializzati.

Di seguito il calcolo del tasso di capitalizzazione determinato sulla base della ricerca di mercato:

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA (Cap. 12.3 V.I.S.): ricerca del saggio di capitalizzazione lordo nell'ipotesi in cui siano noti i canoni ed i prezzi di mercato contrattati. Il saggio può essere aggiustato (Cap. 14.4 V.I.S.).

IMMOBILI COMPARABILI

immobile	unità di misura	valore immobile	valore unitario	unità di misura	canone lordo annuo	canone unitario
1	2.320,00	950.000	409,48	330,00	9.000	27,27
2	3.480,00	1.150.000	330,46	1.000,00	24.000	24,00
3	380,00	162.500	427,63	2.000,00	57.000	28,50
4	1.005,00	500.000	497,51			
5						
6						
7						
totale	7.185,00	2.762.500,00	384,48	3.330,00	90.000,00	27,03

in caso di offerte	sconto medio vendite (%)	5,0%	sconto medio affitti (%)	5,0%
	valore medio di mercato	365,26	valore medio di mercato	25,68

iD =	$\frac{(\sum \text{canoni lordi} / \sum \text{superfici locate})}{(\sum \text{valori immobili} / \sum \text{superfici})}$	7,03%	GRM Gross Rent Multiplier (anni)	14,2
------	---	-------	----------------------------------	------

Dall'esito dell'indagine è emerso quanto segue:

- Valore medio di mercato €. 365,00 al mq.
- Canone di locazione medio di mercato €. 26,00 al mq.
- Tasso di capitalizzazione pari al 7,03%

Si segnala che il canone di locazione medio rilevato corrisponde sostanzialmente al canone di locazione in essere per due porzioni del complesso, attualmente locate a terzi (Lotto n.7 e Lotto n.10)

Si procede quindi applicando la "Capitalizzazione diretta" sulla base del canone di locazione potenziale:

LOTTO	DESTINAZIONE	SUP.mq/eq	canone potenziale €/mq	canone annuo locazione potenziale
9	Capannone artigianale	694	26,00 €	18.044,00 €

Pertanto si avrà:

LOTTO	DESTINAZIONE	canone annuo locazione potenziale	tasso lordo capitalizzazione adottato	Valore di Mercato
9	Capannone artigianale	18.044,00 €	7,03%	256.671,41 €
		arrotondato		257.000,00 €

Al valore di mercato determinato vengono apportate le seguenti correzioni:

Valore di mercato	257.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	3.800,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene (-5%)	12.850,00	fotovoltaico su lastrico solare
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione (-3%)	7.710,00	sistemazioni varie
- stato di possesso (libero)	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	232.640,00
-------------------------------------	------------

arrotondamento	233.000,00
-----------------------	------------

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"	233.000,00
-------------------------------------	------------

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

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12	2.330,00
--	----------

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	4.510,00
--	----------

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	2.330,00
---	----------

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	23.300,00
---	-----------

Valore di mercato con assunzioni	200.530,00
arrotondamento	201.000,00

L'unità si sviluppa interamente al piano terra ed è costituita da zona esposizione/vendita, con incluso servizi, oltre a cortile di proprietà esclusiva su due lati (nord e est) da cui si accede.

Per maggiori dettagli si rimanda all'ampia documentazione fotografica in allegato. Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso

Caratteristiche e finiture in linea con il contesto produttivo in cui è inserita; pavimenti in piastrelle di ceramica sia nella zona esposizione/vendita che nei servizi, serramenti in alluminio

Struttura in c.a. prefabbricato di tipo ordinario.

Si evidenzia che il lastrico solare in copertura è stato ceduto in piena proprietà a terzi con atto del 10/02/2012 ed è occupato da impianto fotovoltaico: di tale aspetto si terrà conto nella valutazione.

ACCESSI

Accesso pedonale e carraio dalla pubblica Via Gianfranco Miglio snc, direttamente su area cortilizia di proprietà esclusiva in lato Nord

DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Comune di Maleo (LO) Codice: E852.

Catasto Fabbricati

Foglio 13 Particella 137 Subalterno 718, Cat. D/7, Rendita Catastale Euro 1.206,00 Strada Provinciale 27 snc, Piano T.

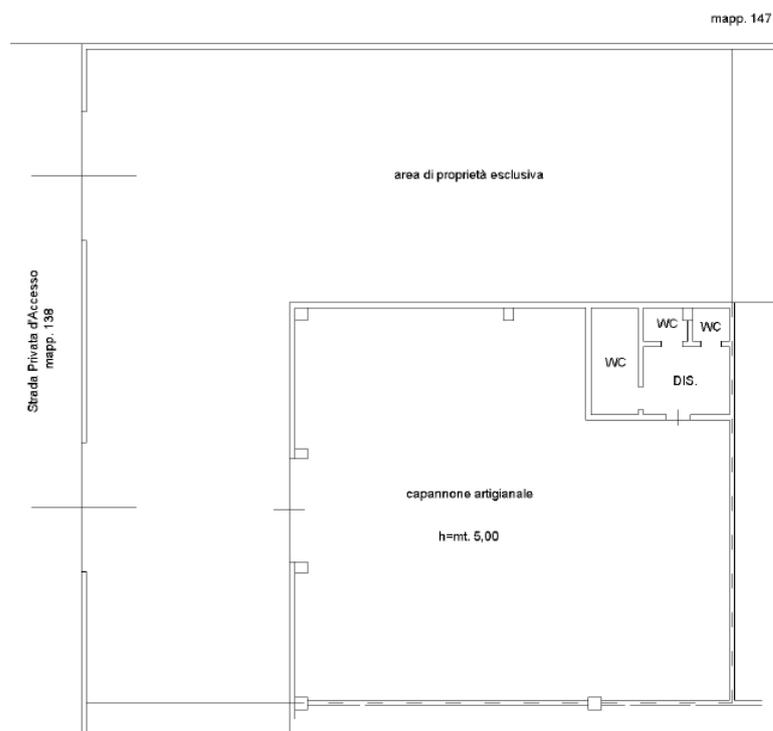
Intestatario:

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

Rispondenza schede catastali.

Riscontrata la sostanziale conformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale depositata.

Si riporta di seguito uno stralcio della planimetria catastale (non in scala)



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Miglio – SP 27, Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

CONFINI

In base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodì:

ragioni al mappale 147, altra unità (mappale 137 sub.726), altra unità (mappale 137 sub.720), ragioni al mappale 189

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 bene è attualmente utilizzato dalla società "Non solo piume di Bardelli Gianbattista" con sede in Maleo, per effetto del contratto di locazione stipulato con l'Impresa Contardi Srl in data 10/05/2018.

Durata del contratto: decorrenza 15/05/2018 per anni 6 con tacito rinnovo salvo disdetta con raccomandata A.R. con preavviso di mesi 12.

Canone di locazione annuo euro 7.800,00 + IVA aumentato annualmente del 100% dell'indice ISTAT.

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

La superficie equivalente lorda è di mq 302.

Ne deriva che il valore di locazione ammonta a 2.15 euro/mq mese.

Il canone mensile (dati OMI) è di 2,70 euro/mq mese riferimento tipologia laboratorio, di conseguenza il canone minimo risulterebbe di 1,80 euro/mq mese (riduzione di 1/3).

Il canone di locazione risulta superiore rispetto al canone minimo.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che i beni rientrano nell'Ambito "Tessuto edilizio a destinazione prevalentemente artigianale/produttiva" di cui al Capo II – tessuto urbano consolidato - art.8 delle norme tecniche allegate al quale si rimanda per la specifica dei parametri urbanistici.

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDEZZA

A seguito di apposita istanza inviata al Comune di Maleo, il competente Ufficio Tecnico Edilizia Privata ha recuperato per la visione le pratiche edilizie di seguito elencate.

Sulla base di quanto messo a disposizione si è potuto verificare che il complesso industriale/artigianale in cui sono inserite le porzioni oggetto di valutazione è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 18/11/1982 P.E. n.1017**
Prot.n.1877 per lavori di “Nuova costruzione capannone industriale”
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 07/01/1983 P.E. n.1119**
Prot.n.3673 per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale”
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 16/01/1984 P.E. n.1174**
Prot.n.3621 per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale”
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 01/08/1986 P.E. n.1325**
Prot.n.2747 per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 e 1119 del 07/01/1983 per la costruzione di capannone industriale”
- Richiesta Agibilità presentata in data 27/08/1986 Prot.n.3087 (parere non favorevole dell'Unità Socio Sanitaria Locale n.54 in data 07/03/1988, in quanto i disegni non sono conformi allo stato attuale)
- Richiesta di Abitabilità riferita alle due abitazioni presentata in data 18/01/1987 Prot.n.146.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE

Con riferimento alla pratica edilizia di cui alla Concessione Edilizia del 01/08/1986 P.E. 1325 (variante), sono state riscontrate varie difformità, in particolare:

- Diversa consistenza in quanto il progetto non prevedeva la suddivisione della porzione in due unità (mapp. 137/718 con 137/726);
- Diversa distribuzione interna delle pareti;
- Realizzato unicamente blocco servizi in angolo Sud-Est.

Per la regolarizzazione delle suddette difformità dovrà essere predisposta pratica edilizia di sanatoria con pagamento della relativa oblazione: si quantifica pertanto un importo complessivo di €5.000,00 (comprensivo di spese tecniche e oblazione) che verrà dedotto dal valore di mercato.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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.

LOTTO 10

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
	Capannone			
T	Magazzino	240,00	1,00	240,00
T	Servizi	25,00	1,00	25,00
	Cortile	370,00	0,10	37,00
totale				302,00
arrotondamento				302,00

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).

Per la determinazione del Valore di Mercato i procedimenti di stima individuati dagli Standard Internazionali (IVS, EVS, RICS) e quelli 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.

Quindi, in ogni analisi di comparazione, è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

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 sottoscritto ritiene che il Criterio di stima più consono per la determinazione del "Valore attuale dell'immobile" sia quello del Valore di Mercato attraverso il **Metodo finanziario**

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato una approfondita ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato: non essendo precluso dal committente, e in

assenza di un mercato particolarmente attivo nelle compravendite, sono state consultati gli annunci di vendita e locazione pubblicati sui principali siti specializzati.

Di seguito il calcolo del tasso di capitalizzazione determinato sulla base della ricerca di mercato:

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA (Cap. 12.3 V.I.S.): ricerca del saggio di capitalizzazione lordo nell'ipotesi in cui siano noti i canoni ed i prezzi di mercato contrattati. Il saggio può essere aggiustato (Cap. 14.4 V.I.S.).

IMMOBILI COMPARABILI

immobile	unità di misura	valore immobile	valore unitario	unità di misura	canone lordo annuo	canone unitario
1	2.320,00	950.000	409,48	330,00	9.000	27,27
2	3.480,00	1.150.000	330,46	1.000,00	24.000	24,00
3	380,00	162.500	427,63	2.000,00	57.000	28,50
4	1.005,00	500.000	497,51			
5						
6						
7						
totale	7.185,00	2.762.500,00	384,48	3.330,00	90.000,00	27,03

in caso di offerte	sconto medio vendite (%)	5,0%	sconto medio affitti (%)	5,0%
	valore medio di mercato	365,26	valore medio di mercato	25,68

$iD = \frac{(\sum \text{canoni lordi} / \sum \text{superfici locate})}{(\sum \text{valori immobili} / \sum \text{superfici})}$	7,03%	GRM Gross Rent Multiplier (anni)	14,2
--	-------	----------------------------------	------

Dall'esito dell'indagine è emerso quanto segue:

- Valore medio di mercato €. 365,00 al mq.
- Canone di locazione medio di mercato €. 26,00 al mq.
- Tasso di capitalizzazione pari al 7,03%

Si segnala che il canone di locazione medio rilevato corrisponde sostanzialmente al canone di locazione in essere (porzione attualmente locata a terzi con canone annuo iniziale pari a €. 7.800,00): ai fini prudenziali si adotta il canone medio rilevato dal mercato.

Si procede quindi applicando la “Capitalizzazione diretta” sulla base del canone di locazione potenziale:

LOTTO	DESTINAZIONE	SUP.mq/eq	canone potenziale €/mq	canone annuo locazione potenziale
10	Capannone artigianale	302	26,00 €	7.852,00 €

Pertanto si avrà:

LOTTO	DESTINAZIONE	canone annuo locazione potenziale	tasso lordo capitalizzazione adottato	Valore di Mercato
10	Capannone artigianale	7.852,00 €	7,03%	111.692,75 €
		arrotondato		112.000,00 €

Al valore di mercato così determinato vengono apportate le seguenti correzioni:

Valore di mercato	112.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	5.000,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene (-5%)	5.600,00	fotovoltaico su lastrico solare

- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione (-3%)	3.360,00	sistemazioni varie
- stato di possesso (-10% immobile locato)	11.200,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	86.840,00
arrotondamento	87.000,00

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;

Valore di mercato "corretto"	87.000,00
-------------------------------------	-----------

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

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12	870,00
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	0,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	870,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	8.700,00

Valore di mercato con assunzioni	76.560,00
arrotondamento	77.000,00

LOTTO 11

UBICAZIONE

Comune di Maleo (LO), Via Gianfranco Miglio – SP 27.



NORD

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO

Il lotto n.11 è costituito da un piccolo locale tecnico a servizio del complesso, posto in corpo staccato nei pressi dell'ingresso.

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Miglio – SP 27, Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

L'unità si sviluppa interamente al piano terra ed è costituita da un piccolo locale tecnico di forma rettangolare di circa mq.3,00.

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

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso

Caratteristiche e finiture in linea con il contesto produttivo in cui è inserita;
pavimento in battuto di cemento

Struttura in c.a. prefabbricato di tipo ordinario.

ACCESSI

Accesso pedonale e carraio dalla pubblica Via Gianfranco Miglio snc, transitando su area cortilizia comune.

DATI CATASTALI - RISPONDENZA

Comune di Maleo (LO) Codice: E852.

Catasto Fabbricati

Foglio 13 Particella 188 - D/1 - rendita euro 18,00 – strada provinciale 27, piano

T.

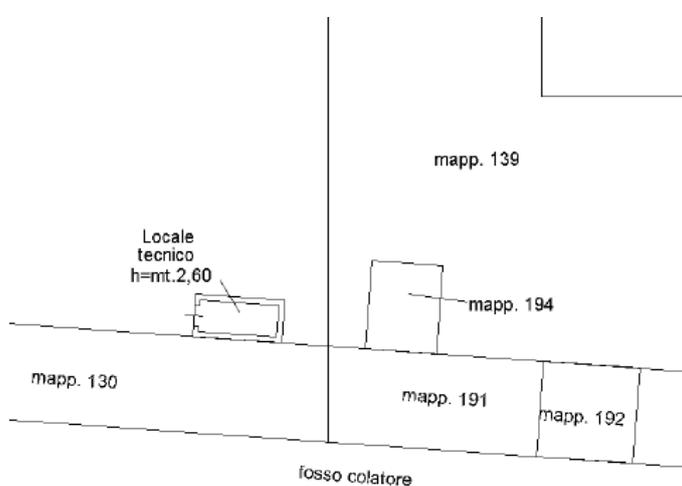
Intestatario:

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

Rispondenza schede catastali.

Riscontrata la sostanziale conformità

Di seguito si riporta uno stralcio della planimetria catastale (non in scala).



CONFINI

In base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodì:

ragioni al mappale 189 su tre lati, mappale 130

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

Discreto lo stato di manutenzione e conservazione

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che i beni rientrano nell'Ambito
"Tessuto edilizio a destinazione prevalentemente artigianale/produttiva" di cui al
Capo II – tessuto urbano consolidato - art.8 delle norme tecniche allegato al quale
si rimanda per la specifica dei parametri urbanistici.

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDEZZA

A seguito di apposita istanza inviata al Comune di Maleo, il competente Ufficio Tecnico Edilizia Privata ha recuperato per la visione le pratiche edilizie di seguito elencate.

Sulla base di quanto messo a disposizione si è potuto verificare che il complesso industriale/artigianale in cui sono inserite le porzioni oggetto di valutazione è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 18/11/1982 P.E. n.1017**
Prot.n.1877 per lavori di “Nuova costruzione capannone industriale”
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 07/01/1983 P.E. n.1119**
Prot.n.3673 per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale”
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 16/01/1984 P.E. n.1174**
Prot.n.3621 per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale”
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 01/08/1986 P.E. n.1325**
Prot.n.2747 per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 e 1119 del 07/01/1983 per la costruzione di capannone industriale”
- Richiesta Agibilità presentata in data 27/08/1986 Prot.n.3087 (parere non favorevole dell’Unità Socio Sanitaria Locale n.54 in data 07/03/1988, in quanto i disegni non sono conformi allo stato attuale)
- Richiesta di Abitabilità riferita alle due abitazioni presentata in data 18/01/1987 Prot.n.146.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE

Non è stata reperita la pratica edilizia autorizzativa.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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.

LOTTO 11

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Locale tecnico	3,00	1,00	3,00
totale				3,00
arrotondamento				3,00

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 disporre di idonei comparabili la stima viene eseguita con il metodo del costo deprezzato.

ASSUNZIONI		
utile	procedimento semplificato	10%
promotore	procedim.finanziario - wacc	0,00%
	incidenza area (%)	6,00%

COSTI					
	n°	CATEGORIA D'OPERA	superf	costo UNIT.	totale costi
costo costruzione	1	Locale tecnico	3	€ 3.000,00	€ 9.000,00
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
TOTALE Cc					€ 9.000,00
spese tecn.	percentuale su c.c.		10%	€ 9.000,00	
	TOTALE St				€ 900,00
oneri comunali	oneri comunali		0		€ -
					€ -
					€ -
	TOTALE Oc				€ -
SOMMA COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE (Ct)					€ 9.900,00

VALORE AREA			
valore area	rapporto complementare		6,0%
	costi totali costruzione		€ 9.900,00
	valore area		€ 631,91
			€ 631,91

UTILE PROMOTORE					
% sui costi sostenuti	costo costruzione		10,00%	€ 900,00	procedimento semplificato
	spese tecniche		10,00%	€ 90,00	
	oneri concessori		10,00%	€ -	
	valore area		10,00%		
	TOTALE Up				

VALORE A NUOVO	€ 11.521,91
-----------------------	--------------------

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 1						valore residuo		3,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà			
lineare	deterioramento fisico	costruzione	85%	70	42	€	4.452,30	
		finiture	5%	20	20	€	436,50	
		impianti	10%	30	30	€	873,00	
costo	obsolescenza funz.	interventi di contenimento energetico						
SOMMA DEPREZZAMENTO							€ 5.761,80	

VALORE ATTUALE		
valore a nuovo	€	11.521,91
deprezzamento	€	5.761,80
valore a costo di sostituzione deprezzato	€	5.760,11
ed in cifra tonda	€	6.000,00

Valore di mercato	6.000,00
--------------------------	----------

Adeguamenti e correzioni della stima

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00
- oneri	0,00
- spese di bonifica	0,00
- spese condominiali insolute	0,00
- limitazioni all'uso del bene (-5%)	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione (-3%)	0,00
- stato di possesso (libero)	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

Valore di mercato "corretto"	6.000,00
arrotondamento	6.000,00

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"	6.000,00
-------------------------------------	----------

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

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12	60,00
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	0,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	60,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	600,00

Valore di mercato con assunzioni	5.280,00
arrotondamento	5.000,00

LOTTO 12

UBICAZIONE

Comune di Maleo (LO), Via Gianfranco Miglio – SP 27.



NORD

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO

Il lotto n.12 è costituito da un piccolo locale tecnico a servizio del complesso, posto in corpo staccato nei pressi dell'ingresso.

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Miglio – SP 27, Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

L'unità si sviluppa interamente al piano terra ed è costituita da un piccolo locale tecnico di forma rettangolare di circa mq.7,00.

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

Alla sopradescritta porzione compete una quota proporzionale degli spazi ed enti comuni del complesso

Caratteristiche e finiture in linea con il contesto produttivo in cui è inserita;
pavimento in battuto di cemento

Struttura in c.a. prefabbricato di tipo ordinario.

ACCESSI

Accesso pedonale e carraio dalla pubblica Via Gianfranco Miglio snc, transitando su area cortilizia comune.

DATI CATASTALI - RISPONDEZZA

Comune di Maleo (LO) Codice: E852.

Catasto Fabbricati

Foglio 13 Particella 192 – D/1 – rendita euro 32,00 – strada provinciale 27, piano T.

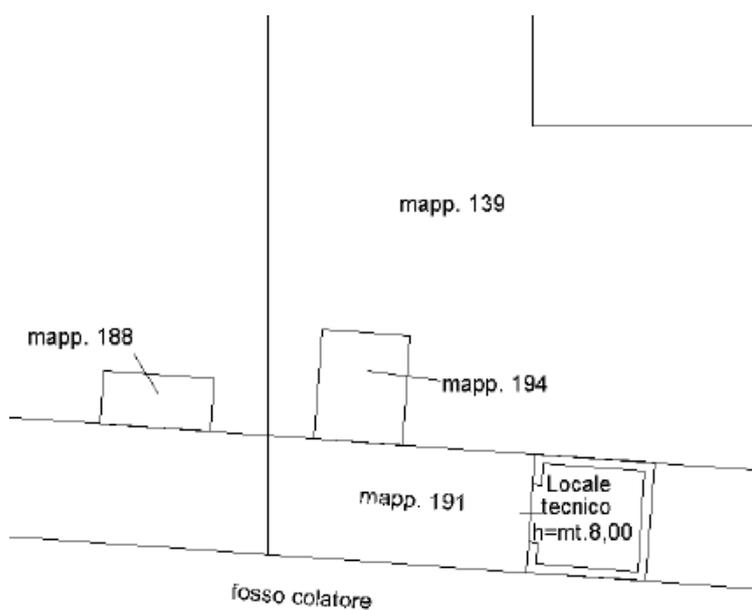
Intestatario:

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

RISPONDEZZA SCHEDE CATASTALI

Riscontrata la sostanziale conformità.

Di seguito si riporta uno stralcio della planimetria catastale (non in scala).



CONFINI

In base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodì:

cortile comune (mappale 139 sub. 702), mappale 193, fosso colatore e mappale 191.

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.

Discreto lo stato di manutenzione e conservazione

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Maleo si rileva che i beni rientrano nell'Ambito "Tessuto edilizio a destinazione prevalentemente artigianale/produttiva" di cui al Capo II – tessuto urbano consolidato - art.8 delle norme tecniche allegate al quale si rimanda per la specifica dei parametri urbanistici.

PRATICHE EDILIZIE - RISPONDEZZA

A seguito di apposita istanza inviata al Comune di Maleo, il competente Ufficio Tecnico Edilizia Privata ha recuperato per la visione le pratiche edilizie di seguito elencate.

Sulla base di quanto messo a disposizione si è potuto verificare che il complesso industriale/artigianale in cui sono inserite le porzioni oggetto di valutazione è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 18/11/1982 P.E. n.1017**
Prot.n.1877 per lavori di "Nuova costruzione capannone industriale"
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 07/01/1983 P.E. n.1119**
Prot.n.3673 per lavori di "Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale"
- **Concessione Edilizia rilasciata in data 16/01/1984 P.E. n.1174**
Prot.n.3621 per lavori di "Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 per la costruzione di capannone industriale"

- **Concessione Edilizia rilasciata in data 01/08/1986 P.E. n.1325**
Prot.n.2747 per lavori di “Variante alla Concessione 1017 del 18/11/1982 e 1119 del 07/01/1983 per la costruzione di capannone industriale”
- Richiesta Agibilità presentata in data 27/08/1986 Prot.n.3087 (parere non favorevole dell’Unità Socio Sanitaria Locale n.54 in data 07/03/1988, in quanto i disegni non sono conformi allo stato attuale)
- Richiesta di Abitabilità riferita alle due abitazioni presentata in data 18/01/1987 Prot.n.146

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE

Non è stata reperita la pratica edilizia autorizzativa.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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.

LOTTO 12

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Locale tecnico	7,00	1,00	7,00
totale				7,00
arrotondamento				7,00

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

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Miglio – SP 27, Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

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 disporre di idonei comparabili la stima viene eseguita con il metodo del costo deprezzato.

ASSUNZIONI		
utile	procedimento semplificato	10%
promotore	procedim.finanziario - wacc	0,00%
	incidenza area (%)	6,00%

COSTI					
	n°	CATEGORIA D'OPERA	superf	costo UNIT.	totale costi
	costo costruzione	1	Locale tecnico	7	€ 2.857,15
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
TOTALE Cc					€ 20.000,05
spese tecn.	percentuale su c.c.		7%	€ 20.000,05	
	TOTALE St				€ 1.400,00
oneri comunali	oneri comunali		0		€ -
					€ -
					€ -
	TOTALE Oc				€ -
SOMMA COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE (Ct)					€ 21.400,05

VALORE AREA			
valore area	rapporto complementare	6,0%	
	costi totali costruzione	€	21.400,05
	valore area	€	1.365,96
			€ 1.365,96

UTILE PROMOTORE				
% sui costi sostenuti	costo costruzione	10,00%	€	2.000,01
	spese tecniche	10,00%	€	140,00
	oneri concessori	10,00%	€	-
	valore area	10,00%		
	TOTALE Up			

VALORE A NUOVO	€ 24.906,02
-----------------------	--------------------

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 1						valore residuo	3,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà		
lineare	deterioramento fisico	costruzione	85%	70	42	€	9.894,02
		finiture	5%	20	20	€	970,00
		impianti	10%	30	30	€	1.940,00
costo	obsolescenza funz.	interventi di contenimento energetico					
SOMMA DEPREZZAMENTO							€ 12.804,03

VALORE ATTUALE		
valore a nuovo	€	24.906,02
deprezzamento	€	12.804,03
valore a costo di sostituzione deprezzato	€	12.101,99
ed in cifra tonda		€ 12.000,00

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Miglio – SP 27, Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Valore di mercato	12.000,00
--------------------------	-----------

Adeguamenti e correzioni della stima

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00
- oneri	0,00
- spese di bonifica	0,00
- spese condominiali insolute	0,00
- limitazioni all'uso del bene (-5%)	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione (-3%)	0,00
- stato di possesso (libero)	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

Valore di mercato "corretto"	12.000,00
arrotondamento	12.000,00

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"	12.000,00
-------------------------------------	-----------

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

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12 120,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi) 0,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua) 120,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 1.200,00

Valore di mercato con assunzioni	10.560,00
arrotondamento	11.000,00

RIEPILOGO VALORI

Lotto	Dati catastali			Valore di mercato	Valore di mercato (corretto)	Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)
	fg.	mapp.	sub.	euro	euro	euro
Lotto 1	13	132	706	189.000,00	168.000,00	145.000,00
Lotto 2	13	132	704	215.000,00	192.000,00	165.000,00
Lotto 3	18	132	702	201.000,00	182.000,00	157.000,00
	18	139	701			
Lotto 4	13	139	3	118.000,00	104.000,00	90.000,00
Lotto 5	13	139	4	121.000,00	106.000,00	92.000,00
Lotto 6	13	137	714	257.000,00	235.000,00	202.000,00
	13	137	716			
Lotto 7	13	137	724	129.000,00	105.000,00	92.000,00
Lotto 8	13	137	722	129.000,00	113.000,00	97.000,00
Lotto 9	13	137	720	257.000,00	233.000,00	201.000,00
Lotto 10	13	137	718	112.000,00	87.000,00	77.000,00
Lotto 11	13	188		6.000,00	6.000,00	5.000,00
Lotto 12	13	192		12.000,00	12.000,00	11.000,00

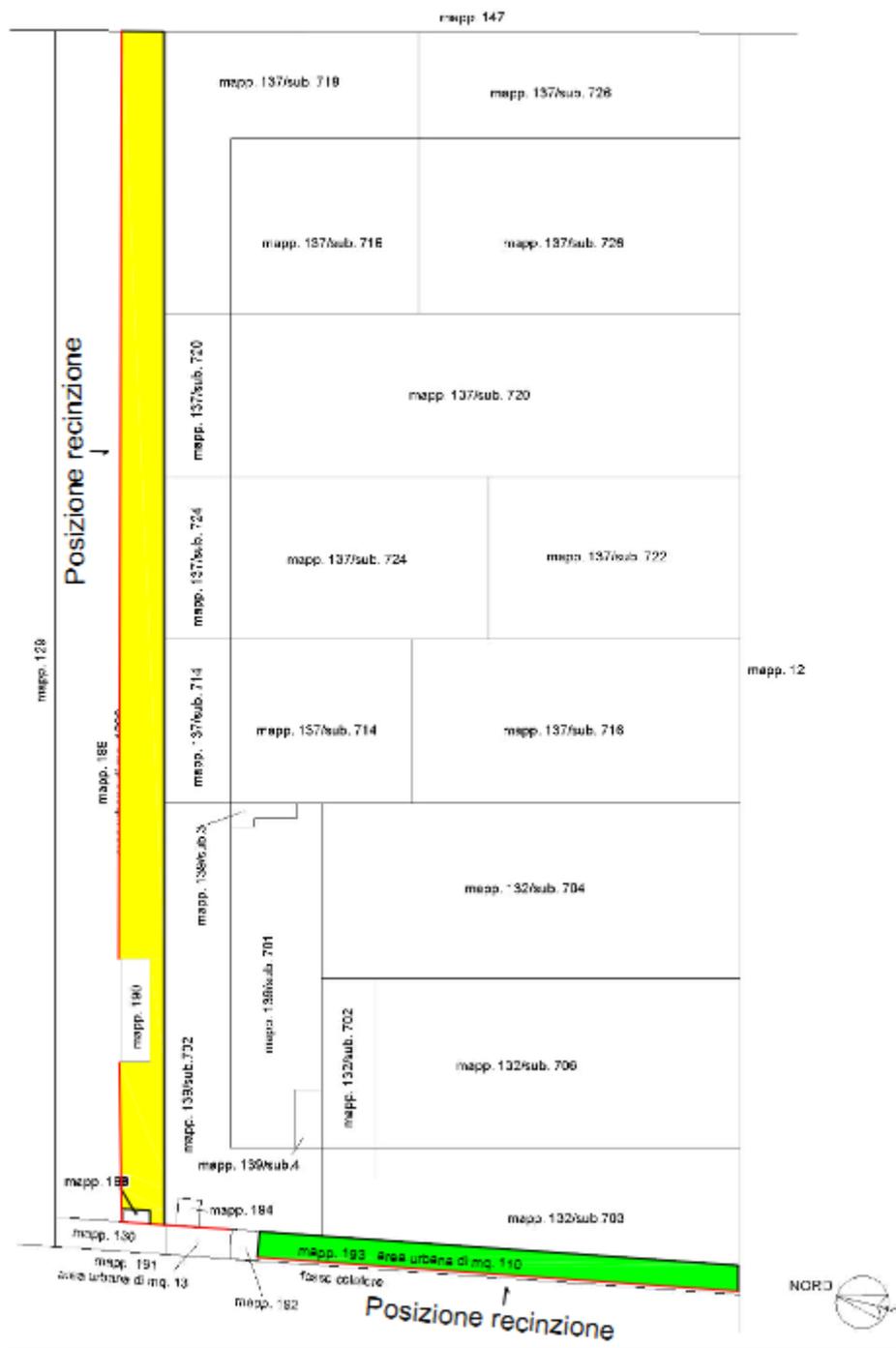
NOTE

Visionando l'estratto mappa catastale e l'elaborato planimetrico prot. LO0004244 del 26/01/2012 si rileva quanto segue:

- la recinzione del complesso immobiliare, in lato nord è ubicata sul sedime del mappale 189 cat. F/1 di mq 1096 intestato catastalmente al sig. Contardi Antonio. Tale particella non rientra nei beni del Fallimento;
- la recinzione del complesso immobiliare, in lato ovest è ubicata sul sedime del mappale 193 cat. F/1 di mq 110 (ved. planimetria sotto riportata) intestato catastalmente al sig. Contardi Antonio. Tale particella non rientra nei beni del Fallimento.

Nella pagina seguente, per migliore comprensione si evidenzia con riga rossa la posizione dell'attuale recinzione, con sfondo giallo il sedime della particella 189 ricompresa internamente alla recinzione ed in colore verde il sedime della particella 193 ricompresa internamente alla recinzione.

Piano Terra



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 all'unità immobiliare in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune e dall'agenzia del territorio; 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 generale.
- 002 Atto di provenienza.
- 003 Atto di cessione impianto fotovoltaico.
- 004 Estratto mappa ed elaborato planimetrico del 26/01/2012.
- 005 Estratto P.G.T. e norme tecniche.
- 006 Pratiche edilizie.
- 007 Regolamento Condominiale.
- 008 Visure storiche mapp. 189 e 193 (beni non ricompresi nel fall.to).

- 101 Documentazione fotografica lotto 1.
- 102 Documentazione catastale lotto 1.

- 201 Documentazione fotografica lotto 2.
- 202 Documentazione catastale lotto 2.

- 301 Documentazione fotografica lotto 3.
- 302 Documentazione catastale lotto 3.

- 401 Documentazione fotografica lotto 4.
- 402 Documentazione catastale lotto 4.
- 403 fac-simile A.P.E. lotto 4.

501 Documentazione fotografica lotto 5.

502 Documentazione catastale lotto 5.

601 Documentazione fotografica lotto 6.

602 Documentazione catastale lotto 6.

701 Documentazione fotografica lotto 7.

702 Documentazione catastale lotto 7.

801 Documentazione fotografica lotto 8.

802 Documentazione catastale lotto 8.

901 Documentazione fotografica lotto 9.

902 Documentazione catastale lotto 9.

1001 Documentazione fotografica lotto 10.

1002 Documentazione catastale lotto 10.

1101 Documentazione fotografica lotto 11.

1102 Documentazione catastale lotto 11.

1201 Documentazione fotografica lotto 12.

1202 Documentazione catastale lotto 12.

Crema, 11 dicembre 2024

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. IFL0004942.071949 massimale 1.000.000,00 euro

www.geometrabraunozambellini.it



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni in via Miglio – SP 27, Maleo (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini