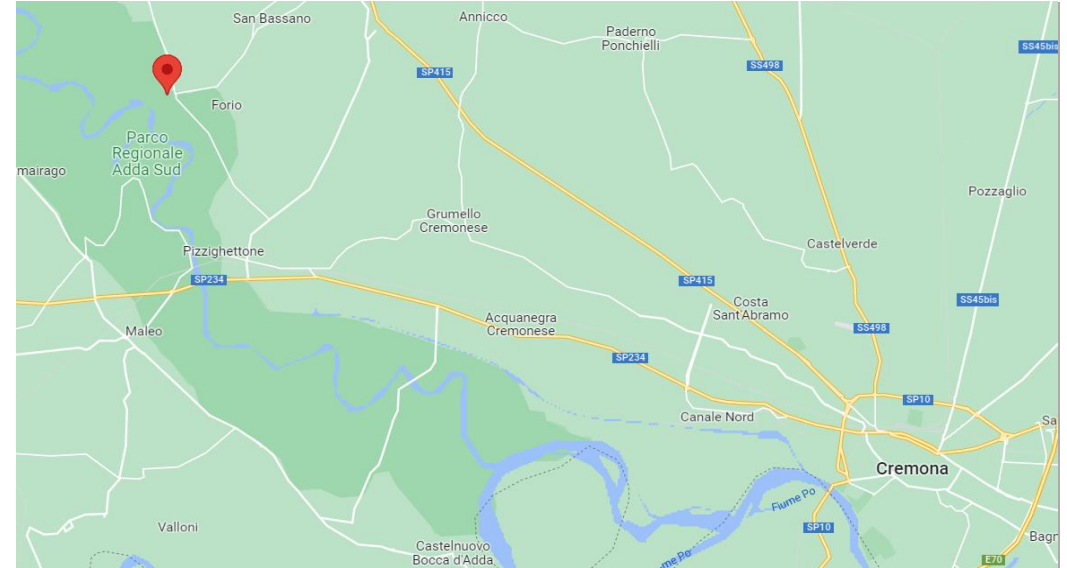


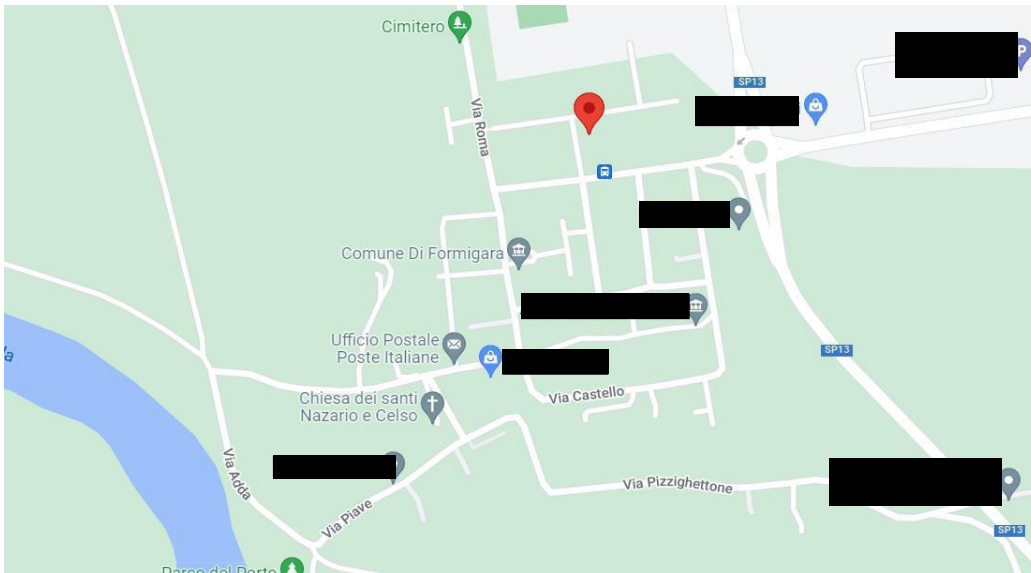
LOCALIZZAZIONE NAZIONALE



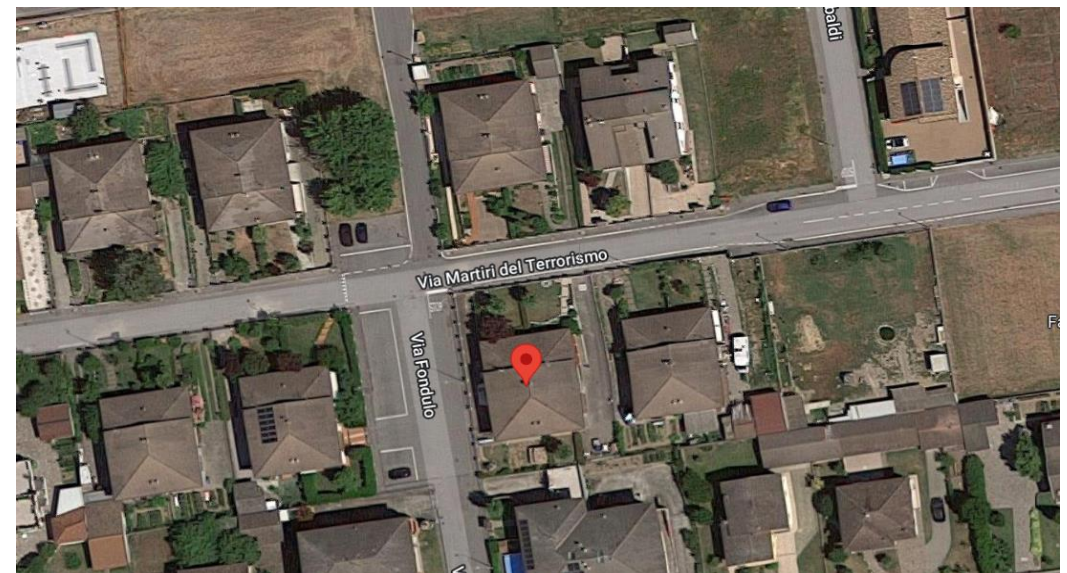
MACRO LOCALIZZAZIONE



MICRO LOCALIZZAZIONE



VISTA AEREA

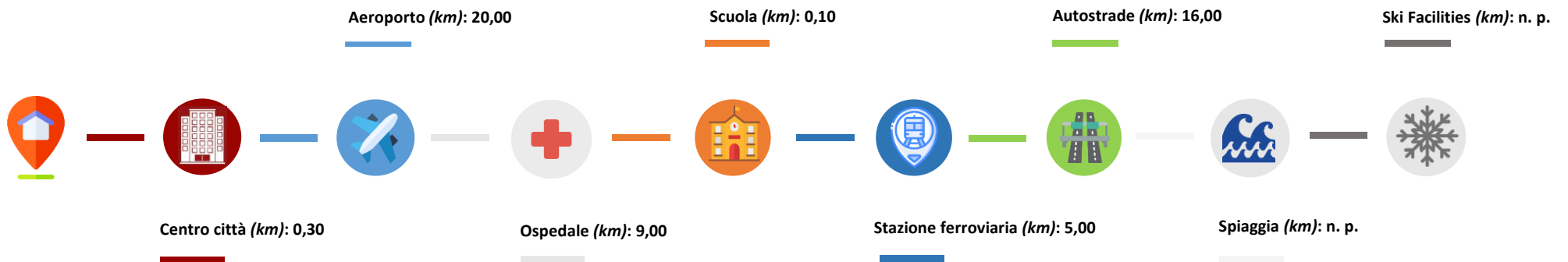


DESCRIZIONE DELLA LOCALIZZAZIONE

I cespiti oggetto di analisi sono siti in via martiri del terrorismo n. 10 -11, in zona centrale di Formigara, comune di circa 750 abitanti a 30 km da Cremona, capoluogo di provincia. La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale e si colloca nel centro cittadino, accessibile con mezzi pubblici ma anche con mezzi privati. La zona risulta essere sufficientemente dotata di servizi di prima necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect,), ed è servita di parcheggi pubblici liberi ed a pagamento. La principale infrastruttura viaria è la strada provinciale SP234; a seguire l'Autostrada E35 con il casello di "Casalbusterlengo". La rete ferroviaria risulta presente con la stazione di Ponte d'Adda. L'aeroporto più vicino è l'Aeroporto di Milano Linate.

Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di sufficiente livello generale, le principali infrastrutture risultano essere lontane, ma adeguatamente collegate.

DISTANZE



I cespiti oggetto di analisi sono costituiti da due porzioni di villino bifamiliare adiacenti e relativi box auto di pertinenza siti all'interno di un fabbricato di maggior consistenza del tipo "villino bifamiliare" a destinazione residenziale, ovvero:

- **LOTTO 1:** porzione di bifamiliare (sub. 1) e box auto (sub. 2) censiti alla p.lla 105
- **LOTTO 2:** porzione di bifamiliare (sub. 4) e box auto (sub. 3) censiti alla p.lla 120

Il fabbricato, articolato in tre piani fuori terra, presenta una struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, tamponature in laterizio, tetto a padiglione con strato di finitura realizzato con tegole in laterizio. I prospetti esterni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinteggiati.

Nel dettaglio il compendio è così costituito:

1) LOTTO 1 (p.la 105, sub. 1 e 2), porzione di bifamiliare ubicata ai piani terra, primo e secondo del fabbricato e così composta:

- piano terra: portico, ingresso, ripostiglio, lavanderia/w.c.;
 - piano primo: soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi coperti a livello;
 - piano secondo: due vani sottotetto.
- Completano la proprietà una corte esterna adibita a giardino ed un box auto sito al piano terra.

Internamente il bene presenta pareti e soffitti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in perlinato di legno, pavimenti in ceramica ad eccezione per la zona notte ove è presente il paquet e zoccolino in legno. I serramenti esterni in legno con vetrocamera, dotati di zanzariere e persiane in legno, le porte interne sono in legno e vetro. Le soglie, i davanzali ed i gradini della scala interna sono in pietra naturale. La parte non a verde della corte è pavimentata in parte a cemento ed in parte in masselli autobloccanti. L'impianto di riscaldamento e quello per la produzione di acqua calda sanitaria sono alimentati da una caldaia a metano, il sistema di emissione dell'impianto di riscaldamento è a radiatori. L'impianto elettrico è sottotraccia con frutti ad incasso. Sono presenti gli impianti televisivo, citofonico, telefonico.

Si accede al cespite dal cancello pedonale al civico n. 10 della pubblica via martiri del terrorismo, e dal cancello carrabile, privo di numero civico, sito in via Fondulo.

2) LOTTO 2 (p.la 120, sub. 3 e 4), porzione di bifamiliare ubicata ai piani terra, primo e secondo del fabbricato e così composta:

- piano terra: portico, ingresso, ripostiglio, lavanderia/w.c.;
 - piano primo: ingresso, soggiorno, cucina, tre camera, w.c., ripostiglio, due balconi coperti a livello;
 - piano secondo: bagno, ripostiglio.
- Completano la proprietà una corte esterna adibita a giardino ed un box auto sito al piano terra.

Internamente il bene presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica e zoccolino in legno. I serramenti esterni in legno con vetrocamera, dotati di zanzariere e persiane in legno, le porte interne sono in legno. Le soglie, i davanzali ed i gradini della scala interna sono in pietra naturale. La parte non a verde della corte è pavimentata in parte in masselli autobloccanti ed in parte in pietra naturale. L'impianto di riscaldamento e quello per la produzione di acqua calda sanitaria sono alimentati da una caldaia a metano, il sistema di emissione dell'impianto di riscaldamento è a radiatori. L'impianto elettrico è sottotraccia con frutti ad incasso. Sono presenti gli impianti televisivo, citofonico, telefonico.

Si accede al cespite dai cancelli, pedonale e carrabile, al civico n. 12 della pubblica via martiri del terrorismo.

Per accedere al compendio non è stato effettuato un accesso forzoso.

I lotti non sono divisibili in natura, ma possono essere alienati in due lotti distinti.

La vendita dei beni non è soggetta ad I.V.A. .

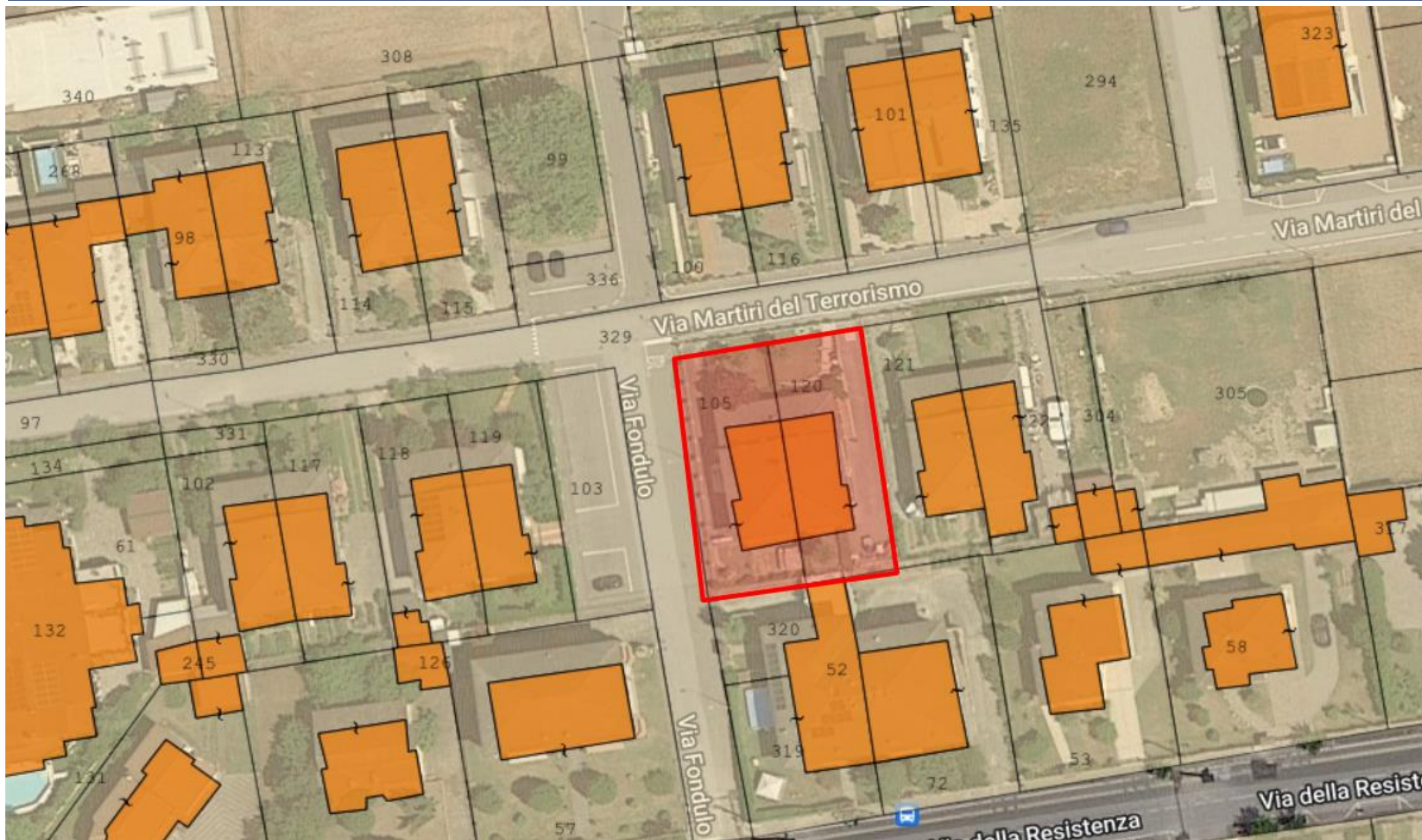
STATO MANUTENTIVO

In sede di sopralluogo si è rilevato che i cespiti si presentano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione generale.

CONFINI

P.lla 105 sub. 1	Nord:	distacco su via martiri del terrorismo	Est:	p.lla 120	Sud:	p.lla 52; sub. 2 della p.lla 105	Ovest:	distacco su via Fondulo; sub. 2 della p.lla 105
P.lla 105 sub. 2	Nord:	sub. 1 della p.lla 105	Est:	sub. 1 della p.lla 105	Sud:	sub. 1 della p.lla 105	Ovest:	sub. 1 della p.lla 105
P.lla 120 sub. 3	Nord:	sub. 4 della p.lla 120	Est:	sub. 4 della p.lla 120	Sud:	sub. 4 della p.lla 120	Ovest:	sub. 4 della p.lla 120
P.lla 120 sub. 4	Nord:	distacco su via martiri del terrorismo	Est:	p.lla 121; sub. 3 della p.lla 105	Sud:	p.lla 52; p.lla 72; sub. 3 della p.lla 105	Ovest:	p.lla 105

ESTRATTO DI MAPPA



CONSISTENZE

Lotto	Unità	Categoria Catastale	Uso Agricolo	Foglio	P.Illa	Sub	Rendita Catastale	Piano	Utilizzo	GFA [lorda coperta] mq	GFA Esterna [lorda scoperta] mq	GBA [edificabile] mq	Superficie Territoriale mq	Superficie Fondiaria mq	Coefficiente %	GLA [commerciale] mq
1	1_1	A/2		11	105	1	560,36	T	Cantina	85					50%	43
1	1_1							T	Portico	4					30%	1
1	1_1							T	Giardino		218				10%	22
1	1_1							T	Giardino		94				2%	2
1	1_1							1	Appartamento	110					100%	110
1	1_1							1	Balconi	11					30%	3
1	1_1							2	Soffitta	23					50%	12
1	1_2	C/6		11	105	2	30,04	T	Box auto	24					50%	12
2	2_1	A/2		11	120	4	640,41	T	Cantina	71					50%	36
2	2_1							T	Portico	4					30%	1
2	2_1							T	Giardino		205				10%	21
2	2_1							T	Giardino		107				2%	2
2	2_1							1	Appartamento	111					100%	111
2	2_1							1	Balconi	11					30%	3
2	2_1							2	Appartamento	23					100%	23
2	2_2	C/6		11	120	3	50,2	T	Box auto	35					50%	18
TOTAL										512	624	0	0	0		418

NOTE TECNICHE

- Fonte superfici: Si valorizzano i dati desunti dalla visura catastale e le superfici rilevate mediante misurazione a campione della planimetria catastale.

- Note sulle consistenze: Le consistenze sono state ponderate secondo l'allegato C del D.P.R. 138/98. In assenza della documentazione urbanistica atta a legittimare la destinazione del piano 1° del sub. 4 (LOTTO2), si assume che la destinazione assentita sia quella rappresentata nella planimetria catastale.

- Note catastali: ndr

- Altre note tecniche: ndr

LOTTI														MCA	
#	Unità	Lotto	Categoria Catastale	Uso Agricolo	Foglio	P.IIa	Sub	Rendita Catastale	GFA [lorda coperta] mq	GFA Esterna [lorda scoperta] mq	GLA [commerciale] mq	CRN €	CRN €/sqm	OMV €	OMV €/mq
1	1_1	1	A/2	0	11	105	1	560	233	312	192	192.180	1.000	134.526	700
2	1_2	1	C/6	0	11	105	2	30	24	0	12	12.000	1.000	8.400	700
3	2_1	2	A/2	0	11	120	4	640	220	312	197	196.640	1.000	137.648	700
4	2_2	2	C/6	0	11	120	3	50	35	0	18	17.500	1.000	12.250	700
TOTAL								1.281	512	624	418	418.320		292.824	

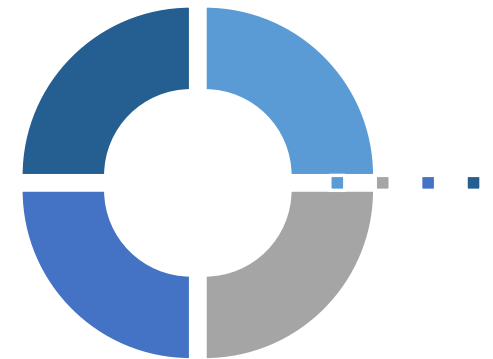
** i capex stimati nel foglio RED FLAGS - CAPEX - OPEX vengono in questa sede ripartiti su tutte le unità dell'asset.*

RIEPILOGO LOCAZIONI

#	Unità	Lotto	Occupazione (%)	Conduttore	Locazione	Decorrenza Inizio	Prima scadenza	Seconda scadenza	Opzioni recesso	locazione gratuita	Canone attuale €/anno	Canone attuale €/mq/anno	IMU
1	1_1	1	100%									0,00	753
2	1_2	1	100%									0,00	40
3	2_1	2	100%									0,00	861
4	2_2	2	100%									0,00	67
TOTAL											0		1.722

STATO OCCUPAZIONALE

- Note sullo stato occupazionale delle unità:
I cespiti sono occupati dall'esecutato.



PANORAMICA DEL MERCATO

- **Liquidità asset:** Date le caratteristiche dell'asset, si ritiene che questo abbia una discreta liquidità.
- **Domanda:** L'analisi di mercato ha evidenziato una scarsa domanda di immobili analoghi all'oggetto di valutazione.
- **Offerta:** L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range per la vendita: 510 € - 870 € e per la locazione: 0 € - 0 €
- **Trend demografico:** Dall'analisi dei dati demografici, il trend demografico nel Comune di riferimento risulta pressoché stabile.
- **Reddito medio:** Il reddito pro-capite nel Comune di riferimento (calcolato come media/dichiarante) risulta inferiore al reddito pro capite nazionale del -6,6%
- **Trend transazioni:** Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta crescente.

INDICATORI DEMOGRAFICI - Source: www.istat.it

SCENARIO PROVINCIALE

Popolazione 2018 358.512
Età media 46,1

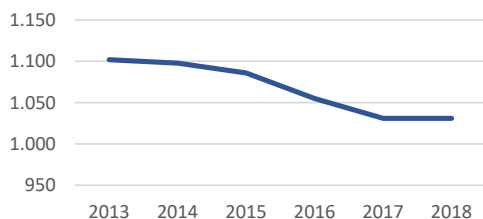
Maschi 49%
Femmine 51%

SCENARIO MUNICIPALE

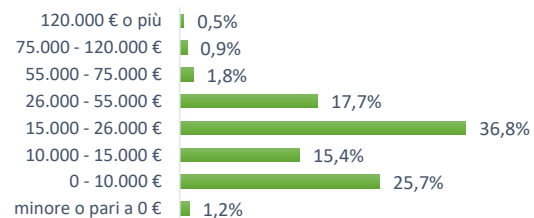
Popolazione 2018 1.031
2018/2017 0,00%

Reddito 2017 € 14.506.445
Reddito procapite € 19.603

Città- Popolazione 2008 - 2018



Città - Reddito procapite 2017



OMI - Fonte: www.agenziaentrate.gov.it

Comune	Formigara	CR	Zona OMI	B1
--------	-----------	----	----------	----

VALORI DI VENDITA

	Residenziale	Ufficio	Retail	Industriale	Altro
Min - €/mq	400	500	500	240	185
Max - €/mq	950	740	750	460	600

VALORI DI AFFITTO

	Residenziale	Ufficio	Retail	Industriale	Altro
Min €/mq/anno	22	29	29	12	10
Max €/mq/anno	44	42	42	24	32

YIELD LORDO

	Residenziale	Ufficio	Retail	Industriale	Altro
Min %	5,4%	5,8%	5,8%	5,0%	5,2%
Max %	4,7%	5,7%	5,6%	5,2%	5,4%

INDICATORI DI MERCATO - Fonte: PRAXI database



NTN - Numero Transazioni Normalizzate 10
IMI - Intensità del Mercato Immobiliare 2,63%
Real Estate Stock 398.167

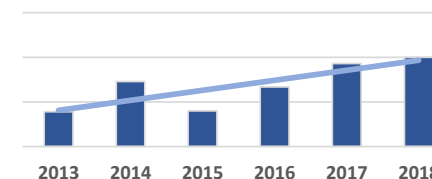
Valori NTN riferiti allo scenario Comunale, Valori IMI e Stock, in mancanza di dati, riferiti allo scenario Provinciale.

NTN Distribuzione per categoria



- Residenziale
- Uffici
- Negozi
- Alberghi
- Produttivo
- Altro

NTN Trend Volumi



ANALISI DEI COMPARATIVI - VALORI DI VENDITA

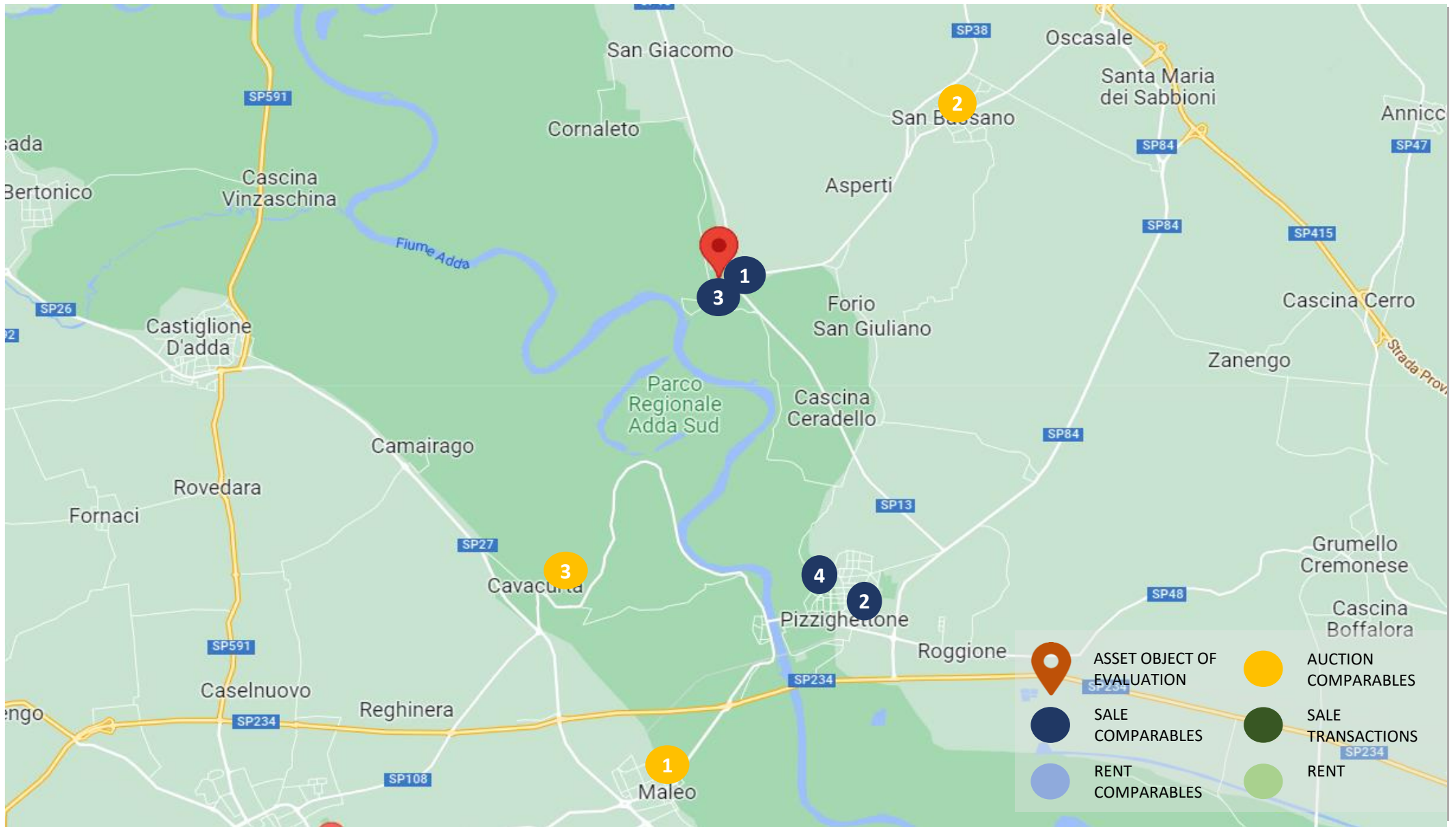
#	Fonte	Città	Indirizzo	Utilizzo	GLA	Prezzo Richiesto €	Prezzo Richiesto €/mq	Dimensione	Localizzazione	Piano	Stato Manutentivo	Sconto trattativa	Tot. Aggiustamenti	VM Corretto €/mq
1	https://www.immobiliare.it/annunci/90515835/	Pizzighettone	via fratelli bandiera, 14	Casa a schiera	200	165.000	825	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR		-10%	743
								0%	0%	0%	0%	-10%		
2	https://www.idealista.it/immobile/22992347/	Formigara	N. R.	Casa a schiera	179	150.000	838	SUPERIOR	INFERIOR	SIMILAR	SIMILAR		-5%	796
								-5%	10%	0%	0%	-10%		
3	https://www.idealista.it/immobile/24131161/	Pizzighettone	via Formigara, 72	Casa a schiera	177	154.000	870	SUPERIOR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR		-15%	740
								-5%	0%	0%	0%	-10%		
4	https://www.idealista.it/immobile/21045205/	Formigara	N. R.	Porzione di bifamiliare	174	88.000	506	SUPERIOR	INFERIOR	SIMILAR	INFERIOR		0%	506
								-5%	10%	0%	5%	-10%		
MIN - ARROTONDATO							510							500
MAX - ARROTONDATO							870							800
AVERAGE - ARROTONDATO							760							700



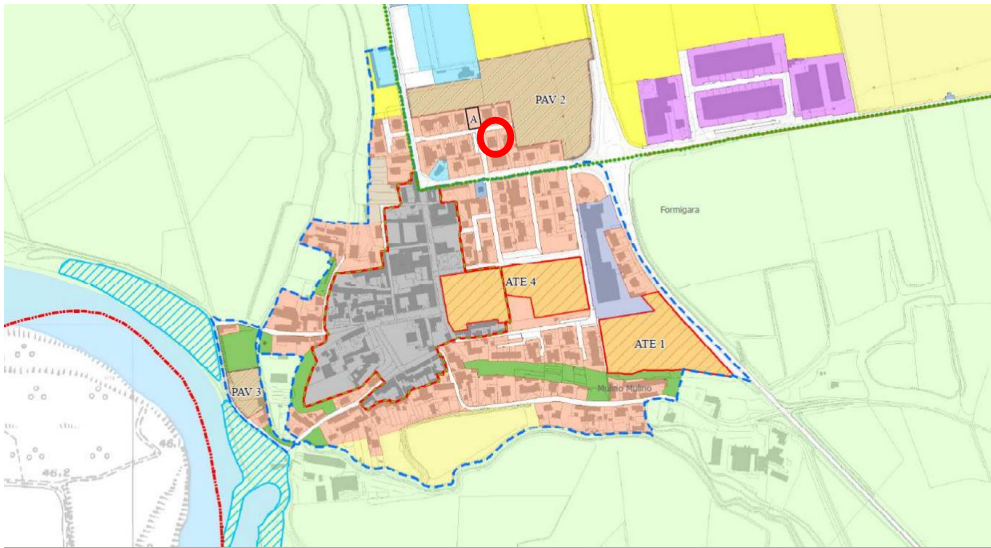
ANALISI DEI COMPARATIVI - VALORI DELLE ASTE

#	Fonte	Città	Indirizzo	GLA	Tribunale di riferimento	Data di vendita	Valutazione CTU	Prezzo di vendita €	Prezzo di vendita €/mq
1	https://www.immobiliare.it/annunci/94570556/	Maleo	viale PAOLO VI, 4	206	N. R.	29/06/2022	N. R.	91.500	444
2	https://www.immobiliare.it/annunci/93998180/	Castelgerundo	Fraz. Cavacurta via San Rocco, 32-34	243	N. R.	13/04/2022	N. R.	112.500	463
3	https://www.idealista.it/immobile/24202267/	San Bassano	via Giuseppe Mazzini, 4	208	N. R.	19/05/2022	N. R.	129.000	620
MIN - ARROTONDATO									440
MAX - ARROTONDATO									620
AVERAGE - ARROTONDATO									500

LOCALIZZAZIONE DEI COMPARATIVI



P.G.T. - "Classificazione del territorio comunale"



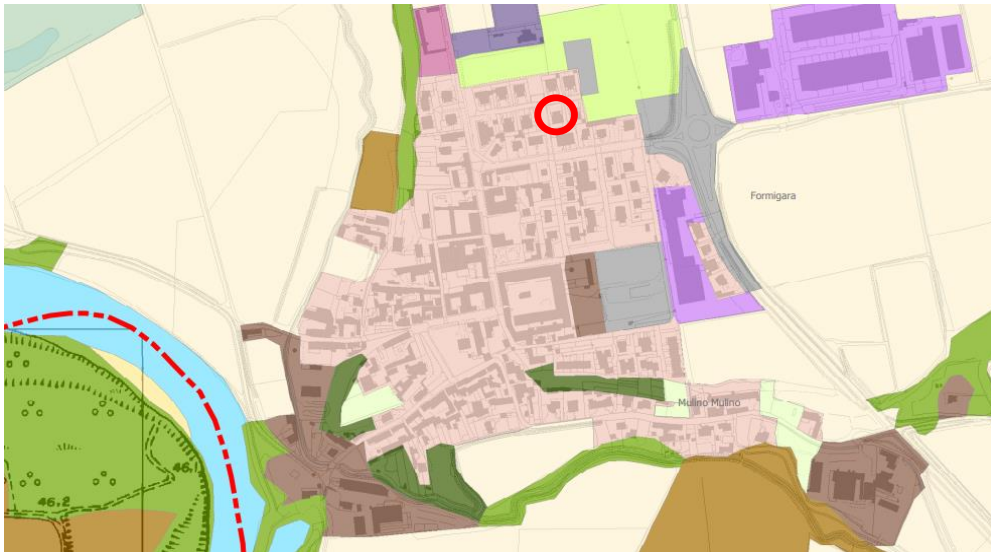
- Linea amministrativa
- Ambiti del tessuto urbano consolidato**
- Ambito storico
 - Ambito storico - NAF - [Art. 33]
 - Limite dell'ambito storico - [Art. 33]
- Ambito residenziale**
 - Ambito residenziale - R - [Art. 39]
- Ambito soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato - [Art. 39 e 1]
- Ambiti produttivi**
 - Ambito produttivo P1 - [Art. 41]
 - Ambito produttivo P2 - [Art. 42]
- Ambito per servizi**
 - Ambito per servizi - S - [Art. 43]
- Ambito tecnologico-civico**
 - Ambito per impianti tecnologico-civici - IMP - [Art. 44]
- Ambiti speciali**
 - Ambito soggetto a Piano Attivato Vegetare - PAV - [Art. 40]
 - Ambito di riorganizzazione - RIO - [Art. 47]
- Ambiti agricoli**
 - Ambito agricolo strategico di interesse provinciale - AG1 - [Art. 49]
 - Ambito agricolo di interesse comunale - AG2 - [Art. 50]
 - Nucleo rurale - [Art. 51]

- Altri Ambiti**
- Ambito di Trasformazione conformato
 - Ambito di Trasformazione conformato -ATE- [Art. 10]
- Ambito della mobilità
 - Ambito della mobilità - [Art. 53]
- Ambito del Parco Adda Sud
 - Ambito del Parco Adda Sud - [Art. 54]
 - Perimetro del Parco Adda Sud - [Art. 54]
 - Zone di Iniziativa Comunale - IC - [Art. 54]
 - Intervento alla viabilità interna al Parco Adda Sud - [Art. 53]
 - Servizi interni al Parco Adda Sud - S - [Art. 43]
 - Impianti tecnologico-civici interni al Parco Adda Sud - IMP - [Art. 44]
 - Fiume Adda
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica**
 - Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica - NTR - [Art. 55]

Ambito residenziale

Ambito residenziale - R - [Art. 39]

P.G.T. - "Uso dei suoli"



- Elementi lineari**
 - Limiti amministrativi
- Uso dei suoli - Dusat**
 - Alvei fluviali e corsi d'acqua artificiali
 - Formazioni ripariali
 - Bacini idrici artificiali
 - Bacini idrici naturali
 - Cascine
 - Insedimenti produttivi agricoli
 - Colture floro-vivaistiche a pieno campo
 - Colture orticole a pieno campo
 - Parehi e giardini
 - Cespuglieti
 - Aree verdi incolte
 - Legnose agrarie
 - Boschi di latifoglie
 - Imboscamenti recenti
 - Orti familiari

- Prati permanenti
- Seminativi semplici
- Spiagge, dune ed alvei ghiaiosi
- Vegetazione dei greti
- Vegetazione delle aree umide interne e delle torbiere
- Aree degradate non utilizzate e non vegetate
- Cave
- Cantieri
- Impianti tecnologici
- Impianti sportivi
- Cimiteri
- Insedimenti industriali, artigianali, commerciali
- Tessuto residenziale**
- Reti stradali e spazi accessori

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Strumento urbanistico:

P.G.T. adottato con Delibera C.C. n. 7 del 04.04.2014

- Destinazioni ammesse: Articolo 39 - Ambito residenziale [R]

Comprende le parti del territorio esistenti o in via di completamento.

La Destinazione principale è: Residenza.

Le Destinazioni integrative sono: Ricettivo; Industria Artigianato; Commercio Vicinato; Direzionale; Agenzie di servizi; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Depositi fino ad un massimo di 100 m2 di SIp; Housing sociale.

Le Destinazioni vietate sono: Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Centro commerciale; Parco commerciale; Commercio all'ingrosso; Locali di intrattenimento; Carburanti.

- Modalità di attuazione:

Intervento diretto.

- Altre specifiche urbanistiche:

Nei lotti edificati si applicano i seguenti parametri:

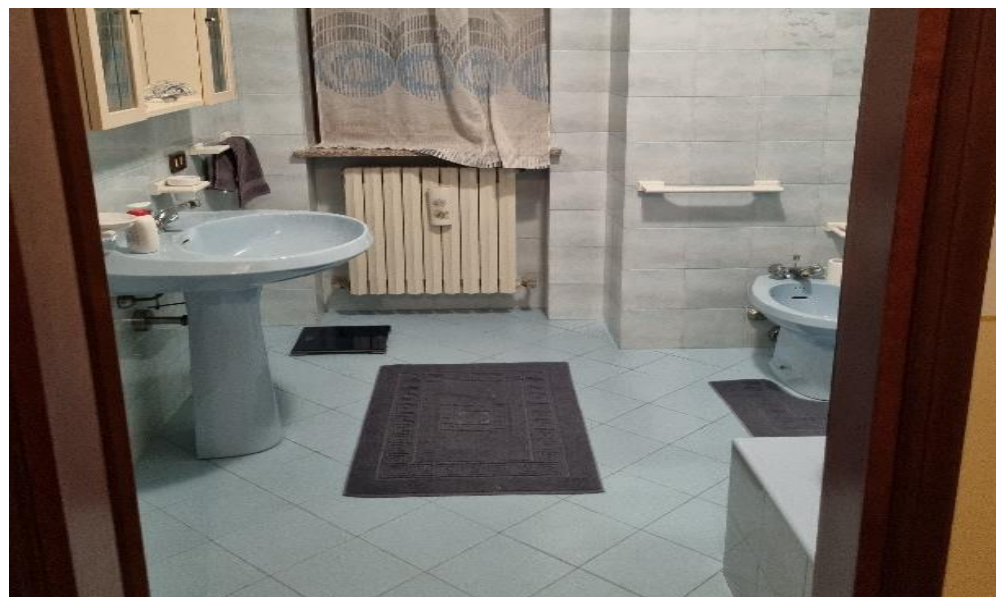
Slp massima \leq esistente maggiorata di 100 mq

Rc \leq esistente

H \leq il maggior valore tra l'esistente e 8,80 m



lotto 1: sopralluogo del 30/03/2022

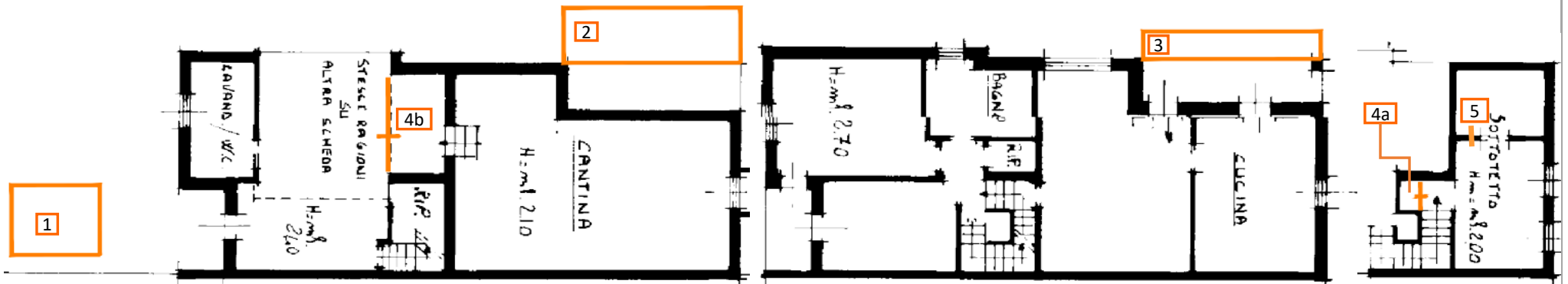


lotto 1: sopralluogo del 30/03/2022

Dal raffronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale del sub. 1 sono state rilevate le seguenti difformità:

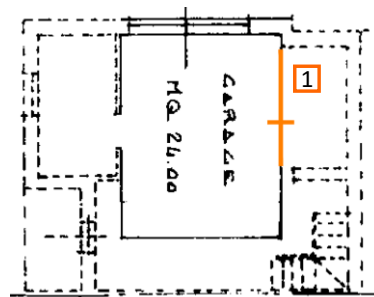
- 1) **nuova costruzione** adibita legnaia realizzata nella corte esterna;
- 2) **ampliamento di cubatura accessoria** realizzata attraverso la costruzione di un locale deposito/legnaia al piano terra;
- 3) **ampliamento di superficie scoperta** realizzato mediante il prolungamento della soletta di un portico a piano primo;
- 4) **diversa distribuzione degli spazi interni** realizzata attraverso:
 - 4a) realizzazione di un vano w.c. a piano secondo;
 - 4b) installazione di una parete-infisso dotata di porta-infisso a piano terra che separa fisicamente il sub. 1 dal sub. 2;
- 5) **spostamento** di una porta a piano secondo.

Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di ripristino, già imputati nella sezione "Conformità Urbanistica" e costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di una pratica DOCFA, per complessivi euro 1.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.



Dal raffronto tra stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e planimetria catastale del sub. 2 si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) installazione di una parete-infisso a piano terra, che attraverso una porta-infisso consente l'accesso diretto al sub. 1 (vedi punto "4b" sub. 1).



Al fine di regolarizzare la predetta difformità si stimano costi di regolarizzazione mediante la presentazione di una pratica DOCFA, per complessivi euro 1.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Dalla disamina della documentazione ricevuta dal Comune di Formigara si evince che il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti Titoli Edilizi:

- 1) **Convenzione di Lottizzazione** n. Rep. 234 del 06.04.1982;
- 2) **Concessione Edilizia** n. 22 prot. 2623 del 26/01/1988 per "opere di ampliamento locali accessori";
- 3) **Autorizzazione Edilizia** n. 20/96 prot. 1364/96 del 10/04/1996 per "realizzazione recinzione - pavimentazione scala esterna e balcone in cotto";
- 4) **Comunicazione di Inizio Lavori** n. 20/06 prot. 1969 del 09/05/1996.

I predetti titoli risultano incompleti, in quanto il comune di Formigara non ha fornito i titoli pregressi alla Concessione Edilizia n. 22/1988, pertanto non è stato possibile esprimere un giudizio di conformità dei locali ubicati ai piani primo e secondo.

Dal raffronto tra stato dei luoghi e elaborato di progetto del piano terra della C.E. n. 22 del 1988 si rilevano le seguenti difformità:

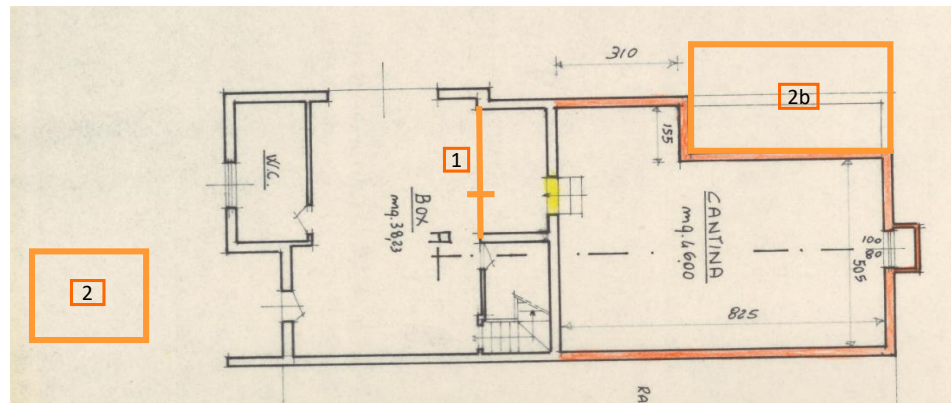
- 1) **diversa distribuzione degli spazi interni** realizzata mediante l'installazione di una parete-infilso;
- 2) **aumento di cubatura accessoria** realizzato mediante:
 - 2a) nuova costruzione ad uso legnaia costruita nella corte;
 - 2b) ampliamento dell'intercapedine ed utilizzo come deposito/legnaia accessibile dall'esterno.

Non essendo stata fornita alcuna documentazione atta a legittimare le difformità di cui ai punti "2a" e "2b" e non essendo stato possibile determinare con certezza l'epoca di realizzazione delle suddette opere, si assume che le stesse siano state realizzate in epoca successiva alla data immissione in possesso dell'immobile (cfr scrittura privata del 1985 avente in oggetto l'assegnazione dei cespiti).

Alla luce di quanto sopra non è possibile applicare le condizioni di sanabilità previste dall'ultimo comma dell'art. 40 della legge 47/85, in quanto le ragioni di credito che hanno dato origine alla presente procedura (cfr 22/01/2021) sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio n. 326/2003.

Pertanto, si imputano costi di ripristino allo stato autorizzato consistente nella demolizione delle predette opere eseguite in difformità per complessivi euro 10.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Inoltre, al fine di regolarizzare la difformità di cui al punto "1", si imputano costi di regolarizzazione, mediante il deposito di una C.I.L.A. in Sanatoria, pari a 3.000,00 euro, A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.



ANALISI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI

- Descrizione delle criticità rilevate: a seguito del sopralluogo non si rilevano criticità.

- Grado di pericolosità e tempistiche di rimozione: n.d.r.

PARERE DI CONFORMITA' - LOTTO 1

Ambito	Categoria del documento	Doc. presente	Conforme	Documento di riferimento	Note	Classe di rischio	Costi Stimati (*)
Titolarità	Verifica completezza art. 567, c. 2 c.p.c.	SI	SI		Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa.	Rischio assente	
	Atto di provenienza	SI	SI	Nota di trascrizione n. 1463/1038 del 02/03/1985 relativa alla scrittura privata rep. 21028 del 02/02/1985 Rogante: G. Confalonieri.	La Nota di trascrizione ha per oggetto i cespiti oggetto della procedura.	Rischio assente	
	L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:	SI	SI	Nota di trascrizione n. 1463/1038 del 02/03/1985 relativa alla scrittura privata rep. 21028 del 02/02/1985 Rogante: G. Confalonieri.	I cespiti appartengono all'esecutato.	Rischio assente	
	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	SI	SI	Nota di trascrizione n. 1463/1038 del 02/03/1985 relativa alla scrittura privata rep. 21028 del 02/02/1985 Rogante: G. Confalonieri.	Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [OMISSIS].	Rischio assente	
	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	SI	SI	Vipo del 14/02/2022.	Dalla disamina della VIPO sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.	Rischio assente	
	Servitù	NO	SI		Dalla disamina della documentazione ed a seguito del sopralluogo non si evince la presenza di servitù.	Rischio assente	
VPG	Pesi, vincoli e gravami	NO	SI	Vipo del 14/02/2022.	Per approfondimenti si rimanda alla Vipo del 14/02/2022.	Rischio assente	

PARERE PREL CONF

Conformità Catastale	Visura storica unità immobiliare	SI	SI	Visure storiche catastali del 25/01/2022.	I titolari catastali corrispondono a quelli reali.	Rischio assente	
	Estratto mappa catastale	SI	SI	Estratto di mappa del 01/04/2022.	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi.	Rischio assente	
	Elaborato planimetrico	NO	N/D		Non è stato possibile reperire l'elaborato planimetrico.	Rischio assente	
	Planimetrie catastali	SI	NO Regolarizzabile	Planimetrie catastali registrate in data 18/11/1987 (sub. 1) e 15/12/1983 (sub. 2).	A seguito del sopralluogo e dalla disamina delle planimetrie catastali sono state rilevate difformità. Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Catastale.	Rischio basso	2.000
<i>Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Catastale</i>							
Conformità Urbanistica	Certificato Destinazione Urbanistica (CDU)	NO	SI		Non necessario ai fini della vendita all'incanto.	Rischio assente	
	Compatibilità destinazioni	SI	SI		Le destinazioni sono compatibili con il P.G.T. adottato con Delibera C.C. n. 7 del 04.04.2014.	Rischio assente	
	Permessi di costruire, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie	SI	NO Regolarizzabile	Concessione Edilizia n. 22 prot. 2623 del 1988; Autorizzazione Edilizia n. 20/96 del 1996; Comunicazione di Inizio Lavori n. 20/06 del 1996.	A seguito del sopralluogo si evince che lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nel progetto della C.E. 22/88. Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Urbanistica.	Rischio basso	13.000
	Certificato di Agibilità	NO	N/D		A seguito della richiesta di accesso agli atti non risulta presentata la richiesta di Agibilità.	n.d.	
<i>Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Urbanistica</i>							
Impianti	Dichiarazione conformità impianti	NO	N/D		Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.	Rischio assente	
APE	Attestazione Prestazione Energetica	NO	SI		L'obbligo di attestato di prestazione energetica nelle vendite giudiziarie non è previsto dal DPR 192/2005.	Rischio assente	
Ambientale	Presenza/assenza amianto	NO	SI		A seguito del sopralluogo non è stata rilevata la presenza di amianto.	Rischio assente	
	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	NO	SI		A seguito del sopralluogo non è stata rilevata la presenza di rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti.	Rischio assente	
	Presenza/assenza serbatoi e cisterne	NO	SI		A seguito del sopralluogo non è stata rilevata la presenza di serbatoi e cisterne.	Rischio assente	
	Presenza/assenza controsoffitti o Fibre Artificiali Vetrose (FAV o lane minerali)	NO	SI		A seguito del sopralluogo non è stata rilevata la presenza di controsoffitti o Fibre Artificiali Vetrose.	Rischio assente	

PARERE PREL CONF

	Presenza /assenza locali interrati con permanenza di persone - rischio Radon	NO	SI		A seguito del sopralluogo non è stata rilevata la presenza di locali interrati con permanenza di persone.	Rischio assente	
*	Importi al netto di IVA ma compendenti costi di progettazione, oneri e sanzioni, costi per completamento opere, ripristini e/o smaltimenti ed adeguamenti.						

SOMMARIO VALORI - LOTTO 1

DIRITTO REALE IN VENDITA	Diritto di Proprietà 1/1		
VALORE DI MERCATO DA LIBERO E DISPONIBILE	142.926 €	700	€/mq
VALORE DI MERCATO DA OCCUPATO	- €	0	€/mq
REGOLARIZZAZIONI CATASTALI	2.000 €	9	€/mq
REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE	13.000 €	61	€/mq
ARRETRATI CONDOMINIALI	- €	0	€/mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI	- €	0	€/mq
CAPEX	- €	0	€/mq
VALORE DI MERCATO NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO	127.926 €	627	€/mq

ASSUNZIONI VALUTATIVE

- Assunzioni Valutative: - Nessuna.

- Assunzioni Speciali: - Nessuna.

Il CTU

Arch. Marco Iacovissi, MRICS





lotto 2: sopralluogo del 30/03/2022

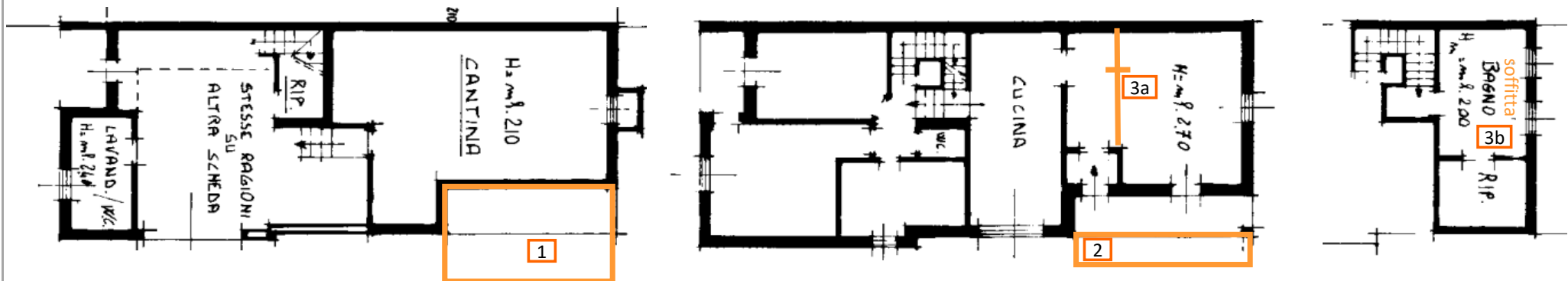


lotto 2: sopralluogo del 30/03/2022

Dal raffronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale del sub. 4 sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) **ampliamento di cubatura accessoria** realizzata attraverso la costruzione di un locale deposito/legnaia al piano terra;
- 2) **ampliamento di superficie scoperta** realizzato mediante il prolungamento della soletta di un portico a piano primo;
- 3) **diversa distribuzione degli spazi interni** realizzata attraverso:
 - 3a) lo spostamento di un tramezzo a piano primo;
 - 3b) la trasformazione di un vano w.c. in vano soffitta a piano secondo.

Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di ripristino, già imputati nella sezione "Conformità Urbanistica" e costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di una pratica DOCFA, per complessivi euro 1.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.



Dal raffronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale del sub. 3 non si rilevano difformità.

Dalla disamina della documentazione ricevuta dal Comune di Formigara si evince che il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti Titoli Edilizi:

- 1) **Convenzione di Lottizzazione** n. Rep. 234 del 06.04.1982;
- 2) **Concessione Edilizia** n. 22 prot. 2624 rilasciata il 26/01/1988 per "opere di ampliamento locali accessori" ubicati al piano terra;
- 3) **Autorizzazione Edilizia** n. 20/96 prot. 1364/96 rilasciata il 10/04/1996 per "realizzazione recinzione - pavimentazione scala esterna e balcone in cotto".

I predetti titoli risultano incompleti, in quanto il comune di Formigara non ha fornito i titoli pregressi alla Concessione Edilizia n. 22/1988, pertanto non è stato possibile esprimere un giudizio di conformità dei locali ubicati ai piani primo e secondo.

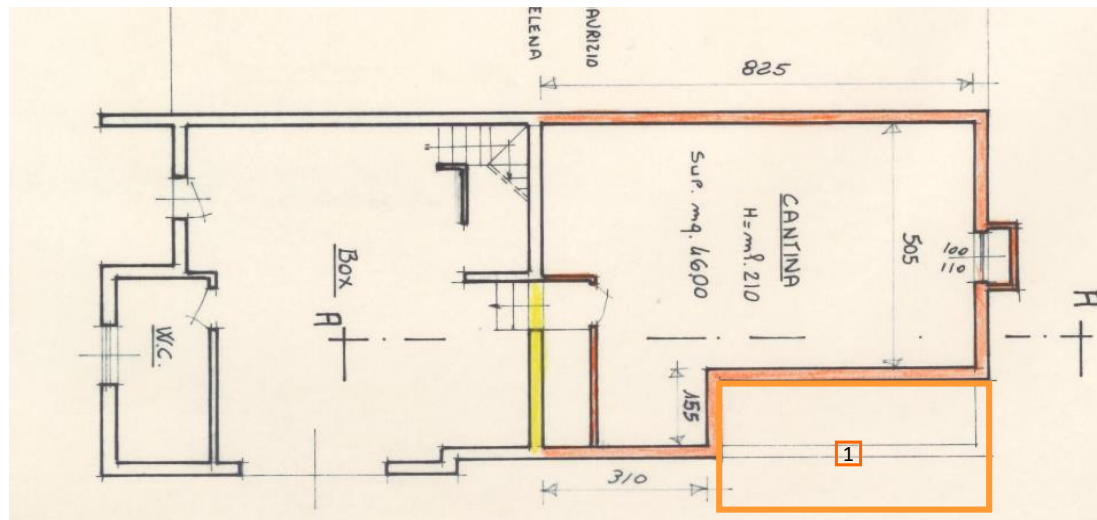
Dal raffronto tra stato dei luoghi e elaborato di progetto del piano terra della C.E. n. 22 del 1988 si rilevano le seguenti difformità:

- 1) **aumento di cubatura accessoria** realizzato mediante ampliamento dell'intercapedine ed utilizzo come deposito/legnaia accessibile dall'esterno.

Non essendo stata fornita alcuna documentazione atta a legittimare la predetta difformità e non essendo stato possibile determinare con certezza l'epoca di realizzazione della suddetta opera, si assume che la stessa sia stata realizzata in epoca successiva alla data immissione in possesso dell'immobile (cfr scrittura privata del 1985 avente in oggetto l'assegnazione dei cespiti).

Alla luce di quanto sopra non è possibile applicare le condizioni di sanabilità previste dall'ultimo comma dell'art. 40 della legge 47/85, in quanto le ragioni di credito che hanno dato origine alla presente procedura (cfr 22/01/2021) sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio n. 326/2003.

Pertanto, si imputano costi di ripristino allo stato autorizzato consistente nella demolizione della predetta opera eseguita in difformità per complessivi euro 10.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.



ANALISI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI

- Descrizione delle criticità rilevate: a seguito del sopralluogo non si rilevano criticità.

- Grado di pericolosità e tempistiche di rimozione: n.d.r.

PARERE DI CONFORMITA' - LOTTO 2

Ambito	Categoria del documento	Doc. presente	Conforme	Documento di riferimento	Note	Classe di rischio	Costi Stimati (*)
Titolarità	Verifica completezza art. 567, c. 2 c.p.c.	SI	SI		Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa.	Rischio assente	
	Atto di provenienza	SI	SI	Nota di trascrizione n. 1464/1039 del 02/03/1985 relativa alla scrittura privata rep. 21028 del 02/02/1985 Rogante: G. Confalonieri.	La Nota di trascrizione ha per oggetto i cespiti oggetto della procedura.	Rischio assente	
	L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:	SI	SI	Nota di trascrizione n. 1464/1039 del 02/03/1985 relativa alla scrittura privata rep. 21028 del 02/02/1985 Rogante: G. Confalonieri.	I cespiti appartengono all'esecutato.	Rischio assente	
	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	SI	SI	Nota di trascrizione n. 1464/1039 del 02/03/1985 relativa alla scrittura privata rep. 21028 del 02/02/1985 Rogante: G. Confalonieri.	Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [OMISSIS].	Rischio assente	
	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	SI	SI	Vipo del 14/02/2022.	Dalla disamina della VIPO sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	Rischio assente	
	Servitù	NO	SI		Dalla disamina della documentazione ed a seguito del sopralluogo non si evince la presenza di servitù.	Rischio assente	
VPG	Pesi, vincoli e gravami	SI	SI	Vipo del 14/02/2022.	Per approfondimenti si rimanda alla Vipo del 14/02/2022.		

Conformità Catastale	Visura storica unità immobiliare	SI	SI	Visure storiche catastali del 24.01.2022.	I titolari catastali corrispondono a quelli reali.	Rischio assente	
	Estratto mappa catastale	SI	SI	Estratto di mappa del 01.04.2022.	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi.	Rischio assente	
	Elaborato planimetrico	NO	N/D		Non è stato possibile reperire l'elaborato planimetrico.	Rischio assente	
	Planimetrie catastali	SI	NO Regolarizzabile	Planimetrie catastali rasterizzate depositate in catasto in data 18.11.1987 (sub. 3 e 4).	A seguito del sopralluogo e dalla disamina della planimetria catastale dei sub. 3 e 4 sono state rilevate difformità nel cespite censito al sub. 4. Il cespite censito al sub. 3 risulta conforme. Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Catastale.	Rischio basso	1.000
<i>Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Catastale</i>							
Conformità Urbanistica	Certificato Destinazione Urbanistica (CDU)	NO	SI		Non necessario ai fini della vendita all'incanto.	Rischio assente	
	Compatibilità destinazioni	SI	SI		Le destinazioni sono compatibili con il P.G.T. adottato con Delibera C.C. n. 7 del 04.04.2014.	Rischio assente	
	Permessi di costruire, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie	SI	NO Regolarizzabile	Concessione Edilizia n. 22 del 1988; Autorizzazione Edilizia n. 20/96 del 1996	A seguito del sopralluogo si evince che lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nel progetto della C.E. 22/88 Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Urbanistica.	Rischio basso	10.000
	Certificato di Agibilità	NO	N/D		A seguito della richiesta di accesso agli atti non risulta presentata la richiesta di Agibilità.	n.d.	
<i>Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Urbanistica</i>							
Impianti	Dichiarazione conformità impianti	NO	N/D		Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.	Rischio assente	
APE	Attestazione Prestazione Energetica	NO	SI		L'obbligo di attestato di prestazione energetica nelle vendite giudiziarie non è previsto dal DPR 192/2005.	Rischio assente	
Ambientale	Presenza/assenza amianto	NO	SI		A seguito del sopralluogo non è stata rilevata la presenza di amianto.	Rischio assente	
	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	NO	SI		A seguito del sopralluogo non è stata rilevata la presenza di rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti.	Rischio assente	
	Presenza/assenza serbatoi e cisterne	NO	SI		A seguito del sopralluogo non è stata rilevata la presenza di serbatoi e cisterne.	Rischio assente	
	Presenza/assenza controsoffitti o Fibre Artificiali Vetrose (FAV o lane minerali)	NO	SI		A seguito del sopralluogo non è stata rilevata la presenza di controsoffitti o Fibre Artificiali Vetrose.	Rischio assente	

PARERE PREL CONF (2)

	Presenza /assenza locali interrati con permanenza di persone - rischio Radon	NO	SI		A seguito del sopralluogo non è stata rilevata la presenza di locali interrati con permanenza di persone.	Rischio assente	
*	Importi al netto di IVA ma compendenti costi di progettazione, oneri e sanzioni, costi per completamento opere, ripristini e/o smaltimenti ed adeguamenti.						

SOMMARIO VALORI - LOTTO 2

DIRITTO REALE IN VENDITA	Diritto di Proprietà 1/1		
VALORE DI MERCATO DA LIBERO E DISPONIBILE	149.898 €	700	€/mq
VALORE DI MERCATO DA OCCUPATO	- €	0	€/mq
REGOLARIZZAZIONI CATASTALI	1.000 €	5	€/mq
REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE	10.000 €	0	€/mq
ARRETRATI CONDOMINIALI	- €	0	€/mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI	- €	0	€/mq
CAPEX	- €	0	€/mq
VALORE DI MERCATO NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO	138.898 €	649	€/mq

ASSUNZIONI VALUTATIVE

- Assunzioni Valutative: - Nessuna.

- Assunzioni Speciali: - Nessuna.

Il CTU

Arch. Marco Iacovissi, MRICS



ALLEGATI

1. Nota di Trascrizione n. 1463/1038 del 02/03/1985 della Scrittura Privata di assegnazione n. 21028 del 02/02/1985 (LOTTO 1).
2. Nota di Trascrizione n. 1463/1039 del 02/03/1985 della Scrittura Privata di assegnazione n. 21028 del 02/02/1985 (LOTTO 2).
3. Vipo del 14/02/2022.📄
4. Visure storiche catastali del 25.01.2022 (LOTTO 1) e del 24.01.2022 (LOTTO 2).
5. Estratto di mappa del 01.04.2022.
6. Planimetrie catastali depositate il 18.11.1987 (sub. 1) e 15.12.1983 (sub. 2) (lotto 1) ed il 18.11.1987 (lotto 2).📄
7. Documentazione urbanistica.📄

DEFINIZIONI

- Data del rapporto: La data in cui il valutatore firma il rapporto.
- Data di valutazione: La data a cui è riferita la valutazione. In caso di tipologie di beni il cui valore possa subire variazioni sostanziali nel corso della medesima giornata, la data di valutazione comprenderà anche l'orario di riferimento.
- Sopralluogo: La visita di una proprietà o l'ispezione di un bene per esaminarli e raccogliere informazioni rilevanti, in modo da poter formulare una valutazione professionale sul loro valore. Si precisa tuttavia che l'esame fisico di un bene non immobile, ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di "sopralluogo".
- Base di valore: La dichiarazione delle assunzioni fondamentali alla base della valutazione.
- Approccio basato sul mercato (comparativo): Un approccio che individua il valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi.
- Approccio basato sul costo: Un approccio che individua un valore basandosi sul principio economico per cui un acquirente non pagherebbe un bene più di quanto costerebbe ottenerne uno di pari utilità, acquistandolo oppure costruendolo.
- Approccio basato sul reddito: Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa.
- Canone di mercato (MR): L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 104, paragrafo 40.1).
- Valore di mercato (VM): L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 104, paragrafo 30.1).
- Valore di investimento: Il valore di un bene, per il proprietario o per un potenziale acquirente, correlato a un determinato fine d'investimento od obiettivo operativo (Vedere IVS 104, paragrafo 60.1). Il valore di investimento in inglese è noto anche come "worth").

DEFINIZIONI

- Valore speciale: Un ammontare che rispecchia particolari caratteristiche di un bene che costituiscono un valore solo per un acquirente speciale.
- Valore complementare: Elemento di valore addizionale, derivante dalla combinazione di due o più beni o interessi, per cui il valore complessivo è superiore alla somma dei valori dei beni considerati singolarmente.
- Immobile: Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad es. edifici, migliorie) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra. (Si rammenta che qualsiasi diritto di proprietà, controllo, uso od occupazione di terreni ed edifici è definito immobile in conformità all'IVS 400, paragrafo 20.2.)
- Assunzione: Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una valutazione che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un'assunzione è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità.
- Assunzione speciale: Un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione.
- Acquirente speciale: Un particolare acquirente per cui un determinato bene possiede un valore speciale in ragione dei vantaggi derivanti dalla sua acquisizione, dei quali non usufruirebbero altri acquirenti sul mercato.
- Valutazione: Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione.
- Termini dell'incarico: Conferma scritta delle condizioni proposte dal membro RICS o da questi concordate con il cliente, da applicare nell'esecuzione e nella comunicazione della valutazione. In ambito IVS sono definiti oggetto dell'incarico – vedere l'IVS 101, paragrafo 10.1.
- Regolata da RICS: Una società di valutazione registrata presso RICS e soggetta alla sua regolamentazione in conformità allo statuto di RICS ("Firm regulated by RICS").