

Consulenza Tecnica Estimativa

Appartamento e porzione di rustico
posti in Comune di Veniano (Co)
Vicolo Don Quinterio n. 8

Redatta da

[geometra Nadia Lorenzi](#)

libero professionista con studio in Torre Boldone (Bg),
Via Alcide de Gasperi n. 9, iscritta nel Registro dei
Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 204 e
all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di
Bergamo al n. 3292.

Telefono 035.4175105

geom.nadialorenzi@gmail.com

La presente Consulenza Tecnica è stata predisposta in assenza
di conflitto di interessi con la società committente, senza
coinvolgimenti in relazione alla proprietà oggetto di
valutazione e nel rispetto delle linee guida ABI.



Legenda	
estremi della consulenza tecnica	pagina 04
estremi della procedura	pagina 04
localizzazione della proprietà	pagina 04
dettagli della proprietà	pagina 04
Sezione A	
oggetto dell'incarico	pagina 05
accertamenti effettuati	pagina 05
riserve	pagina 06
Sezione B	
identificazione al Catasto dei Fabbricati	pagina 07
Sezione C	
descrizione del cespite	pagina 08
caratteristiche costruttive	pagina 09
Sezione D	
titolarità	pagina 10
formalità pregiudizievoli	pagina 13
trascrizione della sentenza di fallimento	pagina 14
servitù e vincoli	pagina 14
situazione locativa	pagina 14
confini	pagina 15
modalità di accesso	pagina 15
Sezione E	
legittimità urbanistica	pagina 16
titoli abilitativi	pagina 16
conformità e commerciabilità	pagina 16
attestato di prestazione energetica – APE	pagina 17
Sezione F	
indagine di mercato	pagina 18

Segue ...





... continua

Sezione G	
analisi del mercato immobiliare	pagina 19
Sezione H	
concetti di stima	pagina 20
Sezione I	
giudizio di commerciabilità del bene	pagina 21
Sezione L	
metodo di stima applicato per la determinazione del valore venale di mercato	pagina 22
determinazione delle superfici virtuali	pagina 23
determinazione del valore unitario – dati comparabili	pagina 24
determinazione del valore unitario – assunzioni	pagina 25
riepilogo dei valori venali di mercato alla data odierna	pagina 26
determinazione del valore di liquidazione fallimentare	pagina 26
Sezione M	
avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione	pagina 27
Sezione N	
utilizzo dei risultati dell’incarico da parte del cliente	pagina 28
riservatezza	pagina 28
limitazione della responsabilità per il caso di forza maggiore	pagina 29
legge applicabile e foro competente	pagina 29
indipendenza delle parti	pagina 29
attendibilità delle informazioni fornite dal cliente	pagina 29
assegnazione della proprietà dei documenti	pagina 29
standard professionali	pagina 30



Estremi della consulenza tecnica

data incarico:	17 Febbraio 2015
data sopralluogo:	18 Giugno 2015
data reperimento ultime informazioni:	16 Marzo 2016
data valutazione:	08 Aprile 2016

Estremi della procedura

fallimento:	Jas S.r.l. Immobiliare – R.F. n. 385/14, sentenza n. 389/14, cronologico n. 4424/14, n. 459/14 di repertorio, in data 11 Dicembre 2014
committente:	Tribunale di Bergamo, in persona del curatore fallimentare dr. Luigi Bertoli
giudice delegato:	dr.ssa Giovanna Golinelli
curatore fallimentare:	dr. Luigi Bertoli

Localizzazione della proprietà

provincia:	Como
comune:	Veniano
indirizzo:	Vicolo Don Quinterio n. 8
zona:	Centrale

Dettagli della proprietà

oggetto della consulenza:	Appartamento e porzione di rustico, facenti parte di una compendio immobiliare a carattere residenziale di maggiori dimensioni
destinazione economica:	L'unità abitativa risulta libera da persone e cose; la porzione di rustico è utilizzato da terzi senza titolo





Sezione A	
oggetto dell'incarico	pagina 05
accertamenti effettuati	pagina 05
riserve	pagina 06

Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione della Consulenza Tecnica Estimativa relativa a un appartamento e a una porzione di rustico, posti in Comune di Veniano (Co), Vicolo Don Quinterio n. 8, di proprietà della società Jas S.r.l. Immobiliare in liquidazione.

Nell'analisi ho contemplato gli accertamenti che seguono, con espresso riferimento al sopralluogo effettuato, ai colloqui sostenuti con la committenza e alla documentazione reperita a nostra cura:

- identificazione catastale delle proprietà;
- descrizione dei cespiti immobiliari;
- analisi della titolarità e dei gravami;
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica;
- determinazione delle superfici commerciali delle proprietà;
- determinazione del valore venale di mercato delle proprietà alla data odierna.

La presente relazione è stata sviluppata nel rispetto delle linee guida ABI.

La documentazione richiamata nello sviluppo dei paragrafi d'accertamento è allegata alla presente relazione tecnica, fatta eccezione per quanto non disponibile, specificatamente segnalato.

Accertamenti effettuati

Per la predisposizione della presente consulenza sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- sopralluogo presso i cespiti immobiliari oggetto di consulenza alla presenza del signor Cesare Guzzi;
- riprese fotografiche;
- accertamento presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Como – Territorio – Servizi catastali;
- ispezioni ipotecarie di carattere ventennale presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Como – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Jas S.r.l. Immobiliare, con data di statuizione al 16 Marzo 2016;
- reperimento della documentazione urbanistica di riferimento sul sito istituzionale della Regione Lombardia <http://www.cartografia.regione.lombardia.it/pgtweb>;

Segue ...





... continua

- reperimento delle pratiche edilizie costituenti il quadro tecnico autorizzativo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veniano (Co);
- determinazione delle superfici commerciali della proprietà sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200, rilasciate dalla competente Agenzia delle Entrate in data 15 Aprile 2015;
- analisi del mercato immobiliare di zona utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico;
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna mediante l'applicazione del metodo di confronto di mercato.

Riserve

Come espressamente previsto dall'incarico conferito non sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- rilievo topografico della proprietà;
- reperimento dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- reperimento del certificato di collaudo statico e delle dichiarazioni di conformità degli impianti.





Sezione B

Identificazione al Catasto dei Fabbricati

ditta intestata

Numero	dati anagrafici	diritti e oneri reali	quota
01	Jas S.r.l. Immobiliare con sede in Trescore Balneario (Bg)	proprietà	1/1
comune:	Veniano (Co)	data visure:	15 Aprile 2015

indirizzo: Via Interna

n.	dati identificativi					dati di classamento				
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	rendita €
01	---	1	837	3	---	A/4	3	T	vani 3,5	119,30

indirizzo: Via Interno

n.	dati identificativi					dati di classamento				
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	rendita €
02	---	1	840	---	---	C/2	U	T - 1	mq. 79	159,12

Ai sensi dell'articolo 19, comma 14 del Decreto Legge 31 Maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 Luglio 2010 n. 122, dichiaro che le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Como, rappresentano lo stato di fatto della proprietà riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 18 Giugno 2015.





Sezione C	
descrizione dei cespiti	pagina 08
caratteristiche costruttive	pagina 09

Descrizione dei cespiti

La proprietà oggetto della presente consulenza è costituita da un appartamento per civile abitazione e da una porzione di rustico, facenti parte di una compendio immobiliare a carattere residenziale di maggiori dimensioni, posto in una zona centrale del territorio comunale di Veniano (Co).

Le unità immobiliari in oggetto, sono così descrivibili con espresso riferimento alle planimetrie catastali e a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo:

- » **mappale n. 837/3 – appartamento**, posto a piano terra del maggior fabbricato, occupato da ingresso – soggiorno, cucina, camera da letto e bagno.

Alla data del sopralluogo, ho riscontrato che l'unità in questione si presenta in pessime condizioni di manutenzione, aggravate dall'inutilizzo e dalla vetustà dell'unità abitativa;

- » **mappale n. 840 – porzione di rustico**, sviluppato su due differenti livelli di piano fuori terra, rispettivamente occupati da terzi senza titolo.

Il piano terra è composto da due locali ad uso deposito; il piano primo, accessibile esclusivamente dall'esterno mediante una scala a pioli, composto da un unico locale originariamente utilizzato quale fienile.

Le porzioni immobiliari dispongo di accesso dall'androne carraio e dal cortile comune al maggior insediamento immobiliare, individuato mappale n. 843.





Caratteristiche costruttive	
struttura:	muratura portante e pietrame
tramezzature:	laterizio
impianti:	non a norma e non funzionanti
intonaci interni:	al civile, ammalorati per la presenza di infiltrazioni di risalita e umidità discendente
pavimenti e rivestimenti interni:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ graniglia e ceramica nell'appartamento ▪ battuto di cemento nella porzione di rustico
rivestimenti esterni:	le pareti esterne del maggior fabbricato sono completamente intonacate e tinteggiate
serramenti esterni ed interni:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ serramenti esterni in legno con vetro singolo e avvolgibili manuali in PVC ▪ porte interne in legno con specchiatura in vetro ▪ apertura del rustico con portone di accesso carraio in ferro e vetro
sistemazioni esterne generali:	sufficiente





Sezione D	
titolarità	pagina 10
formalità pregiudizievoli	pagina 13
trascrizione della sentenza di fallimento	pagina 14
servitù e vincoli	pagina 14
situazione locativa	pagina 14
confini	pagina 15
modalità di accesso	pagina 15

Titolarità	
<p>A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere ventennale, effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Como – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Jas S.r.l. Immobiliare, con data di statuizione del 16 Marzo 2016, ho accertato che i cespiti immobiliari sono di piena proprietà della società oggetto di procedura in forza dei seguenti titoli:</p>	
primo titolo	
a favore:	contro:
Broker immobiliare S.r.l. con sede in Desenzano del Garda (Bs).	Immobili Rodi S.r.l. con sede in Brescia.
titolo:	
Compravendita, in data 30 Marzo 1995, repertorio n. 5002, in autentica del notaio Elio Luosi di Caravaggio (Bg).	
registrazione:	trascrizione:
Non fornita.	Como, in data 02 Maggio 1995 ai nn. 7721/5827.
<p>Con tale titolo la società Broker immobiliare S.r.l. ha acquistato dalla società Immobili Rodi S.r.l., la piena proprietà delle unità immobiliari identificate con i mappali nn. 837/3 e 840, meglio dettagliate nella Sezione B della presente consulenza.</p> <p>Nel medesimo titolo si dà atto che alle unità immobiliari compete la quota proporzionale delle parti comuni ed in particolare della corte e del passaggio.</p>	
secondo titolo	
a favore:	contro:
Immobiliare 94 S.r.l. con sede in Chiari (Bs).	Broker immobiliare S.r.l. con sede in Desenzano del Garda (Bs).

Segue...





...continua

titolo:	
Compravendita, in data 01 Luglio 1996, repertorio n. 56474, in autentica del notaio Mario Mistretta di Brescia.	
registrazione:	trascrizione:
Non fornita.	Como, in data 03 Luglio 1996 ai nn. 12075/8436.
<p>Con tale titolo la società Immobiliare 94 S.r.l. ha acquistato dalla società Broker immobiliare S.r.l., la piena proprietà delle unità immobiliari identificate con i mappali nn. 837/3 e 840, meglio dettagliate nella Sezione B della presente consulenza.</p> <p>Nel medesimo titolo si da atto che alle unità immobiliari compete la quota proporzionale delle parti comuni ed in particolare della corte e del passaggio.</p>	
terzo titolo	
a favore:	contro:
P.M.G. Costruzioni S.r.l. con sede in Palazzolo sull'Oglio (Bs).	Immobiliare 94 S.r.l. con sede in Chiari (Bs).
titolo:	
Compravendita, in data 24 Aprile 1997, repertorio n. 59913, in autentica del notaio Mario Mistretta di Brescia.	
registrazione:	trascrizione:
Non fornita.	Como, in data 22 Maggio 1997 ai nn. 9692/6965.
<p>Con tale titolo la società P.M.G. Costruzioni S.r.l. ha acquistato dalla società Immobiliare 94 S.r.l., la piena proprietà delle unità immobiliari identificate con i mappali nn. 837/3 e 840, meglio dettagliate nella Sezione B della presente consulenza.</p> <p>Nel medesimo titolo si da atto che alle unità immobiliari compete la quota proporzionale delle parti comuni ed in particolare della corte e del passaggio.</p>	
quarto titolo	
a favore:	contro:
Clorofis S.r.l. con sede in Palazzolo sull'Oglio (Bs).	P.M.G. Costruzioni S.r.l. con sede in Palazzolo sull'Oglio (Bs).

Segue...





...continua

titolo:	
Compravendita, in data 15 Luglio 2000, repertorio n. 87210, in autentica del notaio Tomaso Petroboni di Chiari (Bs).	
registrazione:	trascrizione:
Non fornita.	Como, in data 25 Luglio 2000 ai nn. 15500/10748.
<p>Con tale titolo la società Clorofis S.r.l. ha acquistato dalla società P.M.G. Costruzioni S.r.l., la piena proprietà delle unità immobiliari identificate con i mappali nn. 837/3 e 840, meglio dettagliate nella Sezione B della presente consulenza.</p> <p>Nel medesimo titolo si da atto che alle unità immobiliari compete la quota proporzionale delle parti comuni ed in particolare della corte e del passaggio.</p>	
quinto titolo	
a favore:	contro:
Co.Ge.Co. Compagnia Generale Costruzioni S.r.l. con sede in Palazzolo sull'Oglio (Bs).	Clorofis S.r.l. con sede in Palazzolo sull'Oglio (Bs).
titolo:	
Compravendita, in data 19 Settembre 2005, repertorio n. 112797, in autentica del notaio Tomaso Petroboni di Chiari (Bs).	
registrazione:	trascrizione:
Chiari (Bs), il 28 Settembre 2005 al n. 2572 Serie 1T.	Como, in data 06 Ottobre 2005 ai nn. 34784/21894.
<p>Con tale titolo la società Co.Ge.Co. Compagnia Generale Costruzioni S.r.l. ha acquistato dalla società Clorofis S.r.l., la piena proprietà delle unità immobiliari identificate con i mappali nn. 837/3 e 840, meglio dettagliate nella Sezione B della presente consulenza.</p> <p>Nel medesimo titolo si da atto che, alle unità immobiliari compete la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni ed in particolare della corte e del passaggio comune.</p>	
sesto titolo	
a favore:	contro:
Jas S.r.l. Immobiliare con sede in Trescore Balneario (Bg).	Co.Ge.Co. Compagnia Generale Costruzioni S.r.l. con sede in Palazzolo sull'Oglio (Bs).
titolo:	
Compravendita di immobile in data 28 Giugno 2010, repertorio n. 372572, a rogito del notaio Maria Bufano di Milano.	

Segue...





...continua

registrazione:	trascrizione:
Milano 6, il 06 Luglio 2010 al n. 17078 Serie 1T.	Como, in data 09 Luglio 2010 ai nn. 18970/11406.
<p>Con tale titolo la società Jas S.r.l. Immobiliare ha acquistato dalla società Co.Ge.Co. Compagnia Generale Costruzioni S.r.l., la piena proprietà delle unità immobiliari identificate con i mappali nn. 837/3 e 840, meglio dettagliate nella Sezione B della presente consulenza.</p> <p>Nel medesimo titolo si da atto che, alle unità immobiliari compete la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni ed in particolare della corte e del passaggio comune.</p>	

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere ventennale, effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Como – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Jas S.r.l. Immobiliare, con data di statuizione del 16 Marzo 2016, emerge che sulle proprietà oggetto di consulenza insistono le seguenti formalità pregiudizievoli.

prima formalità

a favore:	contro:
Credito Bergamasco S.p.A. con sede in Bergamo.	P.M.G. Costruzioni S.r.l. con sede in Palazzolo sull’Oglio (Bs).
titolo:	
Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo, in data 18 Settembre 1997, repertorio n. 31541 del notaio Massimo Caspani di Como.	
registrazione:	iscrizione:
Non Fornita.	Como, in data 19 Settembre 1997 ai nn. 16679/3125.
somme:	durata:
capitale..... : lire 90.000.000,00; iscritta : lire 153.000.000,00.	Dieci anni.

Tale iscrizione ipotecaria risulta essere scaduta ma non annotata di cancellazione.

seconda formalità

a favore:	contro:
Enver Ljubijankic.	Co.Ge.Co. Compagnia Generale Costruzioni S.r.l. con sede in Palazzolo sull’Oglio (Bs).

Segue...





...continua

Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili in data 29 Maggio 2010, n. 2207 di repertorio, emesso dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Como.

registrazione:	trascrizione:
Non fornita.	Como, in data 30 Luglio 2010 ai nn. 21409/13009.

Tale pignoramento è relativo esclusivamente all'unità immobiliare identificata con il mappale n. 837/3 oggetto della presente consulenza.

Preciso che la formalità in questione è stata trascritta in data successiva a quella della trascrizione della compravendita di immobile in data 28 Giugno 2010, a favore della società Jas S.r.l. Immobiliare, avvenuta il 09 Luglio 2010 ai nn. 18970/11406.

Trascrizione della sentenza di fallimento

a favore:	contro:
Massa creditori fallimento Jas S.r.l. Immobiliare.	Jas S.r.l. Immobiliare con sede in Trescore Balneario (Bg).
titolo:	
Sentenza dichiarativa di fallimento, in data 11 Dicembre 2014, repertorio n. 4424 del Tribunale di Bergamo.	
registrazione:	trascrizione:
Non Fornita.	Como, in data 02 Dicembre 2015 ai nn. 27762/17876.

Servitù e vincoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere ventennale, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Como – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Jas S.r.l. Immobiliare, con data di statuizione del 16 Marzo 2016, emerge che sulla proprietà oggetto di consulenza non insisto servitù e vincoli trascritti.

Situazione locativa

Alla data del sopralluogo ho riscontrato che l'unità abitativa identificata catastalmente con il mappale n. 837/3 risulta libera da persone e cose; la porzione di rustico identificata catastalmente con il mappale n. 840, è utilizzata da terzi senza titolo.





Confini	
appartamento mappale n. 837/3	
a nord:	a est:
Altra unità immobiliare.	Passaggio comune.
a sud:	a ovest:
Mappale n. 843.	Altra proprietà.
porzione di rustico mappale n. 840	
a nord:	a est:
Mappale n. 843.	Mappale n. 841.
a sud:	a ovest:
Via Don Pietro Recalcati.	Mappale n. 839.

Modalità di accesso
<p>La proprietà è accessibile direttamente dall'area comune individuata con il mappale n. 843, quest'ultima collegata con Vicolo Don Quinterio.</p> <p>La porzione di rustico identificata con il mappale n. 840 è altresì accessibile da Vicolo Don Quinterio.</p>





Sezione E	
legittimità urbanistica	pagina 16
titoli abilitativi	pagina 16
conformità e commerciabilità	pagina 16
attestato di prestazione energetica – APE	pagina 17

Legittimità urbanistica	
strumento vigente:	Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 21 in data 05 Ottobre 2010, pubblicato in data 09 Febbraio 2011 sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 6 Serie Inserzioni e Concorsi.
ambito:	Nuclei di antica formazione, regolamentato dall'articolo 16.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.
regime giuridico:	Nessuna convenzione.

Titoli abilitativi	
<p>Il compendio residenziale di maggiori dimensioni, cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente consulenza, è stato edificato in epoca anteriore al 01 Settembre 1967.</p> <p>A seguito dell'accertamento presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Veniano (Co) ho reperito le seguenti pratiche edilizie.</p>	
24 Novembre 1965	Licenza edilizia n. 391 di pratica – sistemazioni rustico, costruzione servizi igienici relativamente al mappale n. 840.
18 Settembre 1967	Licenza edilizia n. 526 di pratica – trasformazione finestra in porta per passaggio pedonale.
08 Febbraio 1977	Concessione edilizia n. 3/77 di pratica – lavori di riparazione interna ai locali.

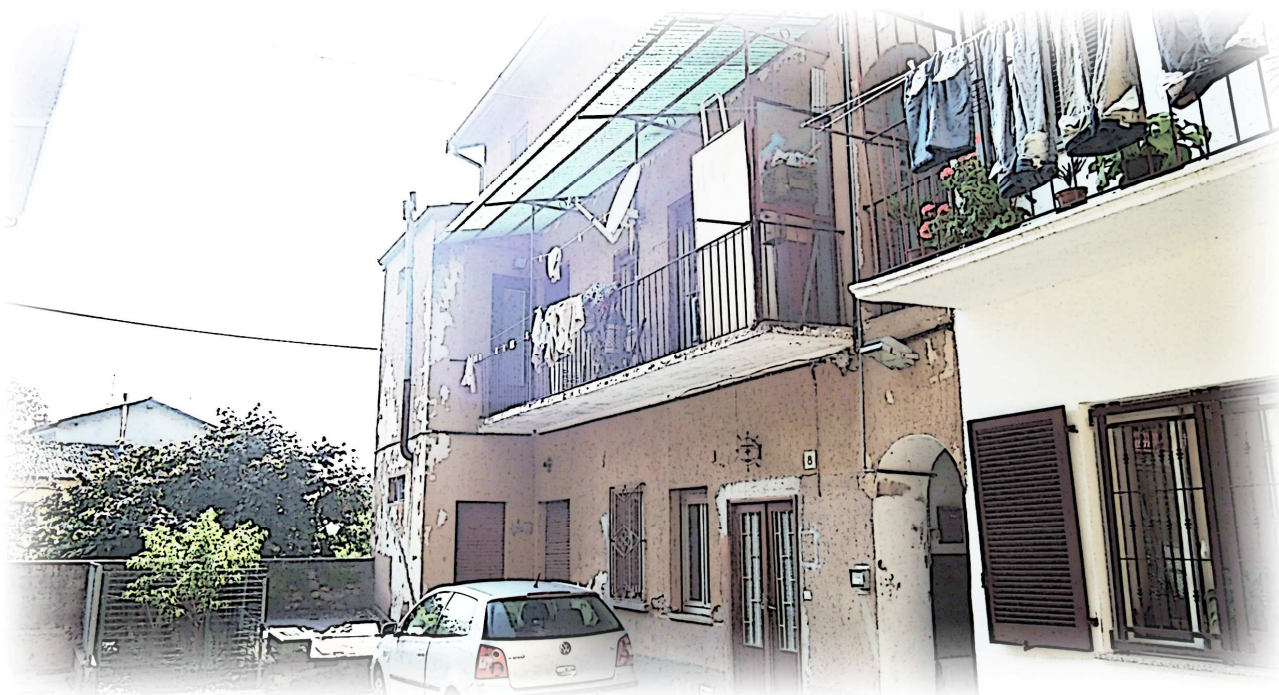
Conformità e commerciabilità	
<p>Sulla base degli accertamenti effettuati ritengo di poter attestare la conformità della proprietà alla data odierna e la conseguente commerciabilità dei beni.</p>	





Attestati di Prestazione Energetica – APE

In caso di vendita si renderà necessaria la predisposizione delle Attestazioni di Prestazione Energetica ai sensi della Decreto Legislativo 192/2005 del 19/08/2005 attuativo della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia e alla Deliberazione Giunta Regionale N° VIII/5018/2007 del 26/06/2007 e loro successive modifiche e integrazioni.





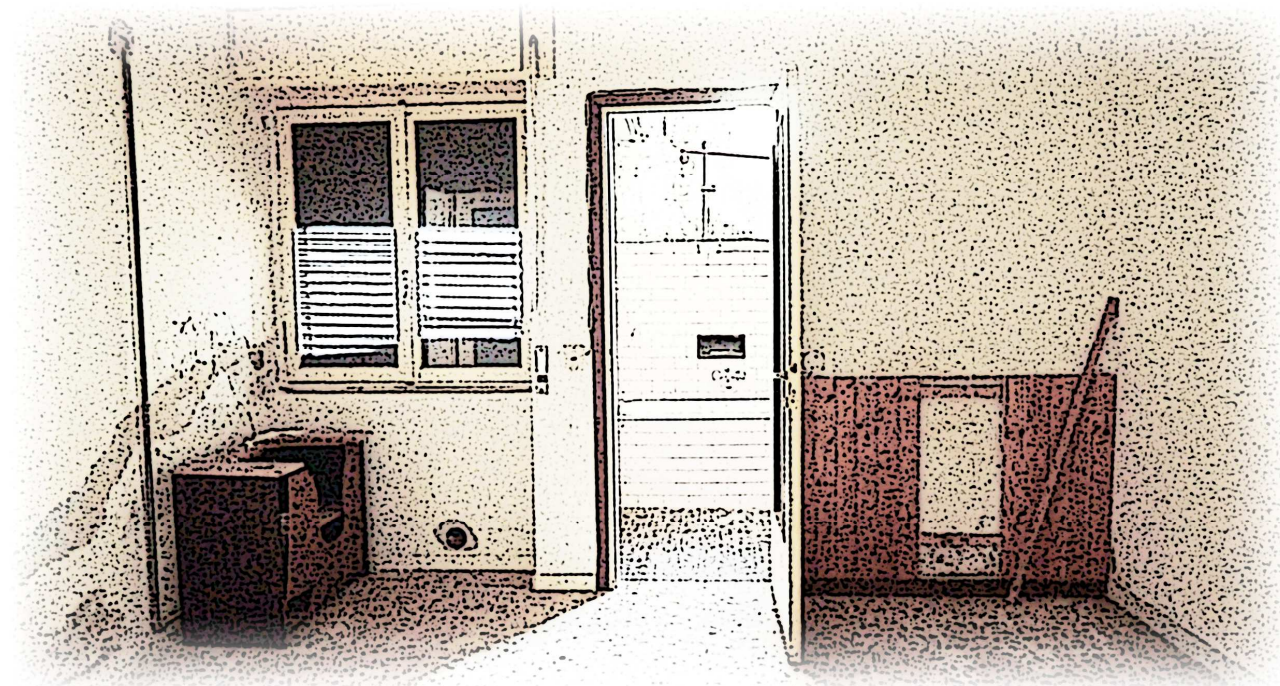
Sezione F

Indagine di mercato

Al fine di verificare la rispondenza della proprietà alle attuali richieste di mercato, ho provveduto a effettuare le necessarie analisi utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico, mediante la valutazione di posizione, servizi, distanze e collegamenti.

La zona nella quale è inserita la proprietà oggetto di stima è caratterizzata dalla presenza di fabbricati esclusivamente residenziali; l'insieme di questi edifici, costituisce il centro storico di Veniano (Co), all'interno del quale si sono affermate nel corso degli anni piccole attività commerciali di vicinato.

Il territorio comunale di Veniano (Co), distante 20 km. circa dal capoluogo di provincia Como, non ha mai suscitato un particolare interesse da parte di società specializzate nelle costruzioni di fabbricati residenziali; l'espansione del territorio comunale medesimo è molto limitato e l'attuale indice di occupazione territoriale è di circa 2.950 abitanti.





Sezione G

Analisi del mercato immobiliare	
parametri	segmento A
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	residenziale
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	condominio
	appartamento
stato di fatto:	da ristrutturare
dimensioni:	piccole
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	non rilevato
fase del mercato immobiliare:	contrazione
Caratteri della domanda e dell'offerta	
parametri	segmento A
tipologia acquirenti:	persone giuridiche/privato
tipologia venditori:	privati
motivo dell'operazione:	trasformazione



Sezione H

Concetti di stima

Riassumo le mie analisi richiamando gli aspetti principali dell'indagine di mercato:

➤ Considerazioni generali:

- ◇ elementi generali monetari, quali indici del valore o potere d'acquisto della moneta e indici dei costi di costruzione;
- ◇ elementi specifici di stima, quali la posizione e la consistenza di fatto della proprietà, nonché le relative caratteristiche, legate alla tipologia residenziale della zona nella quale è inserita;

➤ Fattori tecnici:

- ◇ potenzialità commerciale della proprietà;
- ◇ spazi comuni a disposizione;
- ◇ orientamento, veduta, luminosità, funzionalità, presenza delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- ◇ accessi carrai, arterie stradali di collegamento, distanza dal capoluogo di provincia, Como, nonché dai maggiori centri d'interesse e dalle città limitrofe di maggior importanza;
- ◇ caratteristiche di sviluppo di mercato della zona.

Fermo restando quanto sopra esposto ricordo che in ogni situazione, sia il momento favorevole o sfavorevole, il valore di mercato è definito come la stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.



Sezione I

Giudizio di commerciabilità del bene

Fattori positivi:

- posizione centrale;
- possibilità di cambio di destinazione d'uso in box auto del piano terra della porzione di rustico.

Fattori negativi:

- contesto di appartenenza molto degradato;
- immobile oggi non abitabile e pertanto necessario di interventi di ristrutturazione;
- scarsa presenza di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze;
- assenza di richiesta di immobili simili a quello oggetto di valutazione.





Sezione L	
metodo di stima applicato per la determinazione del valore venale di mercato	pagina 22
determinazione delle superfici virtuali	pagina 23
determinazione del valore unitario – dati comparabili	pagina 24
determinazione del valore unitario – assunzioni	pagina 25
riepilogo dei valori venali di mercato alla data odierna	pagina 26
determinazione del valore di liquidazione fallimentare	pagina 26

Metodo di stima applicato per la determinazione del valore venale di mercato

Al fine di determinare il valore attuale di mercato della proprietà oggetto della presente consulenza applico il [metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach](#).

Tale tipologia di stima è un procedimento comparativo pluriparametrico che si basa sui seguenti fondamenti:

- a. individuazione delle caratteristiche principali che possono influenzare il valore dell'immobile oggetto di stima – subject;
- b. individuazione di un campione omogeneo costituito da beni simili – comparables dei quali devono essere noti il prezzo / valore.

Al fine di omogeneizzare le eventuali differenze ho applicato degli aggiustamenti costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, espressi in termini di valore.

Assunzioni:

1. nel corso dell'indagine di mercato effettuata, non è stato possibile reperire atti di compravendita o informazioni relative a prezzi certi riguardanti transazioni recenti di proprietà simili a quelle realizzabili nell'attuale contesto; per tale motivo ho assunto in considerazione i dati noti, quali l'importo richiesto per le transazioni e le principali caratteristiche qualitative e di consistenza, riferiti ai beni simili analizzati.
A tali importi ho applicato una decurtazione in percentuale, mirata alla considerazione della trattativa normalmente intercorrente tra il venditore e l'acquirente; la percentuale adottata, sulla base di quanto riportato nel Rapporto sul mercato immobiliare 2015 quarto trimestre – Nomisma, è statisticamente determinata in misura variabile fra il 10% e il 12% circa;
2. le consistenze delle unità immobiliari oggetto di stima, sono state determinate sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Como – Territorio – Servizi catastali in data 15 Aprile 2015;
3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari ad una percentuale del 1,27% su base annua; tale dato è stato ottenuto dalla consultazione delle banche dati disponibili on line dove viene specificatamente analizzato il mercato residenziale del Comune di Veniano (Co).



Determinazione delle superfici virtuali

destinazione	piano	superficie effettiva lorda mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale mq.
mappale n. 837/3 – appartamento				
appartamento	terra	61,00	1,00	61,00
totale mappale n. 837/3 – appartamento				61,00

mappale n. 840 – porzione di rustico				
deposito	terra	46,00	0,50	23,00
	primo	46,00	0,30	13,80
totale mappale n. 840 – porzione di rustico				36,80

superficie virtuale complessiva				97,80
----------------------------------------	--	--	--	--------------





Determinazione del valore unitario

Dati comparabili			
prezzo e caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile oggetto di stima tipo
fonte di mercato	agenzia immobiliare	agenzia immobiliare	---
destinazione	residenziale	residenziale	residenziale
tipologia edilizia	appartamento	appartamento	appartamento
stato dell'immobile	da ristrutturare	ristrutturato	da ristrutturare
prezzo richiesto €	53.000,00	71.000,00	---
data della richiesta – mesi	0	0	---
livello di piano	0	3	0
superficie principale mq.	91,00	90,00	61,00
superfici secondarie mq.			
rustico – piano terra	50%	---	46,00
rustico – piano primo	30%	---	46,00
balcone	30%	4,00	---
locale cantina	25%	3,00	---
box auto	50%	17,00	---
stato di manutenzione esterna coefficiente da 1 a 10	5	8	5
stato di manutenzione interna coefficiente da 1 a 10	5	8	5
superficie commerciale mq.	101,45	90,00	97,80





Assunzioni		
s = saggio annuale di variazione dei valori immobiliari di zona		1,27%
i = incremento / decremento su base livello di piano		2,00%
prezzo medio di mercato €/mq. – richiesto		500,00
prezzo area esterna €		50,00
costo di ricostruzione a nuovo €/mq.		500,00
tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		edificio con meno di 10 unità
criterio di misurazione		Superficie Effettiva Lorda
prezzi marginali – descrizione voci di riferimento	immobile di confronto A €	immobile di confronto B €
prezzo di mercato	53.000,00	71.000,00
su base periodica mensile	- 56,09	- 75,14
su base livello di piano	1.060,00	1.420,00
valore minimo fra A e B su base superficie commerciale	522,42	522,42
su base stato di manutenzione esterna	498,00	498,00
su base stato di manutenzione interna	4.401,00	4.401,00
aggiustamenti – descrizione voci di riferimento	immobile di confronto A €	immobile di confronto B €
prezzo di mercato	53.000,00	71.000,00
su base periodica mensile	---	---
su base livello di piano	---	- 4.260,00
su base superficie commerciale	- 1.906,85	4.074,91
su base stato di manutenzione esterna	---	- 1.467,00
su base stato di manutenzione interna	---	- 13.203,00
prezzo corretto €	51.093,15	56.144,91
peso comparabile	50%	50%
valore dell'immobile tipo €		54.000,00
divergenza in percentuale fra gli immobili di confronto e il bene tipo		9,89%
prezzo medio unitario € – stima mono parametrica		552,15
scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		10,43%
prezzo medio unitario arrotondato €		550,00





Riepilogo dei valori venali di mercato alla data odierna				
descrizione	identificazione catastale	superficie virtuale mq.	valore unitario €/mq.	valore totale arrotondato €
appartamento	mappale n. 837/3	61,00	550,00	33.550,00
porzione di rustico	mappale n. 840	36,80	550,00	20.240,00
totale valore venale di mercato alla data odierna arrotondato				54.000,00

Determinazione del valore di liquidazione fallimentare			
<p>Il valore sopra determinato è da ritenersi corretto nel caso di cessione a terzi soggetti in condizioni di libero mercato, con tempi di alienazione medio – lunghi, tenendo in considerazione che in ogni situazione, sia il momento favorevole o sfavorevole, il valore di mercato è definito come la stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.</p> <p>In considerazione della situazione giuridica in cui si trova la proprietà e del suo attuale pessimo stato di conservazione, nonché della necessità da parte della procedura di alienare in tempi brevi, ho ritenuto opportuno applicare al valore totale sopra determinato un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di liquidazione fallimentare.</p>			
Valore di liquidazione fallimentare			
descrizione	valore venale di mercato €	coefficiente di deprezzamento	Valore di liquidazione €
appartamento – mappale n. 837/3	33.550,00	– 30%	23.485,00
porzione di rustico – mappale n. 840	20.240,00	– 30%	14.168,00
valore di liquidazione fallimentare arrotondato €			38.000,00





Sezione M

Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione

- ▲ lo Studio di Consulenze Tecniche ha proceduto alla verifica delle dimensioni dei beni usati nella presente analisi in base alla documentazione planimetrica fornita dalla società committente;
- ▲ tutte le indicazioni riguardanti le dimensioni della proprietà saranno fornite dallo Studio di Consulenze al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame.
Queste ultime non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva accurata verifica da parte di un notaio o di un legale;
- ▲ le planimetrie sono da intendersi soltanto quali ausilio per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui la medesima è collocata; per tale motivo le medesime planimetrie non devono essere considerate come un rilevamento topografico;
- ▲ lo Studio di Consulenze non ha eseguito nessuna indagine ambientale; pertanto i valori esposti escludono specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali, il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.
Si consiglia l'esecuzione di un'indagine ambientale per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore;
- ▲ non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della proprietà;
- ▲ i valori espressi non comprendono l'IVA;
- ▲ lo Studio di Consulenze non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti nel corso del sopralluogo effettuato.





Sezione N	
utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del cliente	pagina 28
riservatezza	pagina 28
limitazione delle responsabilità per il caso di forza maggiore	pagina 29
legge applicabile e foro competente	pagina 29
indipendenza delle parti	pagina 29
attendibilità delle informazioni fornite dal cliente	pagina 29
assegnazione della proprietà dei documenti	pagina 29
standard professionali	pagina 30

Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del cliente

Soltanto il committente può utilizzare i risultati dell'incarico svolto dallo Studio di Consulenze; il committente non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro svolto dallo Studio di Consulenze come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

Riservatezza

- ▲ lo Studio di Consulenze si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico e al suo svolgimento e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità.
In tal caso, lo Studio di Consulenze avvertirà prontamente il committente con comunicazione scritta, così che egli possa tutelarsi in maniera adeguata;
- ▲ lo Studio di Consulenze si obbliga a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali di cui al Decreto Legislativo 30 Giugno 2003, n. 196;
- ▲ le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:
 1. siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
 2. siano, nel momento in cui vengono fornite allo Studio di Consulenze, già pubbliche;
 3. siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il committente.
 Lo Studio di Consulenze ha inoltre facoltà di includere il nominativo del cliente nel proprio elenco di referenze;
- ▲ il possesso della Consulenza Tecnica, in originale o in copia, non dà il diritto di renderla pubblica; nessuna parte della Consulenza può essere divulgata a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto dello Studio di Consulenze.





Limitazione della responsabilità per il caso di forza maggiore

Né il committente, né lo Studio di Consulenze sono responsabili di eventuali ritardi nel deposito della Consulenza Tecnica o mancanze nella stessa, verificatesi nel corso di svolgimento dell'incarico, dovuti a circostanze che si trovino al di fuori del loro controllo individuale.

Legge applicabile e foro competente

L'incarico è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Bergamo.

Indipendenza delle parti

Lo Studio di Consulenze e il committente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro.

Nello svolgimento delle attività previste dall'incarico, lo Studio di Consulenze si è riservato il diritto di utilizzare consulenti esterni.

Lo Studio di Consulenze è uno studio professionale che rispetta la legge sulle pari opportunità.

Attendibilità delle informazioni fornite dal cliente

Tutte le informazioni e i dati forniti dal cliente o dai suoi consulenti, sui quali lo Studio di Consulenze ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ha citato nella Consulenza, sono stati assunti come attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica.

Lo Studio di Consulenze non ha assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili.

Assegnazione della proprietà dei documenti

Tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte dallo Studio di Consulenze rimarranno di sua proprietà e saranno dal medesimo conservate per un periodo di almeno cinque anni.

Durante questo periodo e sulla base di una semplice richiesta, il committente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato dell'incarico o per usi ad esso collegati.





Standard professionali

Lo Studio di Consulenze ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili.
In ogni caso i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Torre Boldone (Bg), 08 Aprile 2016

Il Consulente Tecnico
geometra Nadia Lorenzi