

Zambellini geom. Bruno

Studio Tecnico

Via Cadorna, 21/C - Crema
Tel. 0373 256880
Cell. 3385244333
info@geometrabrunoambellini.it
bruno.zambellini@geopec.it
www.geometrabrunoambellini.it



TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 58/2019

IMPRESA CONTARDI S.r.l. in liquidazione.

Giudice Delegato: Dott.ssa Ada Cappello

Curatore Fallimentare: Dott. Alberto Valcarenghi

Perito estimatore: Geom. Bruno Zambellini



**VALUTAZIONE BENI
LOC. BORGO DI RETEGNO - FOMBIO (LO)**

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni località Borgo di Retegno - Fombio (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

INDICE

Premessa	3
Normative di riferimento	4
Relazione	5
Lotto 1	12
Lotto 2	26
Lotto 3	36
Lotto 4	46
Lotto 5	56
Lotto 6	66
Lotto 7	76
Lotto 8	86
Lotto 9	96
Lotto 10	103
Riepilogo valutazioni	110
Condizioni limitanti e assunzioni	111
Elenco files ed allegati	112

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 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 Valcarenghi, autorizzato dal Giudice Delegato, per redigere relazione di stima dei beni immobili siti nella località Borgo di Retegno, comune di Fombio (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”.

RELAZIONE

BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da n. 8 appartamenti, n. 10 box, inseriti nel medesimo complesso condominiale suddiviso in tre palazzine con interrato comune, ubicati in Retegno località Borgo (LO)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Comune di Fombio – D660 – LO.

Foglio 1 particella 491 subalterno 81

cat. A/2 – classe U – consistenza 4 vani – sup. catastale mq 72 (esclusa aree scoperte mq 67) – rendita € 299,55 -

Via del Boschetto sc - piano T.

Foglio 1 particella 491 subalterno 29

cat. C/6 – classe 3 – consistenza mq 15 – sup. catastale mq 17 - rendita € 46,48 -

Via del Boschetto sc - piano S1.

Foglio 1 particella 491 subalterno 88

cat. A/2 – classe U – consistenza 3 vani – sup. catastale mq 55 (esclusa aree scoperte mq 51) - rendita € 224,66 -

Via del Boschetto sc - piano T.

Foglio 1 particella 491 subalterno 42

cat. C/6 – classe 3 – consistenza mq 20 – sup. catastale mq 23 - rendita € 61,97 -

Via del Boschetto sc - piano S1.

Foglio 1 particella 491 subalterno 89

cat. A/2 – classe U – consistenza 5 vani – sup. catastale mq 104 (esclusa aree scoperte mq 94) - rendita € 374,43 -

Via del Boschetto sc - piano T.

Foglio 1 particella 491 subalterno 56

cat. C/6 – classe 3 – consistenza mq 29 – sup. catastale mq 34 - rendita € 89,86 -

Via del Boschetto sc - piano S1.

Foglio 1 particella 491 subalterno 97

cat. A/2 – classe U – consistenza 3 vani – sup. catastale mq 55 (esclusa aree scoperte mq 51) - rendita € 224,66 -

Via del Boschetto sc - piano T.

Foglio 1 particella 491 subalterno 40

cat. C/6 – classe 3 – consistenza mq 25 – sup. catastale mq 29 - rendita € 77,47 -

Via del Boschetto sc - piano S1.

Foglio 1 particella 491 subalterno 76

cat. A/2 – classe U – consistenza 4 vani – sup. catastale mq 72 (esclusa aree scoperte mq 67) - rendita € 299,55 -

Via del Boschetto sc - piano T.

Foglio 1 particella 491 subalterno 16

cat. C/6 – classe 3 – consistenza mq 32 – sup. catastale mq 36 - rendita € 99,16 -

Via del Boschetto sc - piano S1.

foglio 1 particella 491 subalterno 58

cat. C/6 – classe 3 – consistenza mq 29 – sup. catastale mq 31 - rendita € 89,86 -

Via del Boschetto sc - piano S1.

foglio 1 particella 491 subalterno 61

cat. C/6 – classe 3 – consistenza mq 24 – sup. catastale mq 26 - rendita € 74,37 -

Via del Boschetto sc - piano S1.

Intestato

IMPRESA CONTARDIS.R.L. con sede in Fombio c.f. 08535610961

Foglio 1 particella 491 subalterno 98

cat. A/2 – classe U – consistenza 2,5 vani – sup. catastale mq 50 (esclusa aree scoperte mq 47) - rendita € 187,22 -

Via del Boschetto n. 10-12-14 - piano 1.

Foglio 1 particella 491 subalterno 13

cat. C/6 – classe 3 – consistenza mq 23 – sup. catastale mq 27- rendita € 71,27 -

Via del Boschetto 10-12-14 - piano S1.

Foglio 1 particella 491 subalterno 106

cat. A/2 – classe U – consistenza 5,5 vani – sup. catastale mq 104 (esclusa aree scoperte mq 92) - rendita € 411,87 -

Via del Boschetto n. 10-12-14 - piano T-1.

Foglio 1 particella 491 subalterno 25

cat. C/6 – classe 3 – consistenza mq 35 – sup. catastale mq 41- rendita € 108,46

- Via del Boschetto 10-12-14 - piano S1.

Foglio 1 particella 491 subalterno 107

cat. A/2 – classe U – consistenza 4 vani – sup. catastale mq 81 (esclusa aree scoperte mq 78) - rendita € 299,55 -

Via del Boschetto n. 10-12-14 - piano 1.

Foglio 1 particella 491 subalterno 28

cat. C/6 – classe 3 – consistenza mq 24 – sup. catastale mq 27- rendita € 74,37 -

Via del Boschetto n. 10-12-14 - piano S1.

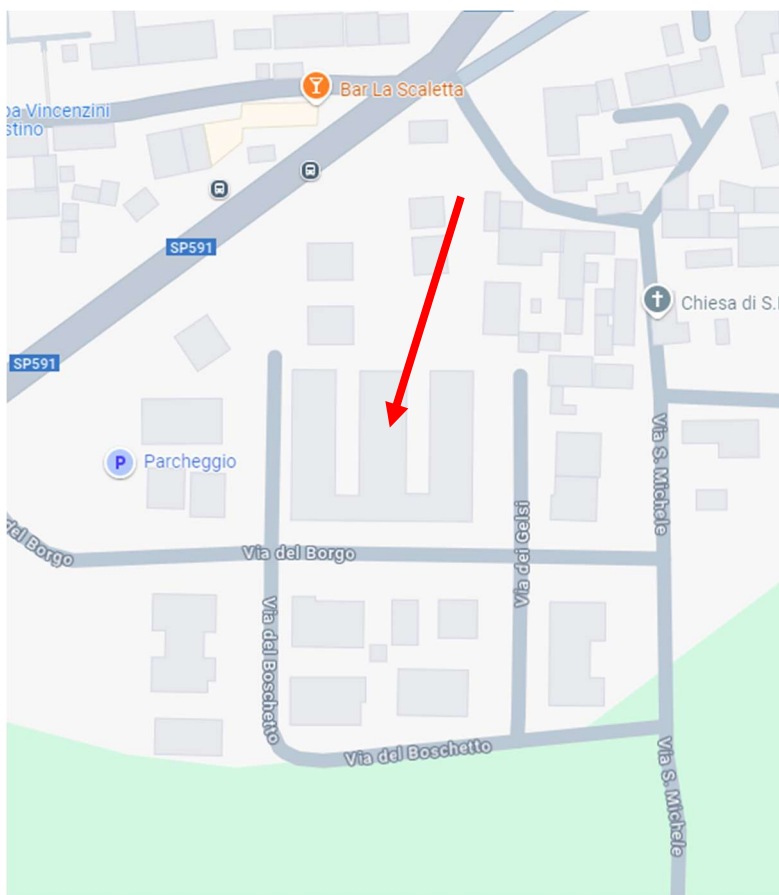
Intestato

IMPRESA CONTARDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE IN FALLIMENTO

(08535610961) – diritto di proprietà 1/1.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

(da Google Maps)



PROVENIENZA

Atti notaio Rubinetti del 11/07/2001 n. 35594/7340 e del 11/07/2001 n. 35595/7341.

Atto di Fusione mediante incorporazione del 20/10/2014 n. 73876/20877 notaio Calafiori Giuseppe.

Sentenza Tribunale di Lodi c.c. RG 247/2012.

Conferimento in società beni ex Contardi Antonio (esclusivamente per i beni di cui ai lotti 6, 7, 8.

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni località Borgo di Retegno - Fombio (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Fombio si rileva che i beni rientrano nell'Ambito "TUC - Residenza".



Stralcio tav. C2.a

PRATICHE EDILIZIE

A seguito di apposita istanza, il personale dell'ufficio tecnico del Comune di Fombio ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 06/2004 prot. n. 2820 del 14/05/2004, P.E. 85/03 rilasciato all'Impresa Edile Contardi Antonio per *“la realizzazione di un complesso residenziale composto da quarantacinque unità abitative con relative autorimesse”*;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 823 del 10/02/2005, P.E. 05/05 variante al permesso di costruire n. 06/2004 prot. n. 2820 del 14/05/2004, denunciante sig. Contardi Antonio, relativa alla *“realizzazione di modifiche interne ed esterne con aumento di volumetria”*;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 5457 del 15/09/2006, P.E. 46/06 denunciante sig. Contardi Antonio, relativa alla *“realizzazione di modifiche interne ed esterne”*.
- Certificato di agibilità prot. n. 850 del 18/02/2016.

LOTTI DI VENDITA

Trattandosi di unità autonome e singolarmente censite si ritiene conveniente la vendita suddivisa in lotti con associazioni, ove possibile di appartamento con box.

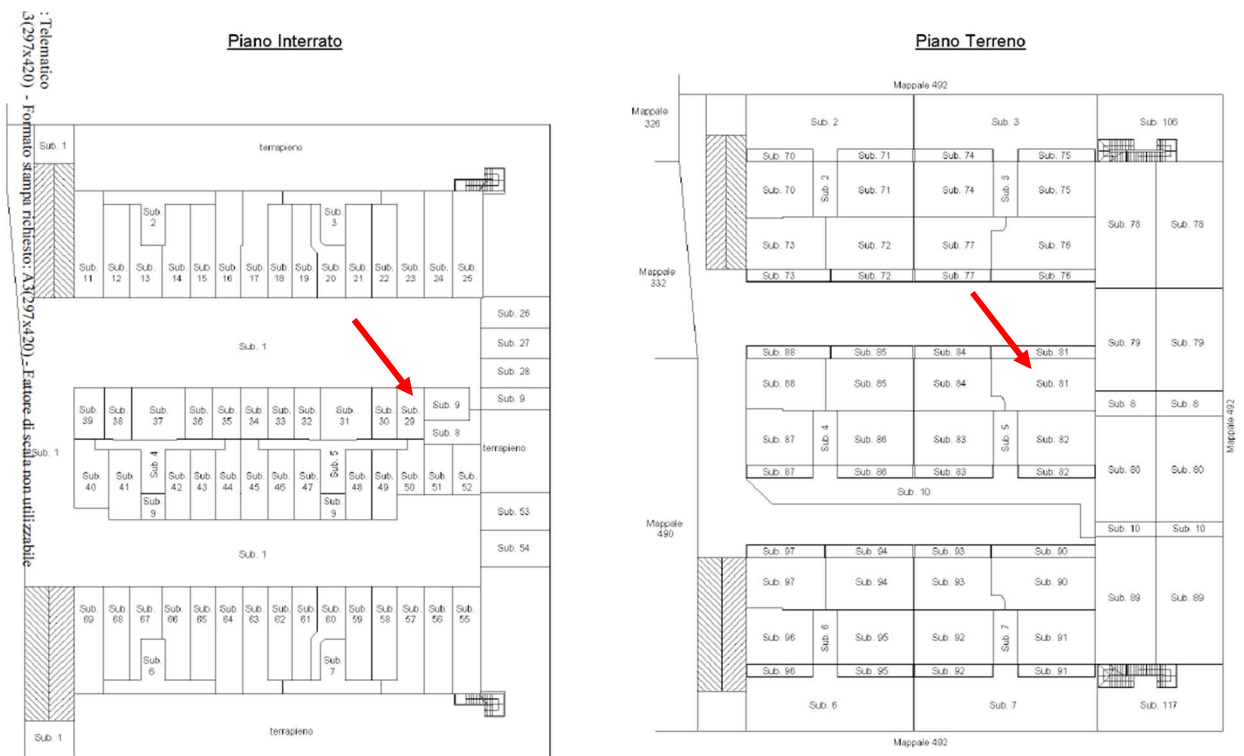
LOTTO 1

UBICAZIONE

Comune di Fombio (LO), frazione Retegno, località Borgo, via del Boschetto.

DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto n. 1 è costituito dall'appartamento identificato con "E2", ubicato al piano rialzato dell'edificio "palazzina tipo E" e dal box al piano interrato identificato con "E6", sito nel medesimo edificio.



L'appartamento si trova al piano rialzato della "palazzina tipo E", raggiungibile tramite percorsi e ragioni comuni dal vano scala; è composto da soggiorno/cucina, due camere, disimpegno, bagno e balcone accessibile dal soggiorno/cucina.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione.

Principali finiture e dotazioni: pavimentazione principale in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, portoncino blindato all'ingresso, serramenti in legno con vetrocamera, predisposizione per alloggiamento zanzariere porte interne in legno tamburato.

Impianto elettrico, telefonico, TV, idraulico, di riscaldamento con caldaia entro nicchia esterna e distribuzione del calore tramite radiatori, predisposizioni impianti di condizionamento, allarme. Impianto citofonico condominiale.

Box al piano interrato con pavimentazione in piastrelle e pareti in blocchi di cemento e/o c.a. a vista. Porta REI e basculante in lamiera aggettante; dotato di punto luce e presa di corrente con impianto a tubazioni a vista.

DATI CATASTALI

Comune di Fombio – D660 – LO.

Foglio 1 particella 491 subalterno 81

cat. A/2 – classe U – consistenza 4 vani – sup. catastale mq 72 (esclusa aree scoperte mq 67) – rendita € 299,55 -

Via del Boschetto sc - piano T.

Foglio 1 particella 491 subalterno 29

cat. C/6 – classe 3 – consistenza mq 15 – sup. catastale mq 17 - rendita € 46,48 -

Via del Boschetto sc - piano S1.

Intestati a IMPRESA CONTARDI s.r.l. (08535610961) – diritto di proprietà 100/100.

RISPONDEZZA SCHEDE CATASTALI

La scheda dell'appartamento non è rispondente in quanto nel soggiorno c'è una parete attrezzata per la cottura e dove indicato cucina vi è una camera.

Sostanzialmente conforme la scheda del box.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: mapp. 491 sub. 84, area comune, mapp. 491 sub. 79, sub. 8, sub. 82, sub. 5 vano scala comune.

Del box: mapp. 491 sub. 30, corsello comune sub. 1, sub. 9, sub. 8, sub. 50, sub. 5 disimpegno comune.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca effettuata al catasto energetico regionale non risulta un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni fanno parte del condominio "BORGO" attualmente amministrato dalla rag. Elena Mussida di Casalpusterlengo.

Si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali.

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.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	66,80	1,00	66,80
T	Balcone	16,00	0,33	5,28
S1	Box	17,00	0,50	8,50
totale				80,58
arrotondamento				81,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

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).

Il criterio di stima per la determinazione del Valore di Mercato è quello del confronto (Market Approach - MA).

Tale metodo rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il MA è un procedimento logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base di raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il metodo si basa sull'assunto elementare che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Dalla ricerca di mercato sono emersi n. 3 atti molto recenti di immobili alienati nel medesimo complesso condominiale.

Segue procedimento Market Approach.

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
FONTE	T.T.	4062	4176	4324	
PREZZO		€ 70.000,00	€ 62.000,00	€ 63.500,00	
Sconto se Asking Price	%	0%	0%	0%	incogn
PREZZO CORRETTO		€ 70.000,00	€ 62.000,00	€ 63.500,00	
DATA	mesi	7	12	13	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	59,00	59,00	57	72,00
	mq.				
	mq.				
	mq.				
	mq.				
SUP.GARAGE	mq.	18,00	21,00	21,00	17,00
	mq.				
	mq.				
	mq.				
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1	1	1
RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	1
IMP.CONDIZION.	n°	0	0	0	0
	n°				
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	3	3	3
CLASSE ENERGET.	n° ##	2	1	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	0	1	0	0

^ MISURA DELLE SUPERFICI	Superficie esterna lorda (SEL)
--------------------------	--------------------------------

SCALE E UNITA' DI MISURA		
<i>stato manutenzione</i>		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.	€	300,00
<i>classe energetica</i>		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m ² classe	€	50,00
<i>servizi igienici</i>		
costo a nuovo	€	8.000,00
vetustà		19
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	3.657,14
<i>impianto : riscaldamento</i>		
costo a nuovo	€	12.000,00
vetustà		19
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	5.485,71

<i>altro impianto: condizionamento</i>	
costo a nuovo	€ 10.000,00
vetustà	0
vita utile attesa	15
costo deprezzato	€ 10.000,00
<i>altro impianto: nessun impianto</i>	
costo a nuovo	
vetustà	
vita utile attesa	
costo deprezzato	
<i>data</i>	
* incremento annuo	0,00%
<i>livello di piano</i>	
** incremento piano	0,00%

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	59,00	59,00	59,00	59,00	57,00	57,00
		mq.						
		mq.						
		mq.						
SUP.GARAGE	0,50	mq.	18,00	9,00	21,00	10,50	21,00	10,50
		mq.						
		mq.						
		mq.						
totale		mq.		68,00		69,50		67,50
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	1.029,41	€	892,09	€	940,74

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
DATA *	€.	€ -	€ -	€ -
SUP. PRINCIPALE ***	€/mq.	€ 892,09	€ 892,09	€ 892,09
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
SUP.GARAGE	€/mq.	€ 446,04	€ 446,04	€ 446,04
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
SERVIZI IGIENICI	€.	€ 3.657,14	€ 3.657,14	€ 3.657,14
RISCALDAMENTO	€.	€ 5.485,71	€ 5.485,71	€ 5.485,71
IMP.CONDIZION.	€.	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
	€.			
STATO MANUTENZIONE #	€.	€ 20.400,00	€ 20.850,00	€ 20.250,00
CLASSE ENERGET. ##	€.	€ 2.950,00	€ 2.950,00	€ 2.850,00
LIVELLO DI PIANO **	€.	€ -	€ -	€ -

TABELLA 4 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		70.000,00	€		62.000,00	€		63.500,00
DATA	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 892,09	+	€ 11.597,12	€ 892,09	+	€ 11.597,12	€ 892,09	+	€ 13.381,29
		+			+			+	
		+			+			+	
		+			+			+	
		+			+			+	
SUP.GARAGE	€ 446,04	-	-€ 446,04	€ 446,04	-	-€ 1.784,17	€ 446,04	-	-€ 1.784,17
		+			+			+	
		+			+			+	
		+			+			+	
SERVIZI IGIENICI	€ 3.657,14	+	€ -	€ 3.657,14	+	€ -	€ 3.657,14	+	€ -
RISCALDAMENTO	€ 5.485,71	+	€ -	€ 5.485,71	+	€ -	€ 5.485,71	+	€ -
IMP.CONDIZION.	€ 10.000,00	+	€ -	€ 10.000,00	+	€ -	€ 10.000,00	+	€ -
		+			+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 20.400,00	+	€ -	€ 20.850,00	+	€ -	€ 20.250,00	+	€ -
CLASSE ENERGET.	€ 2.950,00	-	-€ 2.950,00	€ 2.950,00	+	€ -	€ 2.850,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€		78.201,08	€		71.812,95	€		75.097,12

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni località Borgo di Retegno - Fombio (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	33%
Comparabile B	33%
Comparabile C	34%
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 75.037,65
ed in cifra tonda	€ 75.000,00

<i>Verifica dell'attendibilità della stima</i>	<i>Test superato d <10%</i>
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	8,90
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	4,13
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	8,90
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	4,57

Dall'analisi effettuata si ricava un valore di mercato di € 75.000,00 corrispondente ad €/mq 930,00.

Valore di mercato	75.000,00
--------------------------	-----------

Adeguamenti e correzioni della stima

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	500,00
- oneri	0,00
- spese di bonifica	0,00
- spese condominiali insolute	0,00
- limitazioni all'uso del bene	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	0,00
- stato di possesso	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

Valore di mercato "corretto"	74.500,00
-------------------------------------	-----------

Valore di mercato "corretto"	74.500,00
-------------------------------------	-----------

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 12 745,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene 1.000,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua) 745,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 7.450,00

Valore di mercato con assunzioni	64.560,00
arrotondamento	64.500,00

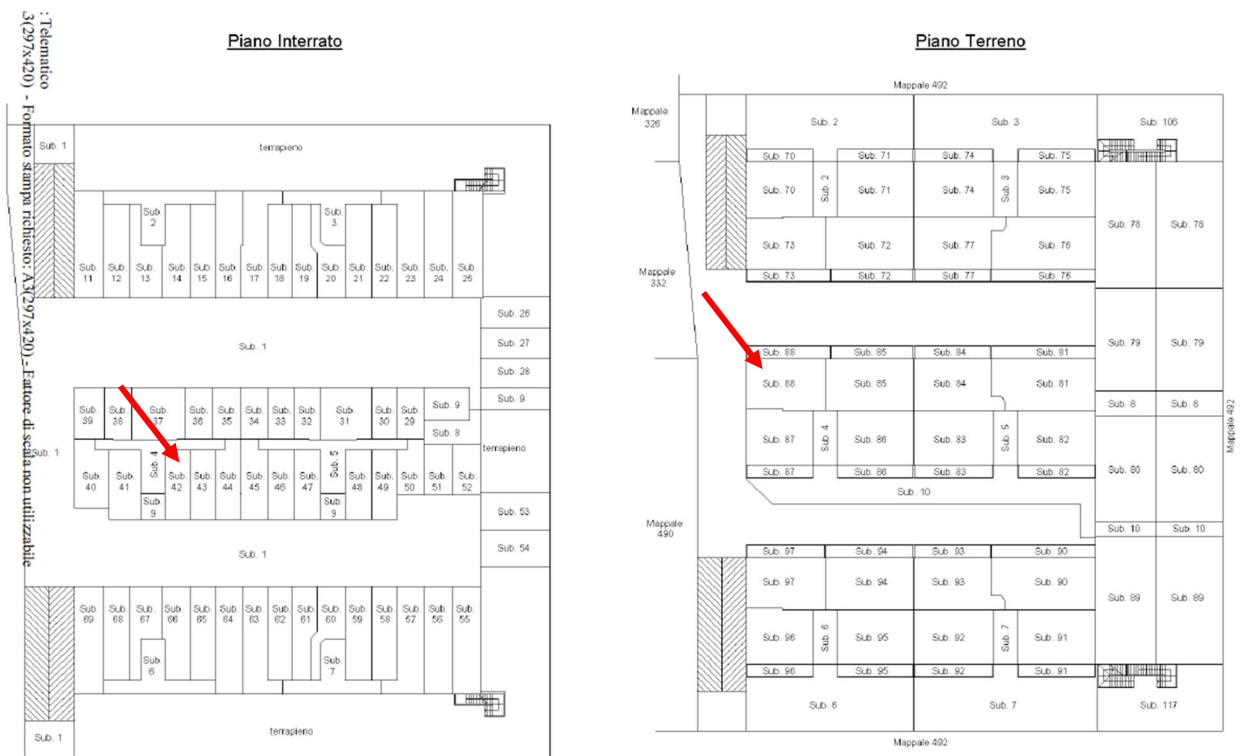
LOTTO 2

UBICAZIONE

Comune di Fombio (LO), frazione Retegno, località Borgo, via del Boschetto.

DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto n. 2 è costituito dall'appartamento identificato con "D3", ubicato al piano rialzato dell'edificio "palazzina tipo D" e dal box al piano interrato denominato "D8", nel medesimo edificio.



L'appartamento si trova al piano rialzato della "palazzina tipo D", raggiungibile tramite percorsi e ragioni comuni dal vano scala; è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera ed ampio balcone accessibile dal soggiorno/cucina.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione.

Principali finiture e dotazioni: pavimentazione principale in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, portoncino blindato all'ingresso, serramenti in legno con vetrocamera, predisposizione per alloggiamento zanzariere porte interne in legno tamburato.

Impianto elettrico, telefonico, TV, idraulico, di riscaldamento con caldaia entro nicchia esterna e distribuzione del calore tramite radiatori, predisposizioni impianti di condizionamento, allarme. Impianto citofonico condominiale.

Si segnala la presenza di muffa in un angolo a soffitto del locale camera da eliminare.

Box al piano interrato con pavimentazione in piastrelle e pareti in blocchi di cemento e/o c.a. a vista. Porta REI e basculante in lamiera aggettante; dotato di punto luce e presa di corrente con impianto a tubazioni a vista.

DATI CATASTALI

Comune di Fombio – D660 – LO.

Catasto Fabbricati

Foglio 1 particella 491 subalterno 88

cat. A/2 – classe U – consistenza 3 vani – sup. catastale mq 55 (esclusa aree scoperte mq 51) - rendita € 224,66 -

Via del Boschetto sc - piano T.

Foglio 1 particella 491 subalterno 42

cat. C/6 – classe 3 – consistenza mq 20 – sup. catastale mq 23 - rendita € 61,97 -

Via del Boschetto sc - piano S1.

Intestati a IMPRESA CONTARDI s.r.l. (08535610961) – diritto di proprietà 1/1.

RISPONDEZZA SCHEDE CATASTALI

Sostanzialmente conformi, si segnala che nella scheda dell'appartamento non è indicata una leggera sporgenza di un pilastro nella parete del soggiorno e non è indicata la sporgenza esterna dove ubicata la caldaia.

CONFINI

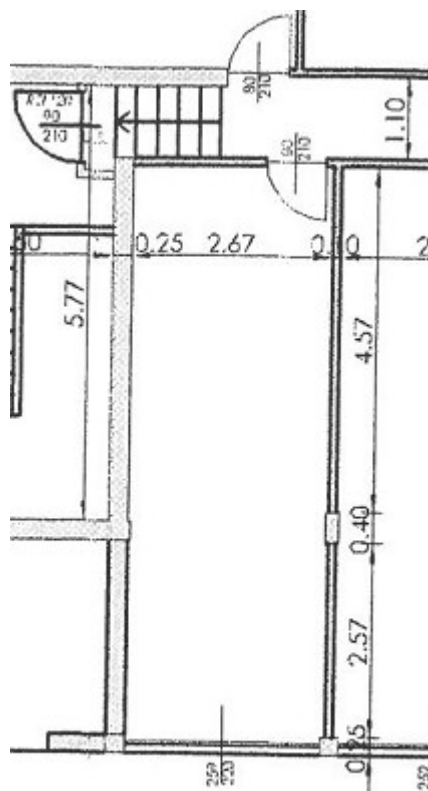
Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: area comune mapp. 491 sub. 1, mapp. 491 sub. 85, vano scala comune sub. 4, sub. 87.

Del box: mapp. 491 sub. 9, vano scala e disimpegno comune sub. 4, sub. 43, area comune sub. 1.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca effettuata al catasto energetico regionale non risulta un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni fanno parte del condominio "BORGO" attualmente amministrato dalla rag. Elena Mussida di Casalpusterlengo.

Si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali.

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.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	50,70	1,00	50,70
T	Balcone	13,00	0,33	4,29
S1	Box	23,00	0,50	11,50
totale				66,49
arrotondamento				66,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

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).

Il criterio di stima per la determinazione del Valore di Mercato è quello del confronto (Market Approach - MA).

In riferimento al procedimento già illustrato nelle pagine precedenti si ricava il seguente valore di mercato: € 62.000,00

Valore di mercato	62.000,00
--------------------------	-----------

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	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	0,00
- stato di possesso	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

Valore di mercato "corretto"	62.000,00
-------------------------------------	-----------

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 12 620,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene 1.000,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua) 620,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 6.200,00

Valore di mercato con assunzioni	53.560,00
arrotondamento	53.500,00

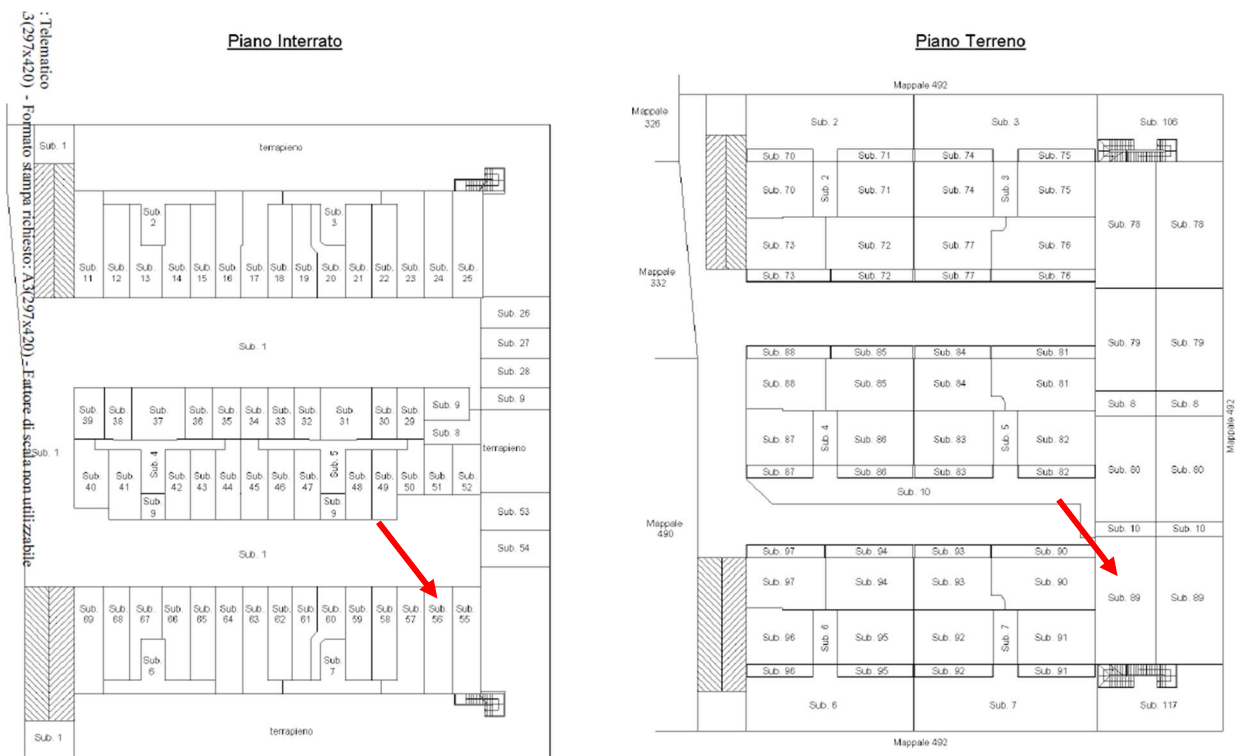
LOTTO 3

UBICAZIONE

Comune di Fombio (LO), frazione Retegno, località Borgo, via Del Boschetto.

DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto n. 3 è costituito dall'appartamento identificato con "I1", ubicato al piano rialzato dell'edificio "palazzina tipo I" con area esclusiva e dal box al piano interrato denominato anch'esso "I1", nel medesimo edificio.



L'appartamento si trova al piano rialzato della "palazzina tipo I", l'accesso pedonale avviene direttamente dalla pubblica via del Bordo oltrepassando il giardino esclusivo; è composto da soggiorno, cucina, ripostiglio con scala a chiocciola in struttura metallica per l'accesso al piano seminterrato, disimpegno, bagno, due camere, bagno, ampio balcone/ballatoio ed area esterna privata.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione.

Principali finiture e dotazioni: pavimentazione principale in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, portoncino blindato all'ingresso, serramenti in legno con vetrocamera, predisposizione per alloggiamento zanzariere porte interne in legno tamburato.

Impianto elettrico, telefonico, TV, idraulico, di riscaldamento con caldaia entro nicchia esterna e distribuzione del calore tramite radiatori, predisposizioni impianti di condizionamento, allarme.

Box al piano interrato collegato direttamente all'abitazione, con pavimentazione in piastrelle e pareti in blocchi di cemento e/o c.a. a vista. Porta REI e basculante in lamiera aggettante; dotato di punto luce e presa di corrente con impianto a tubazioni a vista.

DATI CATASTALI

Comune di Fombio – D660 – LO.

Catasto Fabbricati

Foglio 1 particella 491 subalterno 89

cat. A/2 – classe U – consistenza 5 vani – sup. catastale mq 104 (esclusa aree scoperte mq 94) - rendita € 374,43 -

Via del Boschetto sc - piano T.

Foglio 1 particella 491 subalterno 56

cat. C/6 – classe 3 – consistenza mq 29 – sup. catastale mq 34 - rendita € 89,86 -

Via del Boschetto sc - piano S1.

Intestati a IMPRESA CONTARDI s.r.l. (08535610961) – diritto di proprietà 1/1.

RISPONDEZZA SCHEDE CATASTALI

Sostanzialmente conformi.

CONFINI

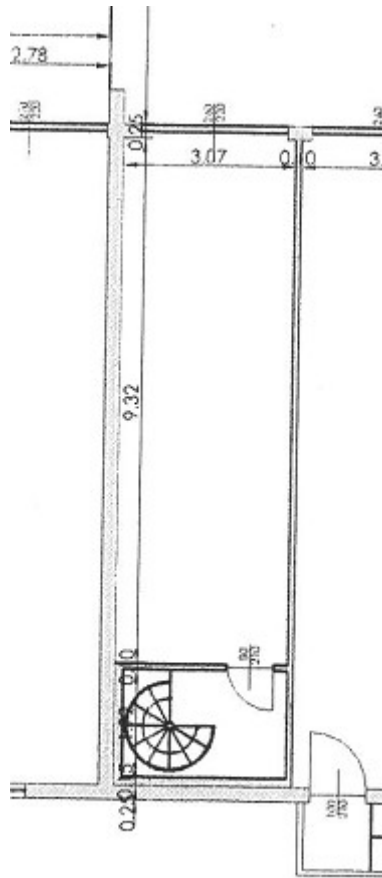
Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: mapp. 491 sub. 91, sub. 90, sub. 1 area comune, sub. 10 area comune a determinate unità, via del Borgo.

Del box: mapp. 491 sub. 57, area comune sub. 1, sub. 55, terrapieno.

STATO DEI BENI.

I beni risultano locati dal Curatore Fallimentare ai sigg. Aracu Andrea e Pedace Francesca con contratto prorogato fino al 31/07/2026.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca effettuata al catasto energetico regionale non risulta un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni fanno parte del condominio "BORGO" attualmente amministrato dalla rag. Elena Mussida di Casalpusterlengo.

Si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali.

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.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	94,00	1,00	94,00
T	Balcone	17,50	0,33	5,78
T	Area esclusiva	106,00	0,10	10,60
S1	Box	39,00	0,50	19,50
totale				129,88
arrotondamento				130,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

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).

Il criterio di stima per la determinazione del Valore di Mercato è quello del confronto (Market Approach - MA).

In riferimento al procedimento già illustrato nelle pagine precedenti si ricava il seguente valore di mercato: € 121.000,00

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

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	0,00	
- stato di possesso	6.050,00	locati fino al 31/07/26
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	114.950,00
-------------------------------------	------------

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 1.149,50

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene 0,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua) 1.149,50

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 11.495,00

Valore di mercato con assunzioni	101.156,00
arrotondamento	101.000,00

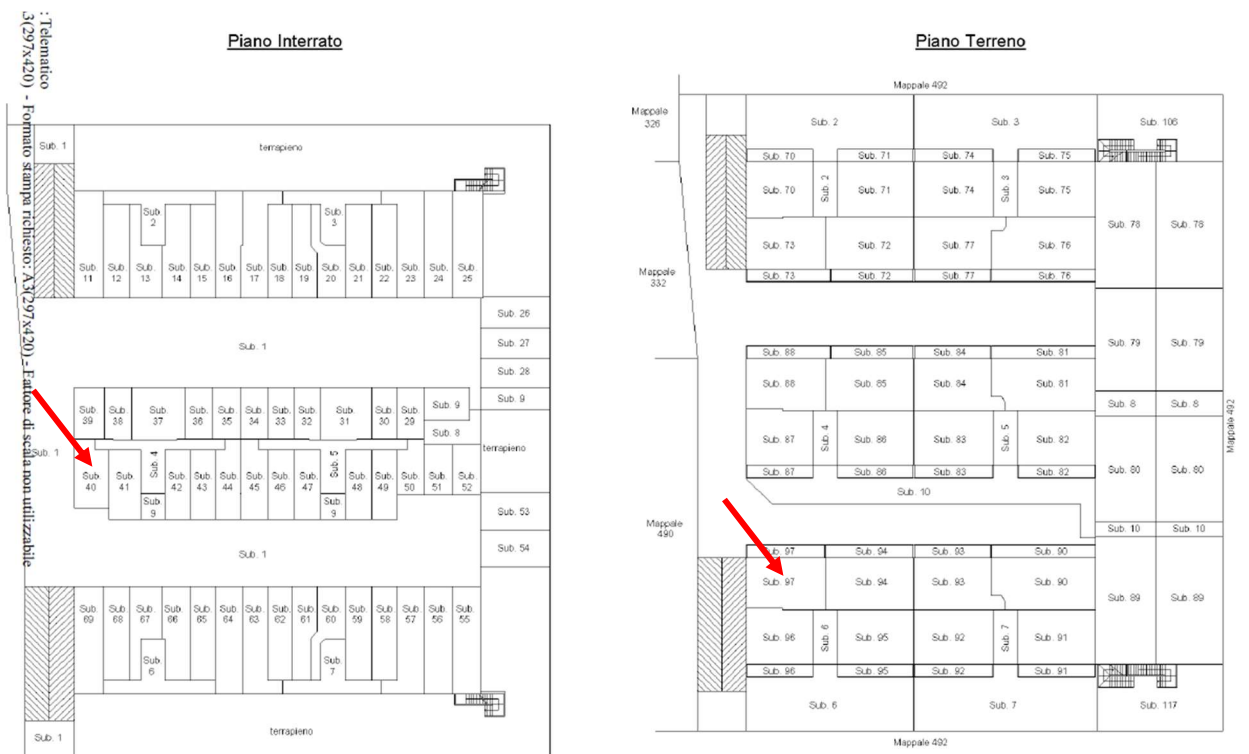
LOTTO 4

UBICAZIONE

Comune di Fombio (LO), frazione Retegno, località Borgo, via del Boschetto.

DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto n. 4 è costituito dall'appartamento identificato con "G3", ubicato al piano rialzato dell'edificio "palazzina tipo G" e dal box al piano interrato denominato "D6", nella "palazzina tipo D".



L'appartamento si trova al piano rialzato della "palazzina tipo G", raggiungibile tramite percorsi e ragioni comuni dal vano scala; è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera ed ampio balcone accessibile dal soggiorno/cucina.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione.

Principali finiture e dotazioni: pavimentazione principale in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, portoncino blindato all'ingresso, serramenti in legno con vetrocamera, predisposizione per alloggiamento zanzariere porte interne in legno tamburato.

Impianto elettrico, telefonico, TV, idraulico, di riscaldamento con caldaia entro nicchia esterna e distribuzione del calore tramite radiatori, predisposizioni impianti di condizionamento, allarme. Impianto citofonico condominiale.

Box al piano interrato con pavimentazione in piastrelle e pareti in blocchi di cemento e/o c.a. a vista. Porta REI e basculante in lamiera aggettante; dotato di punto luce e presa di corrente con impianto a tubazioni a vista.

DATI CATASTALI

Comune di Fombio – D660 – LO.

Catasto Fabbricati

Foglio 1 particella 491 subalterno 97

cat. A/2 – classe U – consistenza 3 vani – sup. catastale mq 55 (esclusa aree scoperte mq 51) - rendita € 224,66 -

Via del Boschetto sc - piano T.

Foglio 1 particella 491 subalterno 40

cat. C/6 – classe 3 – consistenza mq 25 – sup. catastale mq 29 - rendita € 77,47 -

Via del Boschetto sc - piano S1.

Intestati a IMPRESA CONTARDI s.r.l. (08535610961) – diritto di proprietà 1/1.

RISPONDENZA SCHEDE CATASTALI

Sostanzialmente conformi, si segnala che:

- nella scheda dell'appartamento non sono indicate la sporgenza esterna dove ubicata la caldaia, la sporgenza di un pilastro nella parete del soggiorno-cucina e una sporgenza nel locale bagno;
- nella scheda del box una sporgenza interna nell'angolo nord-est.

CONFINI

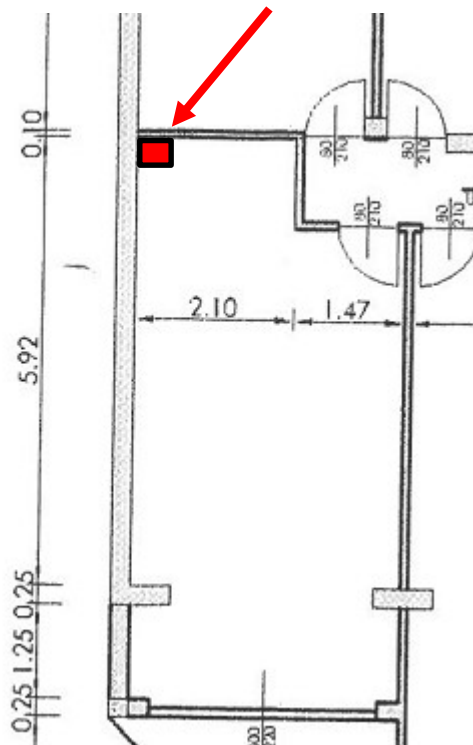
Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: area comune mapp. 491 sub. 1, mapp. 491 sub. 94, vano scala comune sub. 6, sub. 96.

Del box: area comune mapp. 491 sub. 1, sub. 39, disimpegno comune sub. 4, sub. 41, area comune mapp. 491 sub. 1.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca effettuata al catasto energetico regionale non risulta un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni fanno parte del condominio "BORGO" attualmente amministrato dalla rag. Elena Mussida di Casalpusterlengo.

Si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali.

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.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	50,00	1,00	50,00
T	Balcone	12,30	0,33	4,06
S1	Box	29,00	0,50	14,50
totale				68,56
arrotondamento				69,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

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).

Il criterio di stima per la determinazione del Valore di Mercato è quello del confronto (Market Approach - MA).

In riferimento al procedimento già illustrato nelle pagine precedenti si ricava il seguente valore di mercato: € 64.000,00

Valore di mercato	64.000,00
--------------------------	-----------

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	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	0,00
- stato di possesso	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

Valore di mercato "corretto"	64.000,00
-------------------------------------	-----------

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni località Borgo di Retegno - Fombio (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Valore di mercato "corretto"	64.000,00
-------------------------------------	-----------

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 12 640,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene 1.000,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua) 640,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 6.400,00

Valore di mercato con assunzioni	55.320,00
arrotondamento	55.000,00

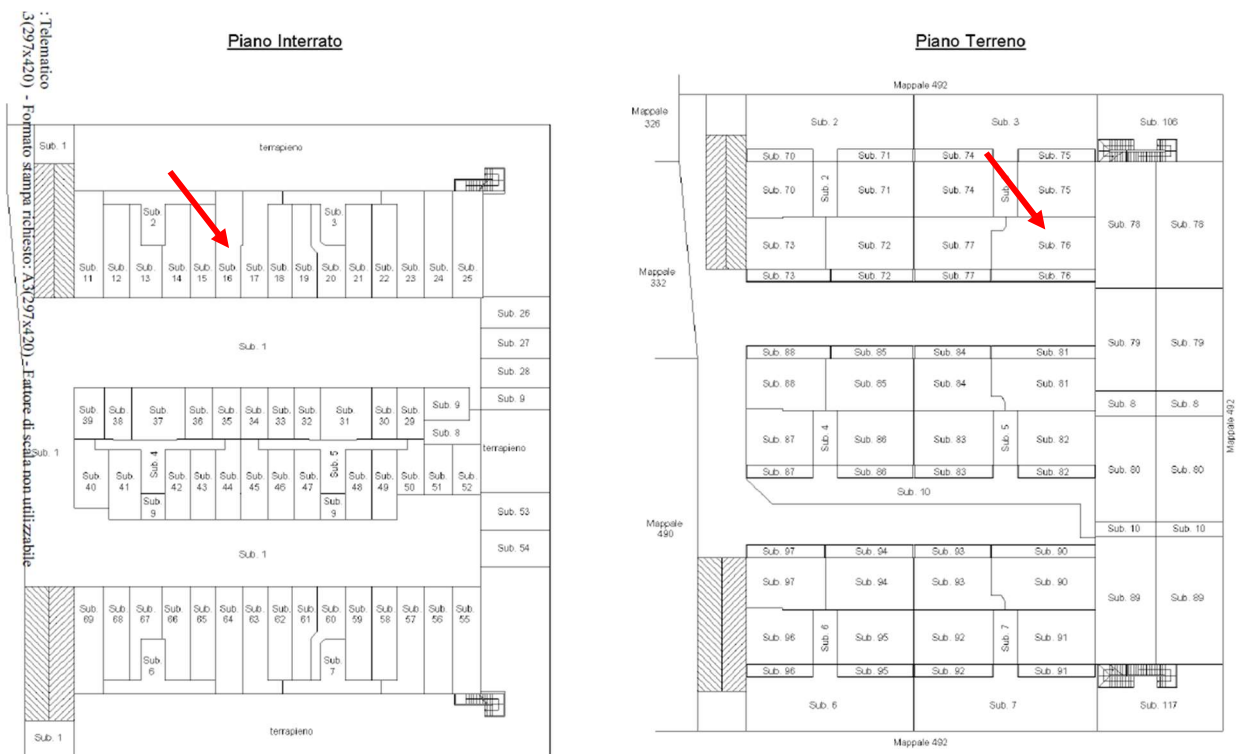
LOTTO 5

UBICAZIONE

Comune di Fombio (LO), frazione Retegno, località Borgo, via del Boschetto.

DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto n. 5 è costituito dall'appartamento identificato con "B2", ubicato al piano rialzato dell'edificio "palazzina tipo B" e dal box al piano interrato denominato "A6", nella "palazzina tipo A".



L'appartamento si trova al piano rialzato della "palazzina tipo B", raggiungibile tramite percorsi e ragioni comuni dal vano scala; è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera ed ampio balcone accessibile dal soggiorno.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione.

Principali finiture e dotazioni: pavimentazione principale in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, portoncino blindato all'ingresso, serramenti in legno con vetrocamera, predisposizione per alloggiamento zanzariere porte interne in legno tamburato.

Impianto elettrico, telefonico, TV, idraulico, di riscaldamento con caldaia entro nicchia esterna e distribuzione del calore tramite radiatori, predisposizioni impianti di condizionamento, allarme. Impianto citofonico condominiale.

Box al piano interrato con pavimentazione in piastrelle e pareti in blocchi di cemento e/o c.a. a vista. Porta REI e basculante in lamiera aggettante; dotato di punto luce e presa di corrente con impianto a tubazioni a vista.

DATI CATASTALI

Comune di Fombio – D660 – LO.

Catasto Fabbricati

Foglio 1 particella 491 subalterno 76

cat. A/2 – classe U – consistenza 4 vani – sup. catastale mq 72 (esclusa aree scoperte mq 67) - rendita € 299,55 -

Via del Boschetto sc - piano T.

Foglio 1 particella 491 subalterno 16

cat. C/6 – classe 3 – consistenza mq 32 – sup. catastale mq 36 - rendita € 99,16 -

Via del Boschetto sc - piano S1.

Intestati a IMPRESA CONTARDI s.r.l. (08535610961) – diritto di proprietà 1/1.

RISPONDEZZA SCHEDE CATASTALI

Sostanzialmente conformi, si segnala che nella scheda dell'appartamento non è indicata in modo corretto la sporgenza esterna dove ubicata la caldaia ed una sporgenza nel locale bagno.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: mapp. 491 sub. 77, vano scala comune sub. 3, sub. 75, sub. 78, area comune mapp. 491 sub. 1

Del box: mapp. 491 sub. 15, disimpegno comune sub. 2, terrapieno, sub. 17, area comune mapp. 491 sub. 1.

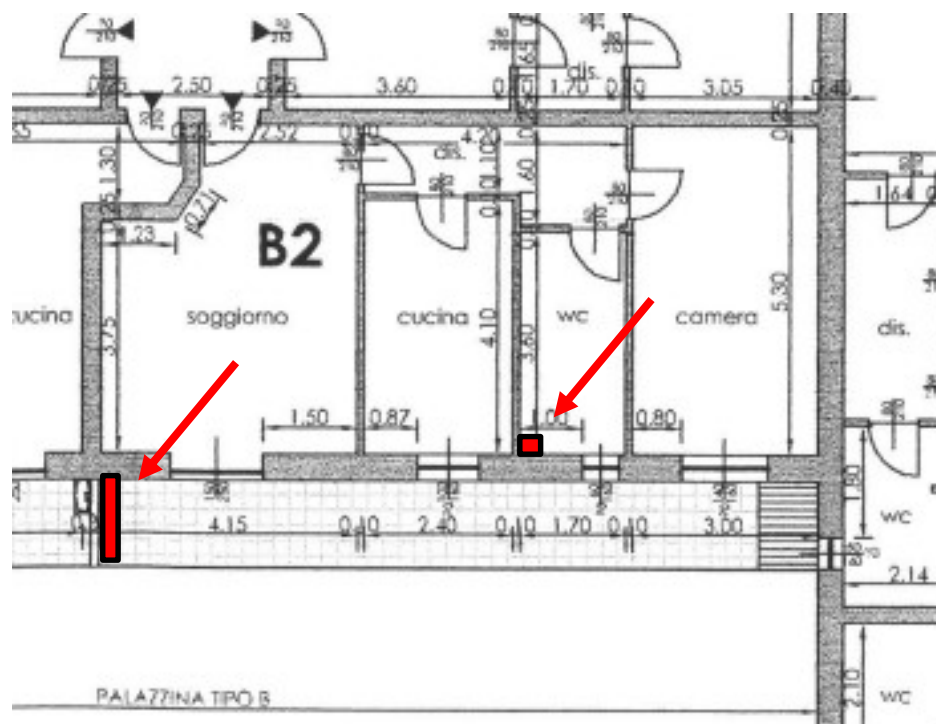
STATO DEI BENI.

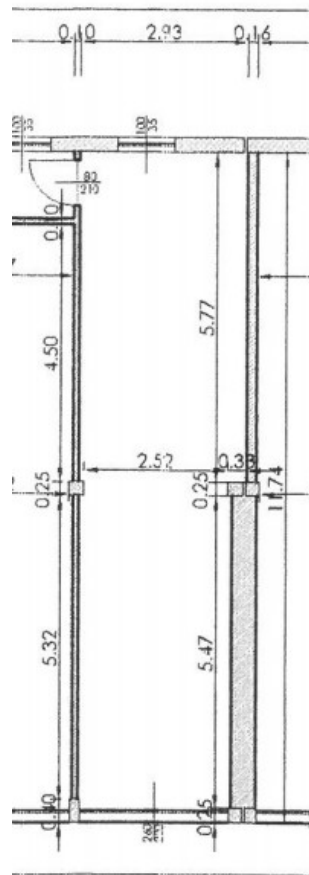
I beni risultano locati dal Curatore Fallimentare al sig. Soliman Leandro con contratto prorogato fino al 29/02/2028.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE

In riferimento alle tavole di progetto della D.I.A. prot. 5457 del 15/09/2006, P.E. 46/06:

- l'appartamento risulta sostanzialmente rispondente, si segnala che non è indicata la sporgenza esterna dove ubicata la caldaia ed una sporgenza nel bagno.
- il box risulta sostanzialmente rispondente.





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca effettuata al catasto energetico regionale non risulta un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni fanno parte del condominio "BORGO" attualmente amministrato dalla rag. Elena Mussida di Casalpusterlengo.

Si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali.

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.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	66,70	1,00	66,70
T	Balcone	16,80	0,33	5,54
S1	Box	36,00	0,50	18,00
totale				90,24
arrotondamento				90,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

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).

Il criterio di stima per la determinazione del Valore di Mercato è quello del confronto (Market Approach - MA).

In riferimento al procedimento già illustrato nelle pagine precedenti si ricava il seguente valore di mercato: € 84.000,00.

Valore di mercato	84.000,00
--------------------------	------------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	0,00	
- stato di possesso	8.400,00	locato fino al 29/02/2028
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	75.600,00
-------------------------------------	------------------

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni località Borgo di Retegno - Fombio (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Valore di mercato "corretto"	75.600,00
-------------------------------------	-----------

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	756,00
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene	0,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	756,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	7.560,00

Valore di mercato con assunzioni	66.528,00
arrotondamento	66.500,00

LOTTO 6

UBICAZIONE

Comune di Fombio (LO), frazione Retegno, località Borgo, via del Boschetto.

DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto n. 6 è costituito dall'appartamento identificato con "A5", ubicato al piano primo dell'edificio "palazzina tipo A" e dal box al piano interrato denominato "A3" nel medesimo edificio.



L'appartamento si trova al piano primo della "palazzina tipo A", raggiungibile tramite percorsi e ragioni comuni dal vano scala; è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera ed ampio balcone accessibile dal soggiorno/cucina.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione.

Principali finiture e dotazioni: pavimentazione principale in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, portoncino blindato all'ingresso, serramenti in legno con vetrocamera, predisposizione per alloggiamento zanzariere porte interne in legno tamburato.

Impianto elettrico, telefonico, TV, idraulico, di riscaldamento con caldaia entro nicchia esterna e distribuzione del calore tramite radiatori, predisposizioni impianti di condizionamento, allarme. Impianto citofonico condominiale.

Box al piano interrato con pavimentazione in piastrelle e pareti in blocchi di cemento e/o c.a. a vista. Porta REI e basculante in lamiera aggettante; dotato di punto luce e presa di corrente con impianto a tubazioni a vista.

DATI CATASTALI

Comune di Fombio – D660 – LO.

Catasto Fabbricati

Foglio 1 particella 491 subalterno 98

cat. A/2 – classe U – consistenza 2,5 vani – sup. catastale mq 50 (esclusa aree scoperte mq 47) - rendita € 187,22 -

Via del Boschetto n. 10-12-14 - piano 1.

Foglio 1 particella 491 subalterno 13

cat. C/6 – classe 3 – consistenza mq 23 – sup. catastale mq 27- rendita € 71,27 -

Via del Boschetto 10-12-14 - piano S1.

Intestati a IMPRESA CONTARDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE IN FALLIMENTO
(08535610961) – diritto di proprietà 1/1.

RISPONDEZZA SCHEDE CATASTALI

Sostanzialmente conformi, si segnala che nella scheda dell'appartamento non è indicata una leggera sporgenza interna nel locale bagno.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: parete perimetrale vuoto su area comune mapp. 491 sub. 1,
parete perimetrale vuoto su area sub. 2, vano scala comune sub. 2, sub. 101.

Del box: mapp. 491 sub. 12, vano scala e disimpegno comune sub. 2, sub. 14,
area comune sub. 1.

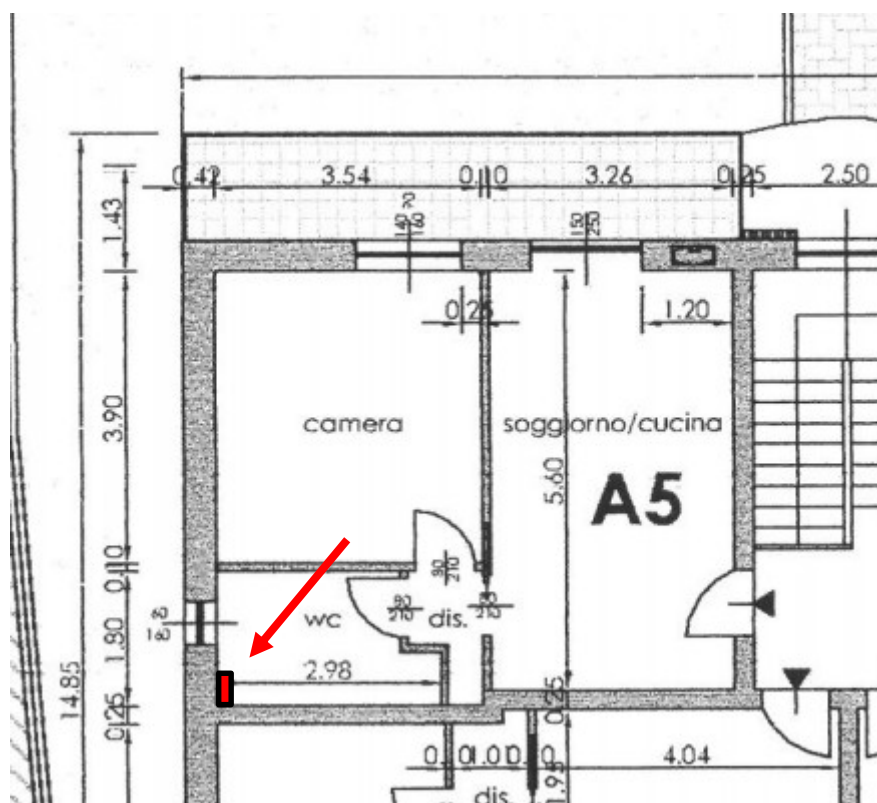
STATO DEI BENI.

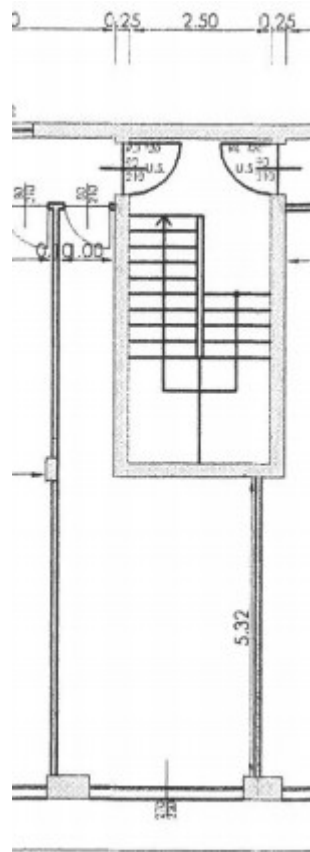
I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE

In riferimento alle tavole di progetto della D.I.A. prot. 5457 del 15/09/2006, P.E. 46/06:

- l'appartamento risulta sostanzialmente rispondente, si segnala che non è indicata una leggera sporgenza interna nel locale bagno;
- il box risulta sostanzialmente rispondente.





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca effettuata al catasto energetico regionale non risulta un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni fanno parte del condominio "BORGO" attualmente amministrato dalla rag. Elena Mussida di Casalpusterlengo.

Si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali.

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni località Borgo di Retegno - Fombio (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

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.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	47,40	1,00	47,40
T	Balcone	10,70	0,33	3,53
S1	Box	27,00	0,50	13,50
totale				64,43
arrotondamento				64,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

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).

Il criterio di stima per la determinazione del Valore di Mercato è quello del confronto (Market Approach - MA).

In riferimento al procedimento già illustrato nelle pagine precedenti si ricava il seguente valore di mercato: € 60.000,00.

Valore di mercato	60.000,00
--------------------------	-----------

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	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	0,00
- stato di possesso	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

Valore di mercato "corretto"	60.000,00
-------------------------------------	-----------

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni località Borgo di Retegno - Fombio (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Valore di mercato "corretto"	60.000,00
-------------------------------------	-----------

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	600,00
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene	1.000,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	600,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	6.000,00

Valore di mercato con assunzioni	51.800,00
arrotondamento	51.500,00

LOTTO 7

UBICAZIONE

Comune di Fombio (LO), frazione Retegno, località Borgo, via del Boschetto.

DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto n. 7 è costituito dall'appartamento identificato con "C2", ubicato al piano primo dell'edificio "palazzina tipo C" e dal box al piano interrato denominato "C2" nel medesimo edificio.



L'appartamento si trova al piano primo della "palazzina tipo C", raggiungibile tramite ingresso da via dei Gelsi dove si accede all'area privata e successivamente all'appartamento tramite scala a doppia rampa esterna; è composto balcone/ballatoio, soggiorno, cucina, antibagno, bagno, disimpegno, due camere e bagno principale.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione.

Principali finiture e dotazioni: pavimentazione principale in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, portoncino blindato all'ingresso, serramenti in legno con vetrocamera, predisposizione per alloggiamento zanzariere porte interne in legno tamburato.

Impianto elettrico, telefonico, TV, idraulico, di riscaldamento con caldaia entro nicchia esterna e distribuzione del calore tramite radiatori, predisposizioni impianti di condizionamento, allarme. Impianto citofonico condominiale.

Box al piano interrato con pavimentazione in piastrelle e pareti in blocchi di cemento e/o c.a. a vista. Porta REI e basculante in lamiera aggettante; dotato di punto luce e presa di corrente con impianto a tubazioni a vista.

Dispone di accesso pedonale collegato direttamente alla scala esterna.

DATI CATASTALI

Comune di Fombio – D660 – LO.

Catasto Fabbricati

Foglio 1 particella 491 subalterno 106

cat. A/2 – classe U – consistenza 5,5 vani – sup. catastale mq 104 (esclusa aree scoperte mq 92) - rendita € 411,87 -

Via del Boschetto n. 10-12-14 - piano T-1.

Foglio 1 particella 491 subalterno 25

cat. C/6 – classe 3 – consistenza mq 35 – sup. catastale mq 41- rendita € 108,46
- Via del Boschetto 10-12-14 - piano S1.

Intestati a IMPRESA CONTARDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE IN FALLIMENTO
(08535610961) – diritto di proprietà 1/1.

RISPONDEZZA SCHEDE CATASTALI

Sostanzialmente conformi, si segnala che nella scheda dell'appartamento non è indicata una leggera sporgenza interna nel locale bagno principale.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento al piano 1: parete perimetrale vuoto su area comune mapp. 491 sub. 1, sub. 104, sub. 103, parete perimetrale vuoto su area di proprietà, parete perimetrale vuoto su area sub. 78, sub. 107.

Dell'area al piano terra: mapp. 491 sub. 3, via dei Gelsi, via del Borgo, sub. 78.

Del box: mapp. 491 sub. 24, area di proprietà sub. 106, terrapieno, area comune sub. 1.

STATO DEI BENI.

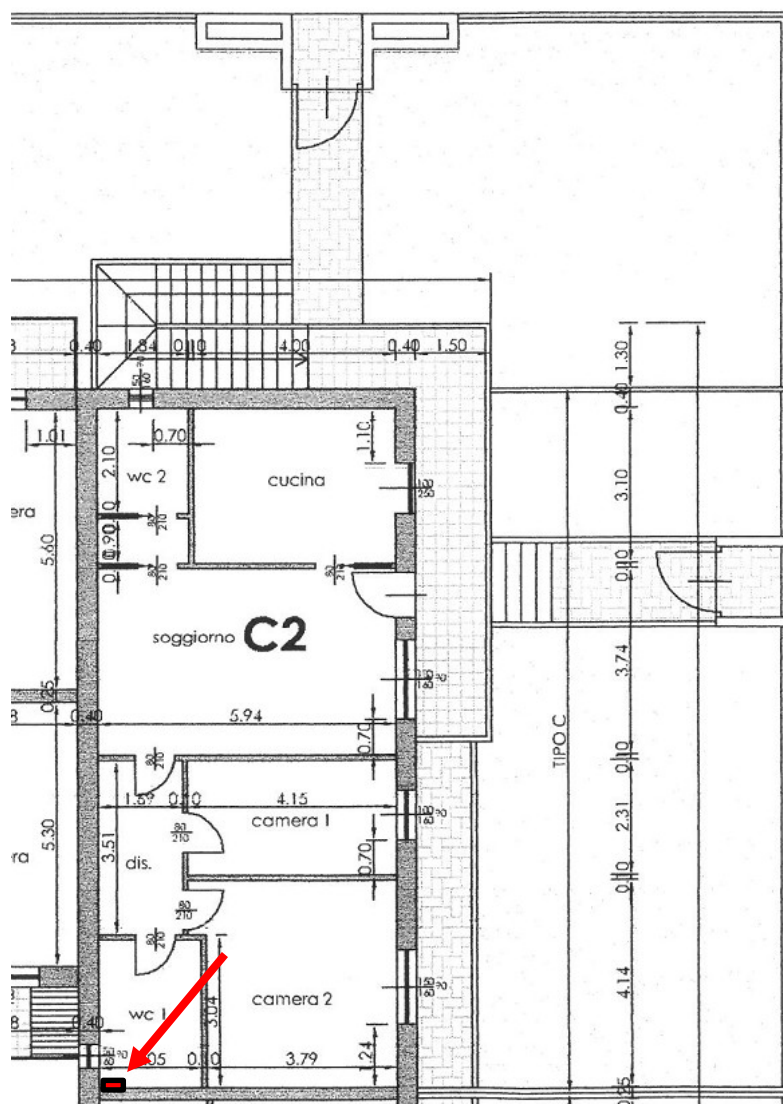
I beni risultano tuttora utilizzati dal sig. Villirillo Antonio.

Il contratto di locazione iniziale prevedeva una durata dal 01/04/2014 al 31/03/2018 con proroga di ulteriori 4 anni. Non risultano ulteriori proroghe.

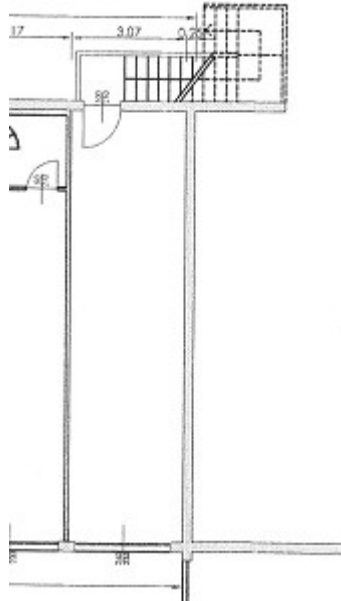
RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE

In riferimento alle tavole di progetto della D.I.A. prot. 5457 del 15/09/2006, P.E. 46/06:

- l'appartamento risulta sostanzialmente rispondente, si segnala che non è indicata una leggera sporgenza interna nel locale bagno;
- il box risulta sostanzialmente rispondente.



Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni località Borgo di Retegno - Fombio (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca effettuata al catasto energetico regionale non risulta un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni fanno parte del condominio "BORGO" attualmente amministrato dalla rag. Elena Mussida di Casalpusterlengo.

Si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali.

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.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	91,00	1,00	91,00
T	Balcone	15,00	0,33	4,95
T	Area esclusiva	105,00	0,10	10,50
S1	Box	41,00	0,50	20,50
totale				126,95
arrotondamento				127,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

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).

Il criterio di stima per la determinazione del Valore di Mercato è quello del confronto (Market Approach - MA).

In riferimento al procedimento già illustrato nelle pagine precedenti si ricava il seguente valore di mercato: € 118.000,00.

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

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

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

occupato senza titolo -
liberabile

Valore di mercato "corretto"	118.000,00
-------------------------------------	------------

Valore di mercato "corretto"	118.000,00
-------------------------------------	------------

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	1.180,00
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene	1.000,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	1.180,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	11.800,00

Valore di mercato con assunzioni	102.840,00
arrotondamento	102.500,00

LOTTO 8

UBICAZIONE

Comune di Fombio (LO), frazione Retegno, località Borgo, via del Boschetto.

DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto n. 8 è costituito dall'appartamento identificato con "F2", ubicato al piano primo dell'edificio "palazzina tipo F" e dal box al piano interrato denominato "F1" nel medesimo edificio.



L'appartamento si trova al piano primo della "palazzina tipo F", raggiungibile tramite percorsi e ragioni comuni dal vano scala; è composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, due camere e balcone accessibile dal soggiorno.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione.

Principali finiture e dotazioni: pavimentazione principale in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, portoncino blindato all'ingresso, serramenti in legno con vetrocamera, predisposizione per alloggiamento zanzariere porte interne in legno tamburato.

Impianto elettrico, telefonico, TV, idraulico, di riscaldamento con caldaia entro nicchia esterna e distribuzione del calore tramite radiatori, predisposizioni impianti di condizionamento, allarme. Impianto citofonico condominiale.

Box al piano interrato con pavimentazione in piastrelle e pareti in blocchi di cemento e/o c.a. a vista. Porta REI e basculante in lamiera aggettante; dotato di punto luce e presa di corrente con impianto a tubazioni a vista.

DATI CATASTALI

Comune di Fombio – D660 – LO.

Catasto Fabbricati

Foglio 1 particella 491 subalterno 107

cat. A/2 – classe U – consistenza 4 vani – sup. catastale mq 81 (esclusa aree scoperte mq 78) - rendita € 299,55 -

Via del Boschetto n. 10-12-14 - piano 1.

Foglio 1 particella 491 subalterno 28

cat. C/6 – classe 3 – consistenza mq 24 – sup. catastale mq 27- rendita € 74,37 -

Via del Boschetto n. 10-12-14 - piano S1.

Intestati a IMPRESA CONTARDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE IN FALLIMENTO
(08535610961) – diritto di proprietà 1/1.

RISPONDEZZA SCHEDE CATASTALI

Sostanzialmente conformi, si segnala che nella scheda dell'appartamento non è indicata una leggera sporgenza interna nel locale bagno.

CONFINI

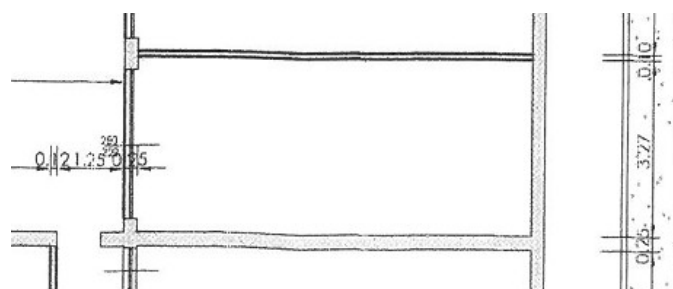
Da Nord in contorno ed in senso orario.

Dell'appartamento: mapp. 491 sub. 109, parete perimetrale vuoto su area comune mapp. 491 sub. 1, sub- 106, parete perimetrale vuoto su area sub. 79, vano scala comune sub. 8.

Del box: area comune mapp. 491 sub. 1, sub. 27, terrapieno, sub. 9.

STATO DEI BENI.

I beni risultano liberi e nella disponibilità della procedura.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca effettuata al catasto energetico regionale non risulta un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni fanno parte del condominio "BORGO" attualmente amministrato dalla rag. Elena Mussida di Casalpusterlengo.

Si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali.

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.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Appartamento	76,70	1,00	76,70
T	Balcone	9,70	0,33	3,20
S1	Box	27,00	0,50	13,50
totale				93,40
arrotondamento				93,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

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).

Il criterio di stima per la determinazione del Valore di Mercato è quello del confronto (Market Approach - MA).

In riferimento al procedimento già illustrato nelle pagine precedenti si ricava il seguente valore di mercato: € 87.000,00.

Valore di mercato	87.000,00
--------------------------	-----------

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	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	0,00
- stato di possesso	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

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

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni località Borgo di Retegno - Fombio (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

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 1.000,00

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	75.560,00
arrotondamento	75.500,00

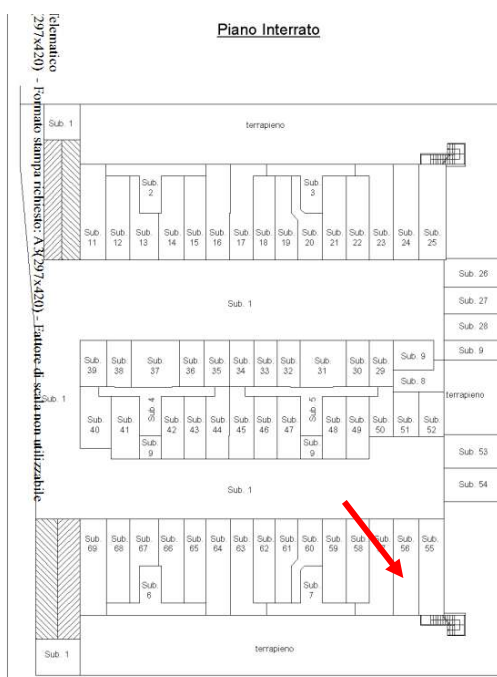
LOTTO 9

UBICAZIONE

Comune di Fombio (LO), frazione Retegno, località Borgo, via del Boschetto.

DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto n. 9 è costituito unicamente da un box ubicato al piano interrato denominato “H6” nella “palazzina tipo H”



Box al piano interrato con pavimentazione in piastrelle e pareti in blocchi di cemento e/o c.a. a vista. Porta REI e basculante in lamiera aggettante; dotato di punto luce e presa di corrente con impianto a tubazioni a vista.

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni località Borgo di Retegno - Fombio (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

DATI CATASTALI

Comune di Fombio – D660 – LO.

Catasto Fabbricati

foglio 1 particella 491 subalterno 58

cat. C/6 – classe 3 – consistenza mq 29 – sup. catastale mq 31 - rendita € 89,86 -

Via del Boschetto sc - piano S1.

Intestati a IMPRESA CONTARDI S.R.L. (08535610961) – diritto di proprietà 1/1.

RISPONDEZZA SCHEDA CATASTALE

Sostanzialmente conforme.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario: mapp. 491 sub. 59, area comune sub. 1, sub. 57, disimpegno comune sub. 7.

STATO DEI BENI.

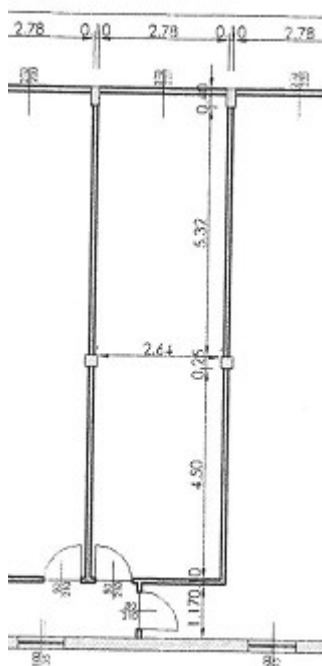
Il bene risulta libero e nella disponibilità della procedura.

RISPONDEZZA PRATICHE EDILIZIE

In riferimento alle tavole di progetto della D.I.A. prot. 5457 del 15/09/2006, P.E.

46/06:

- il box risulta sostanzialmente rispondente.



SITUAZIONE CONDOMINIALE

Il bene fa parte del condominio "BORGO" attualmente amministrato dalla rag. Elena Mussida di Casalpusterlengo.

Si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali.

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.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
S1	Box	31,00	0,50	15,50
totale				15,50
arrotondamento				16,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

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).

Il criterio di stima per la determinazione del Valore di Mercato è quello del confronto (Market Approach - MA).

In riferimento al procedimento già illustrato nelle pagine precedenti si ricava il seguente valore di mercato: € 14.500,00.

Valore di mercato	14.500,00
--------------------------	-----------

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	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	0,00
- stato di possesso	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

Valore di mercato "corretto"	14.500,00
-------------------------------------	-----------

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni località Borgo di Retegno - Fombio (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

Valore di mercato "corretto"	14.500,00
-------------------------------------	-----------

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 12 145,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene 150,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua) 145,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 1.450,00

Valore di mercato con assunzioni	12.610,00
arrotondamento	12.500,00

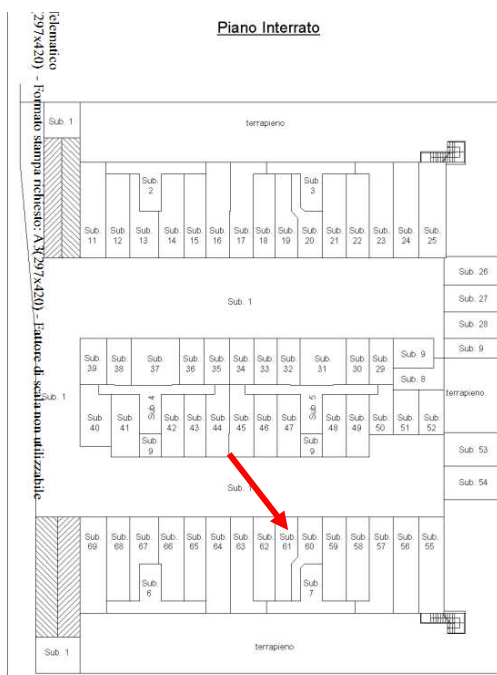
LOTTO 10

UBICAZIONE

Comune di Fombio (LO), frazione Retegno, località Borgo, via del Boschetto.

DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto n. 10 è costituito unicamente da un box ubicato al piano interrato denominato "H3" nella "palazzina tipo H".



Box al piano interrato con pavimentazione in piastrelle e pareti in blocchi di cemento e/o c.a. a vista. Porta REI e basculante in lamiera aggettante; dotato di punto luce e presa di corrente con impianto a tubazioni a vista.

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni località Borgo di Retegno - Fombio (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

DATI CATASTALI

Comune di Fombio – D660 – LO.

Catasto Fabbricati

foglio 1 particella 491 subalterno 61

cat. C/6 – classe 3 – consistenza mq 24 – sup. catastale mq 26 - rendita € 74,37 -

Via del Boschetto sc - piano S1.

Intestati a IMPRESA CONTARDI S.R.L. (08535610961) – diritto di proprietà 1/1.

RISPONDEZZA SCHEDA CATASTALE

Sostanzialmente conforme.

CONFINI

Da Nord in contorno ed in senso orario: mapp. 491 sub. 62, area comune sub. 1, sub. 60, disimpegno comune sub. 7.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Il bene fa parte del condominio "BORGO" attualmente amministrato dalla rag. Elena Mussida di Casalpusterlengo.

Si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali.

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.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
S1	Box	26,00	0,50	13,00
totale				13,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.

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).

Il criterio di stima per la determinazione del Valore di Mercato è quello del confronto (Market Approach - MA).

In riferimento al procedimento già illustrato nelle pagine precedenti si ricava il seguente valore di mercato: € 12.000,00.

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	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	0,00
- stato di possesso	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

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

Fall.to n. 58/2019 Impresa Contardi Srl in liquidazione – beni località Borgo di Retegno - Fombio (LO)
Relazione del geom. Bruno Zambellini

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 150,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua) 100,00

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

Valore di mercato con assunzioni	10.430,00
arrotondamento	10.000,00

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Lotto	Descrizione	Fg	Mapp	Sub.		SEL	VM	VM corretto	VM con assunzioni - vendita forzata
				app.	cant.				
1	Appartamento - box	1	491	81	29	81	75.000,00	74.500,00	64.500,00
2	Appartamento - box	1	491	88	42	66	62.000,00	62.000,00	53.500,00
3	Appartamento - box	1	491	89	56	130	121.000,00	114.950,00	101.000,00
4	Appartamento - box	1	491	97	40	69	64.000,00	64.000,00	55.000,00
5	Appartamento - box	1	491	76	16	90	84.000,00	75.600,00	66.500,00
6	Appartamento - box	1	491	98	13	64	60.000,00	60.000,00	51.500,00
7	Appartamento - box	1	491	106	25	127	118.000,00	118.000,00	102.500,00
8	Appartamento - box	1	491	107	28	93	87.000,00	87.000,00	76.500,00
9	Box	1	491	58	/	16	14.500,00	14.500,00	12.500,00
10	Box	1	491	61	/	13	12.000,00	12.000,00	10.000,00

CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

L'autore di questo rapporto soddisfa i requisiti di indipendenza, obiettività e competenza e dispone di qualifica REV (Recognised European Valuer), certificazione UNI 11558 Inarcheck Vipro livello avanzato.

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

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

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

La due diligence edilizia, che è circoscritta alle unità immobiliari in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; 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 verifiche della 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.

Allegati comuni a tutti beni

001 Documentazione fotografica generale.

002 Atti di provenienza.

003 Estratto mappa ed elaborato planimetrico catastale.

004 Estratto P.G.T. e norme tecniche.

005 Pratiche edilizie.

006 Doc. condominiale: regolamento e tabelle millesimali.

Allegati Lotto 1

101 Documentazione fotografica.

102 Visure storiche catastali.

103 Schede catastali.

Allegati Lotto 2

201 Documentazione fotografica.

202 Visure storiche catastali.

203 Schede catastali.

Allegati Lotto 3

301 Documentazione fotografica.

- 302 Visure storiche catastali.
- 303 Schede catastali.
- 304 Contratto di locazione e rinnovo.

Allegati Lotto 4

- 401 Documentazione fotografica.
- 402 Visure storiche catastali.
- 403 Schede catastali.

Allegati Lotto 5

- 501 Documentazione fotografica.
- 502 Visure storiche catastali.
- 503 Schede catastali.
- 504 Contratto di locazione e rinnovo.

Allegati Lotto 6

- 601 Documentazione fotografica.
- 602 Visure storiche catastali.
- 603 Schede catastali.

Allegati Lotto 7

- 701 Documentazione fotografica.
- 702 Visure storiche catastali.
- 703 Schede catastali.

Allegati Lotto 8

- 801 Documentazione fotografica.
- 802 Visure storiche catastali.
- 803 Schede catastali.

Allegati Lotto 9

- 901 Documentazione fotografica.
- 902 Visura storica catastale.
- 903 Scheda catastale.

Allegati Lotto 10

- 1001 Documentazione fotografica.
- 1002 Visura storica catastale.
- 1003 Scheda catastale.

Crema, 28 maggio 2025

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. IFL0004942.052325 massimale 1.000.000,00 euro

www.geometrabraunozambellini.it

