

# TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI

Fallimento R.F. 58/2019

IMPRESA CONTARDI SRL IN LIQUIDAZIONE

Giudice Delegato: dott.ssa Luisa Dalla Via

Curatore Fallimentare: dott. Alberto Valcarenghi

ELABORATO PERITALE

COMUNE DI VILLA GUARDIA – VIA VALTELLINA  
LOTTO 1+2+3



*Tecnico incaricato: Geom. Oscar Mella  
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1744  
con studio in Cernobbio, via Enrico Toti, 8  
telefono: 031341092 - +393482635719  
[email: oscar.mella.studio@gmail.com](mailto:oscar.mella.studio@gmail.com)  
[pec:oscar.mellai@geopec.it](mailto:pec.oscar.mellai@geopec.it)*

## DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

Piena proprietà per la quota complessiva di 1000/1000 di unità immobiliari ubicate ai piani terreno, interrato e terzo sottotetto di un complesso condominiale composto da tre corpi di fabbrica di quattro piani fuori terra, realizzati nell'ambito del piano di Lottizzazione Poggio Rosa nella prima metà degli anni 90.

I beni staggiati consistono in due unità commerciali di ampia dimensione, una con destinazione negozio e l'altra con destinazione ad uso per esercizi sportivi con fini di lucro, quattro posti auto coperti al piano interrato e due vani ad uso ripostiglio al piano terzo sottotetto. La proprietà comprende anche un lotto di terreni inserito in parte in zona boschiva in parte sedime della strada ed in gran parte edificabile, soggetto ad Ambito di Trasformazione con possibilità edificatoria per 8.000 mc..

La zona a destinazione residenziale è periferica e posta in prossimità di edifici industriali e di ampi spazi verdi con destinazione in parte boschiva ed in parte di espansione con possibilità di futura realizzazione di nuove edificazioni.

L'accesso al complesso condominiale ed al terreno di cui sopra avviene dalla via Valtellina – strada ad uso pubblico; gli edifici sono raggiungibili con vialetti dedicati e portoni di ingresso che conducono ai vani scala comuni con ascensori che conducono ai piani superiori.

L'edificio è stato ultimato alla metà degli anni 90 e si presenta in condizioni di conservazione discrete.

*Caratteristiche zona:* periferica (normale) a traffico scarso con parcheggio sufficiente.

*Servizi della zona:* asilo nido (buono), centro commerciale (buono) cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono), parco giochi (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), teatro (sufficiente), università (sufficiente), verde attrezzato (buono), vigili del fuoco (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*Caratteristiche zone limitrofe:* zona residenziale

*Collegamenti pubblici (km):* aeroporto (30), autobus (0,2), autostrada (6), ferrovia (3), superstrada (2).

## GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

*Conformità urbanistico edilizia:* dalle verifiche effettuate dei titoli abilitativi relativi alla costruzione dell'edificio non si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi ed i disegni di progetto.

## PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Guardia sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

I lavori di costruzione degli edifici sono inseriti nell'ambito del P.L. denominato POGGIO ROSA approvato con deliberazione n. 153 del 19/11/1984 e n. 48 del 25/05/1988.

La convenzione di P.L. è stata redatta a rogito dott. Gennaro Borrelli – segretario Comunale, rep. 1932. Nella convenzione sopra menzionata è previsto che sia ceduta gratuitamente al comune l'area a standard corrispondente al sedime della via Valtellina (già ad uso pubblico). Ad oggi tale cessione non è stata eseguita e sarà adempimento da portare a termine a carico degli acquirenti.

P.E. 2684 – Concessione Edilizia presentata dalla Cominvest srl per realizzazione di edificio direzionale-commerciale e residenziale di pertinenza dell'attività terziaria – edificio A e B. Provvedimento rilasciato in data 22/12/1993 e successive varianti rilasciate in data 19/08/1994 e 19/06/1995. I lavori risultando ultimati in data 21/04/1996.

P.E. 2685 – Concessione Edilizia presentata dalla Cominvest srl per realizzazione di edificio residenziale di pertinenza dell'attività direzionale – edificio C. Provvedimento rilasciato in data 22/12/1993 e successive varianti rilasciate in data 19/08/1994 e 19/06/1995. I lavori risultando ultimati in data 21/04/1996.

P.E. Denuncia di inizio Attività prot. 10558 presentata dalla Contardi Antonio Costruzioni Civili e Industriali in data 30/07/2002 per opere interne finalizzate alla ripartizione degli spazi ad uso centro benessere

#### DESCRIZIONE CARATTERISTICHE E FINITURE:

*Strutture verticali (struttura):* materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone  
*Copertura (struttura):* tipologia: edificio principale a falde, materiale: c.a., condizioni buone  
*Manto di copertura (componente edilizia):* materiale: tetto in legno a falde, tegole in laterizio, lattoneria in rame: condizioni: buone  
*Pareti esterne (componente edilizia):* rivestimento: intonaco tinteggiato; condizioni: buone  
*Gas (impianto):* tipologia: a vista, tubazione in ferro – buone  
*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone  
*Idrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone –  
*Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia, condizioni: buone  
*Termico (impianto):* autonomo con climatizzatore posto al piano interrato - da ristrutturare  
*Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: anta singola/doppia a battente, materiale: alluminio vetrocamera - condizioni buone  
*Pavim. interna (componente edilizia):* tipologia: materiale: in parte – ceramica: condizioni buone – in parte da ristrutturare  
*Plafoni (componente edilizia):* materiale: controsoffitti in intonaco tinteggiato, condizioni: buone

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati:

Comune di Villa Guardia, sezione Civello – foglio 5

mappale 2149 sub. 50 , categoria C/1, classe 5, mq. 328 - rendita: € 8.537,65

mappale 2149 sub. 708 , categoria D/6, rendita: € 9.182,50

mappale 2149 sub. 19 , categoria C/6, classe U, mq. 25 - rendita: € 114,91

mappale 2149 sub. 36 , categoria C/6, classe U, mq. 15 - rendita: € 68,95

mappale 2149 sub. 37 , categoria C/6, classe U, mq. 15 - rendita: € 68,95

mappale 2149 sub. 38 , categoria C/6, classe U, mq. 15 - rendita: € 68,95

mappale 2149 sub. 39 , categoria C/6, classe U, mq. 15 - rendita: € 68,95

mappale 2149 sub. 87 , categoria C/2, classe U, mq. 21 - rendita: € 54,23

mappale 2149 sub. 118 , categoria C/2, classe U, mq. 33 - rendita: € 85,22

foglio 4 mappale 2103, categoria C/2, classe U, mq. 6 - rendita: € 15,49

Catasto Terreni

Comune di Villa Guardia, sezione Civello

foglio 901 – mappale 2093 – bosco ceduo cl. 2 ha 00 a 02 ca 80 - RD € 0,43 RA € 0,07

foglio 901 – mappale 2096 – bosco ceduo cl. 2 ha 00 a 02 ca 00 - RD € 0,31 RA € 0,05

foglio 901 – mappale 2099 – bosco ceduo cl. 3 ha 00 a 00 ca 30 - RD € 0,04 RA € 0,01

foglio 901 – mappale 2102 – seminativo cl. 2 ha 00 a 04 ca 20 - RD € 1.95 RA € 1.95

foglio 904 – mappale 1884 – sem. arb- cl. 2 ha 00 a 01 ca 00 - RD € 0.46 RA € 0.46

foglio 904 – mappale 2094 – bosco ceduo cl. 2 ha 00 a 03 ca 30 - RD € 0.51 RA € 0.09

foglio 904 – mappale 2097 – bosco ceduo cl. 2 ha 00 a 11 ca 00 - RD € 1.70 RA € 0.28

foglio 904 – mappale 2100 – bosco ceduo cl. 2 ha 00 a 04 ca 15 - RD € 0.54 RA € 0.11

foglio 905 – mappale 2147 – sem. arb- cl. 2 ha 00 a 66 ca 26 - RD € 30.80 RA € 30.80

foglio 905 – mappale 2148 – sem. arb- cl. 2 ha 00 a 10 ca 16 - RD € 4.72 RA € 4.72

foglio 904 – mappale 2103 – ente urbano cl. - ha.00 a 40 ca 00 - RD ----- RA -----

si precisa che le particelle identificate con i mappali 2093, 2096, 2099, 2102 e 2148 corrispondono al sedime della via Valtellina – strada ad uso pubblico che dovrà essere ceduta al Comune di Villa Guardia nel rispetto della convenzione di P.L. sopra descritta.

Tutti i beni sono identificati come sopra elencato ed intestati a :

IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in FOMBIO (LO) p.IVA 08535610961 - Proprieta' per 1/1

Provenienza:

Fabbricati: Atto di acquisto a rogito dott. Alberto Nessi del 19/12/2001 rep. 230936/17425 registrato a Como il 04/01/2002 n. 37 e trascritto a Como il 11/01/2002 n. 887/691

Terreni: Atto di fusione di società per incorporazione a rogito dott. Giuseppe Calafiori in Milano in data 20/10/2014 trascritto a Como il 20/10/2014 nn. 23399/16350

VALUTAZIONE DEI BENI:

Criterio di Stima

Nella valutazione relativa ai singoli lotti di seguito individuati si è proceduto attraverso la determinazione del V.A.N. (Valore attuale netto). Il VAN non è altro che un valore di

trasformazione dove vengono individuati la somma algebrica dei flussi di cassa originati da un immobile (costi e ricavi), attualizzati ad un tasso di sconto, in un arco di tempo definito. Il Flusso di cassa si genera ipotizzando la distribuzione in un arco temporale delle spese (costi) e i ricavi che verranno sostenute o incassati dall'operatore finanziario per la trasformazione del bene oggetto di valutazione. In modo particolare:

a) per quanto riguarda il valore dell'area edificabile si è ipotizzata una costruzione con caratteristiche medie delle costruzioni presenti sul mercato se ne è determinata la superficie commerciale, si è valutato il valore Finale attraverso l'MCA e successivamente attraverso il VAN si sono ipotizzati i costi e i ricavi (flusso di cassa) che sono stati scontati al momento di stima. Il Valore ottenuto è stato successivamente mediato con i dati di una recente compravendita.

b) Per quanto riguarda invece le due unità immobiliari destinate a palestra, visto lo scarsissimo mercato di immobili commerciali si è ipotizzata una loro trasformazione unità residenziali si è valutato il valore Finale attraverso l'MCA e successivamente attraverso il VAN si sono ipotizzati i costi e i ricavi (flusso di cassa) che sono stati scontati al momento di stima.

Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, Ufficio Tecnico di Villa Guardia , Borsino Immobiliare di Como

I dati di comparazione sono stati desunti dai seguenti atti di vendita:

per le unità abitative:

Atto a rogito dott. Scordo in Milano, rep. 26489/22917 del 31/07/2020

Atto a rogito dott. Scordo in Milano, rep. 27039/23398 del 18/12/2020

per il terreno edificabile

Atto a rogito dott. Roberto Zaffaroni in Como, rep. 65611/10201 del 11/03/2021. Con la compravendita sono stati trasferiti terreni confinanti con quelli oggetto di stima ed inseriti nell'Ambito di Trasformazione ATR/11.

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai fini della quantificazione del valore e facilitare la futura vendita si è ritenuto di suddividere i beni in 3 lotti:

LOTTO 1 – unità commerciale con posti auto di pertinenza e ripostiglio al piano sottotetto  
mappale 2149 sub. 50 , categoria C/1, classe 5, mq. 328 - rendita: € 8.537,65  
mappale 2149 sub. 19 , categoria C/6, classe U, mq. 25 - rendita: € 114,91  
mappale 2149 sub. 36 , categoria C/6, classe U, mq. 15 - rendita: € 68,95  
mappale 2149 sub. 37 , categoria C/6, classe U, mq. 15 - rendita: € 68,95  
mappale 2149 sub. 87 , categoria C/2, classe U, mq. 21 - rendita: € 54,23

LOTTO 2 - unità commerciale con posti auto di pertinenza e ripostiglio al piano sottotetto  
mappale 2149 sub. 708 , categoria D/6, rendita: € 9.182,50  
mappale 2149 sub. 38 , categoria C/6, classe U, mq. 15 - rendita: € 68,95  
mappale 2149 sub. 39 , categoria C/6, classe U, mq. 15 - rendita: € 68,95  
mappale 2149 sub. 118 , categoria C/2, classe U, mq. 33 - rendita: € 85,22

LOTTO 3 – terreni edificabili e boschivi oltre piccolo vano isolato ad uso deposito  
foglio 901 – mappale 2093 – bosco ceduo cl. 2 ha 00 a 02 ca 80 - RD € 0,43 RA € 0,07  
foglio 901 – mappale 2096 – bosco ceduo cl. 2 ha 00 a 02 ca 00 - RD € 0,31 RA € 0,05  
foglio 901 – mappale 2099 – bosco ceduo cl. 3 ha 00 a 00 ca 30 - RD € 0,04 RA € 0,01  
foglio 901 – mappale 2102 – seminativo cl. 2 ha 00 a 04 ca 20 - RD € 1.95 RA € 1.95  
foglio 904 – mappale 1884 – sem. arb- cl. 2 ha 00 a 01 ca 00 - RD € 0.46 RA € 0.46  
foglio 904 – mappale 2094 – bosco ceduo cl. 2 ha 00 a 03 ca 30 - RD € 0.51 RA € 0.09  
foglio 904 – mappale 2097 – bosco ceduo cl. 2 ha 00 a 11 ca 00 - RD € 1.70 RA € 0.28  
foglio 904 – mappale 2100 – bosco ceduo cl. 2 ha 00 a 04 ca 15 - RD € 0.54 RA € 0.11  
foglio 905 – mappale 2147 – sem. arb- cl. 2 ha 00 a 66 ca 26 - RD € 30.80 RA € 30.80  
foglio 905 – mappale 2148 – sem. arb- cl. 2 ha 00 a 10 ca 16 - RD € 4.72 RA € 4.72  
foglio 904 – mappale 2103 – ente urbano cl. - ha.00 a 40 ca 00 - RD ----- RA -----  
foglio 4 mappale 2103, categoria C/2, classe U, mq. 6 - rendita: € 15,49

## LOTTO 1

unità commerciale con posti auto di pertinenza e ripostiglio al piano sottotetto  
Comune di Villa Guardia – sezione Civello – via Valtellina 11 (catastalmente via Monte Bianco 13)

mappale 2149 sub. 50 , categoria C/1, classe 5, mq. 328 - rendita: € 8.537,65

mappale 2149 sub. 19 , categoria C/6, classe U, mq. 25 - rendita: € 114,91

mappale 2149 sub. 36 , categoria C/6, classe U, mq. 15 - rendita: € 68,95

mappale 2149 sub. 37 , categoria C/6, classe U, mq. 15 - rendita: € 68,95

mappale 2149 sub. 87 , categoria C/2, classe U, mq. 21 - rendita: € 54,23

Unità immobiliare ad uso commerciale ubicata al piano terra dell'edificio A con accesso dall'androne comune al civico 11. Attualmente l'unità è dismessa, ma in origine i locali erano utilizzati come centro benessere con sauna, idromassaggi, sale relax, lampade e giochi.

Lo stato di conservazione è mediocre ed i locali scontano la presenza di impianti che per un futuro riutilizzo dovranno essere rimossi.

Oltre all'unità sopra menzionata, il lotto è composto da tre posti auto coperti, ubicati al piano interrato, con accesso dal corsello comune ed un vano ripostiglio al piano terzo sottotetto, con accesso dal vano scala comune del civico 15.

All'unità è annessa una quota proporzionale degli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Coerenze partendo da nord in senso orario:

per l'unità commerciale: passaggio comune su due lati, vano scala comune, ed ancora su due lati passaggio comune.

per i posti auto sub. 36 e 37, in corpo: corsello comune, altra u.i., terrapieno, altra u.i.

per il posto auto sub. 19: vano scala comune, altra u.i., corsello comune su due lati

ripostiglio sottotetto: altra u.i., corridoio comune e su due lati affaccio su spazi comuni

STATO DI POSSESSO: le unità sono libere

Non si rilevano difformità urbanistiche, mentre per quanto concerne la conformità catastale si segnala che la planimetria gli atti non ha recepito le modifiche apportate con la Denuncia di inizio Attività prot. 10558 presentata in data 30/07/2002 per opere interne finalizzate alla ripartizione degli spazia ad uso centro benessere. I costi di regolarizzazione catastale vengono quantificati ad € 1.500,00

### CONSISTENZA DEL BENE OGGETTO DI STIMA:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Unità commerciale	S.E.L.	337,00	1,00	337,00
posti auto coperti	S.E.L.	55,00	0,40	22,00
ripostiglio sottotetto	S.E.L.	21,00	0,30	6,30
SOMMANO				365,30

Per la determinazione del valore, vedasi di seguito le tabelle di valutazione

1.Tabella dati					
Prezzo caratteristiche	Compravendite				subject
	Unità A	$\pi$	Unità B	$\pi$	S
Prezzo totale PRZ (euro)	233.000,00		277.000,00		
dati DAT (mesi)	10		14		0
superficie SUP (mq)	66,00		83,00		337,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,33	0,00	0,33	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,25	0,00	0,10	0,00
Cantina CAN (mq)	60,00	0,50	51,00	0,50	0,00
Autorimessa BOX (mq)	29,00	0,50	43,00	0,50	55,00
Altre superfici XXX (mq)	0,00	0,00	0,00	0,30	21,00
Superficie est. SUE (mq)	95,00		91,00		0,00
Servizi SER (n)	2		2		2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0		0		0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0		0		0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0		0		0
Impianto condiz. CON (0-1)	0		0		0
Altri impianti IMP (0-1)	1		1		1
livello del piano LIV (n)	1		1		1
Stato manut est. STMe (n)	5		5		5
Stato manut int. STMi (n)	5		5		5
Classe Energetica CEN (0-1)	A1		A1		G
Vista Lago PAN (0-1)	0		0		0

Prezzo medio previsto	2.200
-----------------------	-------

2:Indici Mercantili del subject	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
p(BAL)/p(SUP)	0,33
p(TER)/p(SUP)	0,00
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(BOX)/p(SUP)	0,40
p(XXX)/p(SUP)	0,30
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	50,000

Costo intervento manut est. (euro)	0,000
Costo intervento manut int. (euro)	0,000

### 2.1 Calcolo del costo deprezzato

Servizi	
Costo (euro)	7500
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	7500

Riscal Centr	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Imp. Cond.	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Riscal Auton	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Imp. Elet.	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Altro Imp.	
Costo (euro)	8000
anni (t)	26
durata (n)	40
Costo dep. (euro)	2800

<b>3. Calcolo superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>
SUP commerciale comparabile A	110,50
SUP commerciale comparabile B	130,00
SUP commerciale subject	365,30

<b>4. Calcolo del prezzo marginale</b>	<b>€/mq</b>
Prezzo medio comparabile A	2.065,61
Prezzo medio comparabile B	2.095,77
Prezzo marginale	<b>2.065,61</b>

<b>4.1 Calcolo prezzo marg. SUE</b>	<b>€/mq</b>
SUE comparabile A	50,00
SUE comparabile B	50,00

Prezzo marginale	50,00
------------------	-------

### 5. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	2.065,61	2.065,61
p(BAL) (euro/mq)	681,65	681,65
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	619,68	619,68
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	826,24	826,24
p(XXX)/p(SUP) (euro/mq)	619,68	619,68
p(SUE) (euro/mq)	50,00	50,00
p(SER) (euro)	7.500,00	7.500,00
p(RIA) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(RIC) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(ELE) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(CON) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(IMP) (euro)	2.800,00	2.800,00
p(LIV) (euro)	2.330,00	2.770,00
p(STMe) (euro)	0,00	0,00
p(STMi) (euro)	0,00	0,00
p(CEN) (euro/mq)	-380,00	-380,00

### 6. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	233.000,00	277.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	559.780,54	524.665,16
BAL (euro)	0,00	0,00
TER (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	-37.181,00	-31.603,85
BOX (euro)	21.482,35	9.914,93
XXX (euro)	13.013,35	13.013,35
SUE (euro)	-4.750,00	-4.550,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00

RIC (euro)	0,00		0,00
ELE (euro)	0,00		0,00
CON (euro)	0,00		0,00
IMP (euro)	0,00		0,00
LIV (euro)	0,00		0,00
STMe (euro)	0,00		0,00
STMi (euro)	0,00		0,00
CEN (euro)	-41.990,00		-49.400,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>743.355,25</b>		<b>739.039,59</b>

Variazione %	0,58%
--------------	-------

PREZZI CORRETTI	743.355,25		739.039,59
MEDIA PESATA	50,00%		50,00%
<b>VALORE ARROTONDATO</b>	<b>€742.000,00</b>		

# VALORE ATTUALE NETTO

**VALORE ATTUALE (EURO)** 742.000

**INDICE RIVALUTAZIONE (%)** 0,00%

**MESI** 12

**VALORE FUTURO (EURO)** 742.000

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	SUPERFICIE	NUMERO	COSTO UNITARIO		Costo
			al mq	cad	
lavori di trasformazione	365,30		950,00		347.035,00
					0
					0
					0
					0
					0
					0

**COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE** 347.035,00

	%	
Oneri per costruzione e urbanizzazione	6,5%	22557,28
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	6,5%	22557,28
Utile promotore	5,0%	17351,75
<b>Totale</b>		<b>409.501,00</b>

Band of investement
Mortgage and equity (Sme)
Componente finanziaria

legenda

i	1,02%
n	30,00
Im	3,89%
Ir	2%
LtV	0,7
Sme	3,32%

i	saggio del mutuo
n	durata del mutuo
Im	Saggio di interesse mutuo
Ir	Saggio di rendimento di investimento immobiliare
LtV	Percentuale di erogazione del mutuo

Saggio rendimento (applicato)

3,3203%

tempo(mesi)	Percentuale costi	Costi	Percentuale ricavi	Ricavi	Δ attualizzato
0	50,00%	204.750,50	0,00%	0,00	-204.750,50
6	50,00%	204.750,50	100,00%	742.000,00	528.546,49
12	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
18	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
24	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
30	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
36	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
42	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
48	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
54	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
60	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
66	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00

100,00%

409.501,00

100,00%

742.000,00

Opere murarie(€)	0,00%	0,00
Impianti(€)	0,00%	0,00
Rifiniture(€)	0,00%	0,00
Risultato(€)	inserire percentuali	

Totale VAN

324.000,00

% SAL

43,67%

Assunzioni:

RIEPILOGO:

ID	Immobile	Superficie Commerciale Lorda	Valore diritto e quota
A	unità commerciale con posti auto di pertinenza e ripostiglio sottotetto	365,30	€ 324.000,00

- Valore corpo:	€ 324.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 324.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 324.000,00

Il valore determinato è il valore di vendita forzata, che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita del bene, vendita imposta dalla procedura esecutiva, con l'applicazione di un criterio convenzionale per la determinazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari.

"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.

Per determinare il valore a base d'asta, atteso che la condizione di vendita forzata non può ricondursi a quella che potrebbe avvenire nel regime di libero mercato pertanto, a garanzia dell'acquirente, atteso che l'immobile è acquistato nello stato di fatto nel quale giace, il valore di mercato è decurtato del 15%, pertanto:

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria € 48.600,00

Riduzione del 00% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore

	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 1.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	
Nessuna	

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore di vendita forzata dell'immobile ed arrotondamento € 277.000,00

## LOTTO 2

unità commerciale con posti auto di pertinenza e ripostiglio al piano sottotetto  
Comune di Villa Guardia – sezione Civello – via Valtellina 13 (catastalmente via Monte Bianco 13)

mappale 2149 sub. 708 , categoria D/6, rendita: € 9.182,50

mappale 2149 sub. 38 , categoria C/6, classe U, mq. 15 - rendita: € 68,95

mappale 2149 sub. 39 , categoria C/6, classe U, mq. 15 - rendita: € 68,95

mappale 2149 sub. 118 , categoria C/2, classe U, mq. 33 - rendita: € 85,22

Unità immobiliare ad uso palestra ubicata al piano terra dell'edificio A con accesso dall'androne comune al civico 11. Attualmente l'unità è dismessa e lo stato di conservazione è mediocre.

Oltre all'unità sopra menzionata, il lotto è composto da due posti auto coperti, ubicati al piano interrato, con accesso dal corsello comune ed un vano ripostiglio al piano terzo sottotetto, con accesso dal vano scala comune del civico 19.

All'unità è annessa una quota proporzionale degli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Coerenze partendo da nord in senso orario:

per la palestra: su quattro lati passaggio comune;

per i posti auto sub. 38 e 39, in corpo: corsello comune, altra u.i., terrapieno, altra u.i.

per il posto auto sub. 19: vano scala comune, altra u.i., corsello comune su due lati

ripostiglio sottotetto: altra u.i., affaccio su spazi comuni, altra u.i., vano scala e corridoio comune

STATO DI POSSESSO: le unità sono libere

Non si rilevano difformità urbanistiche e catastali.

CONSISTENZA DEL BENE OGGETTO DI STIMA:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Unità commerciale	S.E.L.	630,00	1,00	630,00
posti auto coperti	S.E.L.	30,00	0,40	12,00
ripostiglio sottotetto	S.E.L.	33,00	0,30	9,90
SOMMANO				651,90

Per la determinazione del valore, vedasi di seguito le tabelle di valutazione

## VALORE ATTUALE NETTO

VALORE ATTUALE (EURO) 1.324.000

INDICE RIVALUTAZIONE (%) 0,00%

MESI 12

VALORE FUTURO (EURO) **1.324.000**

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	SUPERFICIE	NUMERO	COSTO UNITARIO		Costo
			al mq	cad	
lavori di trasformazione	651,90		1.000,00		651.900,00
					0
					0
					0
					0
					0
					0

COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE 651.900,00

	%	
Oneri per costruzione e urbanizzazione	6,5%	42373,50
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	6,5%	42373,50
Utile imprenditore	5,0%	32595,00
<b>Totale</b>		<b>769.242,00</b>

Band of investement

Mortgage and equity (Sme)

Componente finanziaria

legenda

i	1,02%
n	30,00
Im	3,89%
Ir	2%
LtV	0,7
Sme	3,32%

i	saggio del mutuo
n	durata del mutuo
Im	Saggio di interesse mutuo
Ir	Saggio di rendimento di investimento immobiliare
LtV	Percentuale di erogazione del mutuo

Saggio rendimento (applicato)

3,3203%

tempo(mesi)	Percentuale costi	Costi	Percentuale ricavi	Ricavi	Δ attualizzato
0	50,00%	384.621,00	0,00%	0,00	-384.621,00
6	50,00%	384.621,00	100,00%	1.324.000,00	924.161,81
12	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
18	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
24	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
30	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
36	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
42	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
48	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
54	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
60	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
66	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00

100,00%

769.242,00

100,00%

1.324.000,00

Opere murarie(€)	0,00%	0,00
Impianti(€)	0,00%	0,00
Rifiniture(€)	0,00%	0,00
Risultato(€)	inserire percentuali	

Totale VAN

540.000,00

% SAL

0,00%

Assunzioni:

1.Tabella dati					
Prezzo caratteristiche	Compravendite				subject
	Unità A	$\pi$	Unità B	$\pi$	S
Prezzo totale PRZ (euro)	233.000,00		277.000,00		
dati DAT (mesi)	10		14		0
superficie SUP (mq)	66,00		83,00		630,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,33	0,00	0,33	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,25	0,00	0,10	0,00
Cantina CAN (mq)	60,00	0,50	51,00	0,50	0,00
Autorimessa BOX (mq)	29,00	0,50	43,00	0,50	30,00
Altre superfici XXX (mq)	0,00	0,00	0,00	0,30	33,00
Superficie est. SUE (mq)	95,00		91,00		0,00
Servizi SER (n)	2		2		2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0		0		0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0		0		0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0		0		0
Impianto condiz. CON (0-1)	0		0		0
Altri impianti IMP (0-1)	1		1		1
livello del piano LIV (n)	1		1		1
Stato manut est. STMe (n)	5		5		3
Stato manut int. STMi (n)	5		5		5
Classe Energetica CEN (0-1)	A1		A1		G
Vista Lago PAN (0-1)	0		0		0

Prezzo medio previsto	2.200
-----------------------	-------

2:Indici Mercantili del subject	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
p(BAL)/p(SUP)	0,33
p(TER)/p(SUP)	0,00
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(BOX)/p(SUP)	0,40
p(XXX)/p(SUP)	0,30
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	50,000

Costo intervento manut est. (euro)	5.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	0,000

### 2.1 Calcolo del costo deprezzato

Servizi	
Costo (euro)	7500
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	7500

Riscal Centr	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Imp. Cond.	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Riscal Auton	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Imp. Elet.	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Altro Imp.	
Costo (euro)	8000
anni (t)	0
durata (n)	40
Costo dep. (euro)	8000

<b>3. Calcolo superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>
SUP commerciale comparabile A	110,50
SUP commerciale comparabile B	130,00
SUP commerciale subject	651,90

<b>4. Calcolo del prezzo marginale</b>	<b>€/mq</b>
Prezzo medio comparabile A	2.065,61
Prezzo medio comparabile B	2.095,77
Prezzo marginale	<b>2.065,61</b>

<b>4.1 Calcolo prezzo marg. SUE</b>	<b>€/mq</b>
SUE comparabile A	50,00
SUE comparabile B	50,00

Prezzo marginale	50,00
------------------	-------

### 5. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	2.065,61	2.065,61
p(BAL) (euro/mq)	681,65	681,65
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	619,68	619,68
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	826,24	826,24
p(XXX)/p(SUP) (euro/mq)	619,68	619,68
p(SUE) (euro/mq)	50,00	50,00
p(SER) (euro)	7.500,00	7.500,00
p(RIA) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(RIC) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(ELE) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(CON) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(IMP) (euro)	8.000,00	8.000,00
p(LIV) (euro)	2.330,00	2.770,00
p(STMe) (euro)	5.000,00	5.000,00
p(STMi) (euro)	0,00	0,00
p(CEN) (euro/mq)	-380,00	-380,00

### 6. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	233.000,00	277.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	1.165.004,52	1.129.889,14
BAL (euro)	0,00	0,00
TER (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	-37.181,00	-31.603,85
BOX (euro)	826,24	-10.741,18
XXX (euro)	20.449,55	20.449,55
SUE (euro)	-4.750,00	-4.550,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00

RIC (euro)	0,00		0,00
ELE (euro)	0,00		0,00
CON (euro)	0,00		0,00
IMP (euro)	0,00		0,00
LIV (euro)	0,00		0,00
STMe (euro)	-10.000,00		-10.000,00
STMi (euro)	0,00		0,00
CEN (euro)	-41.990,00		-49.400,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>1.325.359,32</b>		<b>1.321.043,67</b>

Variazione %	0,33%
--------------	-------

PREZZI CORRETTI	1.325.359,32		1.321.043,67
MEDIA PESATA	50,00%		50,00%
<b>VALORE ARROTONDATO</b>	<b>€1.324.000,00</b>		

## RIEPILOGO:

ID	Immobile	Superficie Commerciale Lorda	Valore diritto e quota
A	unità commerciale con posti auto di pertinenza e ripostiglio sottotetto	651,90	€ 540.000,00

- Valore corpo:	€ 540.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 540.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 540.000,00

Il valore determinato è il valore di vendita forzata, che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita del bene, vendita imposta dalla procedura esecutiva, con l'applicazione di un criterio convenzionale per la determinazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari.

"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.

Per determinare il valore a base d'asta, atteso che la condizione di vendita forzata non può ricondursi a quella che potrebbe avvenire nel regime di libero mercato pertanto, a garanzia dell'acquirente, atteso che l'immobile è acquistato nello stato di fatto nel quale giace, il valore di mercato è decurtato del 15%, pertanto:

## ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 81.000,00
Riduzione del 00% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore	Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:  
Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

## VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore di vendita forzata dell'immobile	€ 459.000,00
---	--------------

## LOTTO 3

Terreno con capacità edificatoria inserito in Ambito di Trasformazione n. 10 del Piano di Governo del Territorio di Villa Guardia

Comune di Villa Guardia – sezione Civello – posto a valle della via Valtellina.

Catasto Terreni

foglio 901 – mappale 2093 – bosco ceduo cl. 2 ha 00 a 02 ca 80 - RD € 0,43 RA € 0,07

foglio 901 – mappale 2096 – bosco ceduo cl. 2 ha 00 a 02 ca 00 - RD € 0,31 RA € 0,05

foglio 901 – mappale 2099 – bosco ceduo cl. 3 ha 00 a 00 ca 30 - RD € 0,04 RA € 0,01

foglio 901 – mappale 2102 – seminativo cl. 2 ha 00 a 04 ca 20 - RD € 1.95 RA € 1.95

foglio 904 – mappale 1884 – sem. arb- cl. 2 ha 00 a 01 ca 00 - RD € 0.46 RA € 0.46

foglio 904 – mappale 2094 – bosco ceduo cl. 2 ha 00 a 03 ca 30 - RD € 0.51 RA € 0.09

foglio 904 – mappale 2097 – bosco ceduo cl. 2 ha 00 a 11 ca 00 - RD € 1.70 RA € 0.28

foglio 904 – mappale 2100 – bosco ceduo cl. 2 ha 00 a 04 ca 15 - RD € 0.54 RA € 0.11

foglio 905 – mappale 2147 – sem. arb- cl. 2 ha 00 a 66 ca 26 - RD € 30.80 RA € 30.80

foglio 905 – mappale 2148 – sem. arb- cl. 2 ha 00 a 10 ca 16 - RD € 4.72 RA € 4.72

foglio 904 – mappale 2103 – ente urbano cl. - ha.00 a 40 ca 00 - RD ----- RA -----

Catasto Urbano

foglio 4 mappale 2103, categoria C/2, classe U, mq. 6 - rendita: € 15,49

Terreno con capacità edificatoria inserito, in base al Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Villa Guardia nell'Ambito di Trasformazione n. 10. Alcune particelle costituenti il lotto ed identificate ai mappali 2093, 2096, 2099, 2102 e 2148 corrispondono al sedime della via Valtellina – strada ad uso pubblico, che dovrà essere ceduta al Comune di Villa Guardia nel rispetto della convenzione del P.L. – Poggio Rosa.

Sul lotto è inserito un piccolo vano rustico abbandonato e destinato a deposito.

Coerenze in corpo partendo da nord in senso orario:

mapp. 2582, 2584, 2586, 2695, 2588, 2589, 2149, 110, 1084, 494, 165, 2647, 2646, 502, via Valtellina.

STATO DI POSSESSO: Il terreno è libero.

Descrizione del lotto - Destinazione Urbanistica

In base alla scheda descrittiva ATR/10 – via Valtellina, il sito è un Ambito inedito già parzialmente antropizzato e urbanizzato appartenente al contesto urbano consolidato.

La porzione est, identificata da ampio prato incolto in leggero declivio, è da considerarsi urbanizzata in quanto appartenente all'originario Piano di Lottizzazione 5 – Poggio Rosa, per il quale è decorso il termine di validità decennale di vigenza ma che gode del diritto di completamento avendo assolto alle obbligazioni convenzionali di interesse pubblico.

La porzione ovest è classificata agricola. Si presenta con ampia macchia arborea e boschiva abbastanza fitta ed incolta. Il deposito esistente, risalente ad epoca non nota anche se accatastato nel 1993, è inserito all'interno della macchia boschiva, completamente nascosto dalla vegetazione. E' un piccolo locale al rustico, privo di serramenti ed in scarso stato di conservazione in quanto abbandonato ed ormai totalmente invaso dalla vegetazione.

La superficie territoriale dell'Ambito è stata quantificata in mq. 12.170. Si segnala un' incongruenza tra la superficie territoriale della scheda ATR e la superficie catastale. La discordanza è probabilmente dovuta al fatto che le particelle costituenti il lotto insistono su tre fogli di mappa distinti che non combaciano perfettamente tra loro oltre al fatto che le misurazioni sono state effettuate su basi di rilievo diverse (catastale e fotogrammetrico) La volumetria assegnata dal P.G.T. è pari a 8.000 mc., con un'area di concentrazione volumetrica pari a 6.200 mq. con destinazione funzionale prevalente Residenziale.

Nella scheda ATR/10 è previsto che una parte sia mantenuta con destinazione boschiva ed in parte a prato e che, al confine dell'area a concentrazione volumetrica oggetto di edificazione, sia prevista la piantumazione con filari di alberi.

L'edificazione sarà consentita con rilascio di Permessi di costruire assisiti.

Il sito è inserito in Classe di sensibilità paesistica di grado 2/3 e con fattibilità geologica 2

Per la determinazione del valore, vedasi di seguito le tabelle di valutazione

Calcolo della Superficie Commerciale da un area edificabile

Determinazione del Volume Edificabile	
Sup. Lotto mq.	8000
Indice edif. Mc/MQ	1
Volume edificabile mc.	8000

Superficie lorda di pavimento	
Altezza media piano m.	3,3
Sup. Lord. Pav. Corretta	2424
N. Piani	4
Sup. Lord. Pav. Per piano	606
Incidenza parti Comuni %	5,00%
Superficie Netta	576

Determinazione numero app. per piano	
Superficie media appartamento mq.	70
N. Appartamenti per piano	8
N.appartamenti totali	32

Determinazione Pertinenze	
Balconi inc.	6
Cantine inc.	4
Box superficie media	15

RAP. COP.	50%
SUP. COP.	4000

VER.RAP. COP.	7,58% OK
---------------	----------

Sup. Lorda per piano	606
Sup. Verificata	2424,24

SUPERFICIE MINIMA PER 2 BAGNI	70
-------------------------------	----

inc.% balconi	8,00%
inc. % cantine	5,00%

Superficie Commerciale app.	Sup. App. SEL	sup tot. Appartamenti	rap. Merc	Sup. com
Sup.app.tipo del piano	72	2305,00	1,00	2305
Balconi	6	192,00	0,33	63,36
cantine	4	128,00	0,30	38,4
Box	15	480,00	0,60	288
TOTALE SEL				2694,76

Superficie SIL	inc. muri perim.	Sup. app SEL	SIL	Superficie Totale Appatamenti	rap. Merc	Sup. com. total
Sup.app.tipo del piano	10,00%	72	65	2080	1,00	2080
Balconi		6	6	192	0,33	63,36
cantine	10,00%	4	4	128	0,30	38,4
Box	10,00%	15	14	448	0,60	268,8
TOTALE SIL						2450,56
Numero bagni	FALSO					

N.totale app.	32
Superficie Com. Totale SEL	2694,76
Superficie Com. Totale SIL	2450,56

1.Tabella dati					
Prezzo caratteristiche	Compravendite				subject
	Unità A	$\pi$	Unità B	$\pi$	S
Prezzo totale PRZ (euro)	233.000,00		277.000,00		
dati DAT (mesi)	10		14		0
superficie SUP (mq)	66,00		83,00		2.305,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,33	0,00	0,33	192,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,25	0,00	0,10	0,00
Cantina CAN (mq)	60,00	0,50	51,00	0,50	128,00
Autorimessa BOX (mq)	29,00	0,50	43,00	0,50	480,00
Altre superfici XXX (mq)	0,00	0,00	0,00	0,30	0,00
Superficie est. SUE (mq)	95,00		91,00		0,00
Servizi SER (n)	2		2		2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0		0		0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0		0		0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0		0		0
Impianto condiz. CON (0-1)	0		0		0
Altri impianti IMP (0-1)	1		1		1
livello del piano LIV (n)	1		1		1
Stato manut est. STMe (n)	5		5		5
Stato manut int. STMi (n)	5		5		5
Classe Energetica CEN (0-1)	A1		A1		a1
Vista Lago PAN (0-1)	0		0		0

Prezzo medio previsto	2.200
-----------------------	-------

2:Indici Mercantili del subject	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
p(BAL)/p(SUP)	0,33
p(TER)/p(SUP)	0,00
p(CAN)/p(SUP)	0,30
p(BOX)/p(SUP)	0,50
p(XXX)/p(SUP)	0,00
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	50,000

Costo intervento manut est. (euro)	0,000
Costo intervento manut int. (euro)	0,000

### 2.1 Calcolo del costo deprezzato

Servizi	
Costo (euro)	7500
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	7500

Riscal Centr	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Imp. Cond.	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Riscal Auton	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Imp. Elet.	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Altro Imp.	
Costo (euro)	8000
anni (t)	0
durata (n)	40
Costo dep. (euro)	8000

<b>3. Calcolo superficie commerciale</b>	<b>mq.</b>
SUP commerciale comparabile A	110,50
SUP commerciale comparabile B	130,00
SUP commerciale subject	2.646,76

<b>4. Calcolo del prezzo marginale</b>	<b>€/mq</b>
Prezzo medio comparabile A	2.065,61
Prezzo medio comparabile B	2.095,77
Prezzo marginale	<b>2.065,61</b>

<b>4.1 Calcolo prezzo marg. SUE</b>	<b>€/mq</b>
SUE comparabile A	50,00
SUE comparabile B	50,00

Prezzo marginale	50,00
------------------	-------

### 5. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	2.065,61	2.065,61
p(BAL) (euro/mq)	681,65	681,65
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	619,68	619,68
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	1.032,81	1.032,81
p(XXX)/p(SUP) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	50,00	50,00
p(SER) (euro)	7.500,00	7.500,00
p(RIA) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(RIC) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(ELE) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(CON) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(IMP) (euro)	8.000,00	8.000,00
p(LIV) (euro)	2.330,00	2.770,00
p(STMe) (euro)	0,00	0,00
p(STMi) (euro)	0,00	0,00
p(CEN) (euro/mq)	0,00	0,00

### 6. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	233.000,00	277.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	4.624.902,71	4.589.787,33
BAL (euro)	130.877,10	130.877,10
TER (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	42.138,46	47.715,61
BOX (euro)	465.795,25	451.335,97
XXX (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	-4.750,00	-4.550,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00

RIC (euro)	0,00		0,00
ELE (euro)	0,00		0,00
CON (euro)	0,00		0,00
IMP (euro)	0,00		0,00
LIV (euro)	0,00		0,00
STMe (euro)	0,00		0,00
STMi (euro)	0,00		0,00
CEN (euro)	0,00		0,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>5.491.963,53</b>		<b>5.492.166,02</b>

Variazione %	0,00%
--------------	-------

PREZZI CORRETTI	5.491.963,53		5.492.166,02
MEDIA PESATA	50,00%		50,00%
<b>VALORE ARROTONDATO</b>	<b>€5.493.000,00</b>		

Valore Attuale determinato con MCA	5.493.000,00
Variazione annuale dei prezzi prevista(%)	0,00%
Periodo di tempo per l'ultimazione dei lavori (mesi)	18
Valore futuro	5.493.000

Tipologia immobiliare	Superficie	Numero	Costo unitario		Costo
			al mq	cad	
appartamenti	2.646,76		1.500,00		3.970.140,00
					inserire dati
					inserire dati
					inserire dati
					inserire dati
					inserire dati

Totale costo di costruzione a nuovo 3.970.140,00

Oneri per costruzione e urbanizzazione	6%	238.208,40
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	6%	238.208,40
Utile Imprenditore	5%	198.507,00
<b>Totale</b>		<b>4.645.063,80</b>

<b>Variazione annuale dei prezzi nell'orizzonte</b>	d=	1,00%
---	----	-------

$$i_O = c * i_T + (1 - c) * i_F$$

$$i_f = i_o \pm d$$

Rapporto complementare terren	30%
*Saggio rendimento interno	4,50%
Saggio rendimento (applicato)	4,50%

Incidenza spese (SPP)	36%
Saggio terreno	1,90%
Saggio fabbricato	7,00
Tipologia di rendimento	Medio

tempo(mesi)	Percentuale costi	Costi	Percentuale ricavi	Ricavi	Δ attualizzato
0	30,00%	1.333.967,04	0,00%	0,00	-1.333.967,04
6	30,00%	1.333.967,04	0,00%	0,00	-1.304.924,22
12	30,00%	1.333.967,04	10,00%	549.300,00	-750.871,80
18	10,00%	444.655,68	90,00%	4.943.700,00	4.211.539,21
24	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
30	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
36	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
42	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
48	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
54	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
60	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
66	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00

TOTALE	100,00%	4.446.556,80	100,00%	5.493.000,00
--------	---------	--------------	---------	--------------

	%
Impianti(€)	0,00
Opere murarie(€)	0,00
Rifiniture(€)	0,00
Risultato(€)	inserire percentuali

Totale VAN 822.000,00

Valore perito

<ASSUNZIONI>

Dall'analisi del dato comparabile desunto dall'atto di acquisto stipulato nel marzo 2021 e riferito al terreno edificabile inserito, in base al P.G.T. vigente del Comune di Villa Guardia, nell'Ambito di Trasformazione ATR/11 , si è individuato un valore a mq. pari ad € 117,10/mc. per la parte edificabile ed € 11.05/mq. per la parte prativa/boschiva

il valore del terreno pertanto può essere determinato con stima monoparametrica secondo il seguente calcolo:

$$\text{mc. } 8.000,00 \times \text{€/mc. } 117,10 = \text{€ } 936.800,00$$

Pertanto, il valore del terreno edificabile può essere quantificato secondo la media tra i due valori calcolati:

1. valore determinato in base al V.A.N.:	€	822.000,00
2. valore determinato con stima monoparametrica:	€	936.800,00
la media tra i due valori è pari a	€	879.000,00

Per quanto concerne la stima dell'area prativa/boschiva, viene effettuata una stima monoparametrica, utilizzando come valore quello desunto dal citato atto del 2021 e quindi:

superficie prativa/boschiva: mq. 5970 x € 11,05/mq. =	€	65.968,00
superficie del mapp. 1884 escluso dall'ATR: mq. 100x € 11,05/mq.	€	1.105,00
€ (65.968,00+1105,00) = € 67.073 – arrotondato in	€	67.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie complessiva	Valore diritto e quota
A	Terreno con capacità edificatoria per 8.000 mc., parte di strada da cedere al comune ed area prativa/boschiva con piccolo rustico soprastante	mq. 12.170	€ 946.000,00

- Valore corpo:	€	946.000,00
- Valore complessivo intero:	€	946.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€	946.000,00

Il valore determinato è il valore di vendita forzata, che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita del bene, vendita imposta dalla procedura esecutiva, con l'applicazione di un criterio convenzionale per la determinazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari.

"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.

Per determinare il valore a base d'asta, atteso che la condizione di vendita forzata non può ricondursi a quella che potrebbe avvenire nel regime di libero mercato pertanto, a garanzia dell'acquirente, atteso che l'immobile è acquistato nello stato di fatto nel quale giace, il valore di mercato è decurtato del 10%, pertanto:

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria € 94.600,00

Riduzione del 00% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: Nessuna

Oneri notarili per adempimento legato alla cessione al Comune di Villa Guardia del sedime stradale € 5.000,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  
Nessuna

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore di vendita forzata dell'immobile € 846.400,00

L'esperto  
dott. Oscar Mella

Cernobbio, 12 ottobre 2021

REVISIONE

Trezzone, 24 aprile 2024.