

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO FALLIMENTARE

Fallimento

I.G.E. S.R.L.

N. Gen. Rep. 01/23



Giudice: Dr.ssa Ada Cappello
Curatore Fallimentare: dr. Alberto Valcarenghi

ELABORATO PERITALE LOTTO 6

Tecnico Incaricato: Ing. SILVIA CROCE
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.221
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.35
Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato n.IMQ-VI-12009009
C.F. CRCSLV68H67G535M – P.IVA N.11377790156
con studio in Casalpusterlengo –Via Buonarroti n.13
telefono 0377832144
cellulare:3387009009
fax 0377832144
e-mail: crocesilvia.sc@gmail.com

Giudice: Dr.ssa Ada CAPPELLO
Curatore fallimentare: dr. Alberto Valcarenghi
Perito: ing. Silvia Croce
pag. 1



Bene immobile sito in SONGAVAZZO (BG)
Via Europa Unita n.14
Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di box al piano secondo interrato nel complesso immobiliare denominato Borgo Verde 3 sito in Comune di Songavazzo (BG) via Europa Unita n.14.

All'ente immobiliare spetta la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali, tali per legge o per regolamento di condominio.

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di 20,00 mq circa

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

I.G.E. S.R.L. con sede in Vizzolo Predabissi (MI) (C.F.: 08004770965) proprietario per 1/1

Descrizione:

→ NCEU - Foglio 3 particella 2469 sub.181, categoria C/6¹ - classe 2 – consistenza mq 19 – superficie catastale totale mq 21 - Rendita € 41,21
Via Europa Unita n.14 - piano: S2

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/02/2007 protocollo n. BG0044404

Coerenze in contorno:

corsello di manovra, box al sub 180, terrapieno, box al sub 182

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:

Caratteristiche zona: periferico, residenziale, a traffico locale con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, commerciale

Servizi offerti dalla zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Collegamenti pubblici autobus

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 20.03.2024 alla presenza dell'amministratore della fallita I.G.E. S.R.L., il box risultava libero.

¹ C/6: box



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
 - 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
nessuna
 - 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
nessuna
 - 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:
 - 4.1.3.1 Convenzione edilizia a favore di Comune di Songavazzo con sede in Songavazzo (BG) (CF 81000330167) e contro Edil Songavazzo srl con sede in Clusone (BG) (C.F. 00940390164), e contro Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero della diocesi di Bergamo con sede in Bergamo (CF 95010710168) e contro Pezzoli Venanzio nato a Songavazzo il 22/08/1941 (C.F. PZZVNZ41M22I830B) e contro Comune di Songavazzo con sede in Songavazzo (BG) (CF 81000330167), a firma notaio Mario Donati in data 28/07/2000 prot. n.97633, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bergamo in data 09/08/2000 ai nn.34020/24992
 - 4.1.3.2 Individuazione catastale dei lotti per l'attuazione del Piano di Lottizzazione a favore di e contro Edil Songavazzo srl con sede in Clusone (BG) (C.F. 00940390164), e contro Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero della diocesi di Bergamo con sede in Bergamo (CF 95010710168) e contro Pezzoli Venanzio nato a Songavazzo il 22/08/1941 (C.F. PZZVNZ41M22I830B) e contro Comune di Songavazzo con sede in Songavazzo (BG) (CF 81000330167), a firma notaio Mario Donati in data 28/07/2000 prot. n.97633, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bergamo in data 09/08/2000 ai nn.34021/24993
 - 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:
nessuna
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
 - 4.2.1. Iscrizioni:
nessuna
 - 4.2.2. Pignoramenti:
nessuna
 - 4.2.3. Altre trascrizioni:



4.2.3.1 TRASCRIZIONE nn.29077/20287 del 20/05/2021

Atto giudiziale derivante da decreto di ammissione concordato preventivo a favore di Massa dei creditori del concordato preventivo I.G.E. S.R.L. contro I.G.E. S.R.L. con sede in Vizzolo Predabissi (MI) (C.F.: 08004770965) proprietario per 1/1, a firma di Tribunale di Lodi in data 14/04/2021 al n. rep. 3, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bergamo in data 20/05/2021 ai nn.29077/20287

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Songavazzo foglio 3 mappale 2469 sub.181 e sub 182

4.2.3.2 TRASCRIZIONE nn.46211/21725 del 04/08/2023

Atto giudiziale derivante da sentenza dichiarativa di fallimento a favore di Massa dei creditori del fallimento I.G.E. S.R.L. contro I.G.E. S.R.L. con sede in Vizzolo Predabissi (MI) (C.F.: 08004770965) proprietario per 1/1, a firma di Tribunale di Lodi in data 23/05/2023 al n. rep. 26, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bergamo in data 22/01/2024 ai nn.46211/31725

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Songavazzo foglio 3 mappale 2469 sub.181 e sub 182

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche allegata alla Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2243 del 25/07/2006 – DIA n.31/2006, si riscontra la conformità planimetrica

4.3.2. Conformità catastale:

Dal confronto tra la documentazione presente nella Banca Dati NCEU dell'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi si riscontra la conformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 I beni non sono soggetti alla dotazione di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

5.2 Spese condominiali

Regolamento condominiale e tabelle millesimali trovasi allegata sotto la lettera E all'atto in data 22/03/2007 n. rep.72142/17125 a firma notaio Alberto Villa

Alla data di stesura della relazione l'Amministratore di condominio ha comunicato la regolarità dei pagamenti delle spese condominiali



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Dal 16/09/2016 ad oggi

I.G.E. S.R.L. con sede in Vizzolo Predabissi (MI) (C.F.: 08004770965) proprietario per 1/1

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di atto di compravendita del 16/09/2016 n. rep. 95823/34748 in autentica notaio Alberto Villa, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bergamo in data 22/09/2016 ai nn.41597/27530

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Songavazzo foglio 3 mappale 2469 sub.181 e sub 182

In forza di atto di trasferimento di sede legale del 19/03/2019 n. rep.2414 in autentica notaio Francesco Santopietro, registrato a Milano 2 in data 21/03/2019 al n.14429 serie 1T, non trascritto, la I.G.E. S.r.l. ha trasferito la sede legale da Milano a Vizzolo Predabissi (MI)

Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

Immobiliare Service Casa s.r.l. con sede in Milano (MI) (C.F. 00811240159) proprietaria 1/1

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Dal 19/12/2013 al 16/09/2016

Immobiliare Service Casa s.r.l. con sede in Milano (MI) (C.F. 00811240159) proprietaria 1/1

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 19/12/2013 n. rep. 184259/60565 in autentica notaio Farhat Jean-Pierre, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bergamo in data 14/10/2014 ai nn.1372/1042

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Songavazzo foglio 3 mappale 2469 sub.181 e sub 182 ... omissis

Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

Immobiliare Service Casa s.p.a. con sede in Milano (MI) (C.F. 00811240159) proprietaria 1/1

6.2.2 Dal 02/02/2005 (data ante ventennio) al 19/12/2013

Immobiliare Service Casa s.p.a. con sede in Milano (MI) (C.F. 00811240159) proprietaria 1/1



e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di compravendita del 02/02/2005 n. rep. 181/115 in autentica notaio Francesco Pallino, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bergamo in data 09/02/2005 ai nn.6197/4149

Riferito limitatamente a: NCT Comune di Songavazzo foglio 9 mappale 2360, 2354, 2357

Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento dei terreni successivamente edificati e ricomprendenti le u.i. oggetto di procedura individuato dalla precedente proprietà:

PEZZOLI Venanzio nato a Songavazzo il 22/08/1941 (C.F. PZZVNZ41M22I830B) proprietario 1/1

6.2.3 Dal 15/01/2001 (data ante ventennio) al 19/12/2013

Immobiliare Service Casa s.p.a. con sede in Milano (MI) (C.F. 00811240159) proprietaria 1/1

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di fusione di società per incorporazione di Edil Songavazzo srl del 15/10/2001 n. rep. 136807 in autentica notaio Farhat Jean-Pierre, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bergamo in data 26/10/2001 ai nn.42952/31857

Riferito limitatamente a: NCT Comune di Songavazzo foglio 9 mappale 2360, 2354, 2357 ... omissis

Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento dei terreni successivamente edificati e ricomprendenti le u.i. oggetto di procedura e individuato dalla precedente proprietà:

EDIL SONGAVAZZO – S.R.L. con sede in Clusone (BG) (C.F. 00901920165) proprietaria 1/1

Rettifiche alla nota di trascrizione del 26/10/2001 nn.42952/31857:

1. Trasc. del 18/11/2005 ai nn.73574/44566

Immobiliare Service Casa s.p.a. con sede in Milano (MI) (C.F. 00811240159) proprietaria 1/1

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di fusione di società per incorporazione di Edil Songavazzo srl del 15/10/2001 n. rep. 136807 in autentica notaio Farhat Jean-Pierre, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bergamo in data 18/11/2005 ai nn.73574/44566

Nota: Rettifica alla precedente in quanto omessi n.2 mappale nell'elenco mappali di qui al quadro B della precedente trascrizione np 31857 del 26/10/2001

2. Trasc. del 23/09/2013 ai nn.36890/25400

Immobiliare Service Casa s.p.a. con sede in Milano (MI) (C.F. 00811240159) proprietaria 1/1

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di fusione di società



per incorporazione di Edil Songavazzo srl del 15/10/2001 n. rep. 136807 in autentica notaio Farhat Jean-Pierre, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bergamo in data 23/09/2013 ai nn.36980/25400

Nota: Rettifica alla precedente trascrizione np 31857 del 26/10/2001 in quanto omesso nel quadro C quale soggetto contro per l'unità negoziale 2 la società S.R.L. LA FIORITA IMMOBILIARE della precedente

6.2.4 Dal 29/12/1999 (data ante ventennio) al 15/10/2001 (data ante ventennio)

Edil Songavazzo srl con sede in Clusone (BG) (C.F. 00940390164) proprietaria 1/1

in forza di atto di compravendita del 29/12/1999 n. rep. 96249 in autentica notaio Mario Donati, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bergamo in data 12/01/2000 ai nn.1276/913

Riferito limitatamente a: NCT Comune di Songavazzo foglio 3 mappali 17, 24, 24/A, 27, 30 30/B, 87, 109, 109/A, 2087, 2087/A, 2101, 2/B, 2103, 31/B

Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della proprietà dei terreni successivamente edificati e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

EDILPARCO srl con sede in Clusone (BG) (CF 014554250166)

6.2.5 Dal 12/05/1995 (data ante ventennio) al 15/10/2001 (data ante ventennio)

Edil Songavazzo srl con sede in Clusone (BG) (C.F. 00940390164) proprietaria 1/1

in forza di atto di compravendita del 12/05/1995 n. rep. 84934/32003 in autentica notaio Mario Donati, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bergamo in data 19/05/1995 ai nn.15258/11170

Riferito limitatamente a: NCT Comune di Songavazzo mappali 18, 19, 21, 22, 1222, 1223

Nota: Il citato verbale di vendita è riferito al trasferimento della proprietà dei terreni successivamente edificati e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

BONADEI Teresa o Maria Teresa

BONADEI Maria Cristina

BONADEI Laura Luigina o Laura

BONADEI Antonio Giovanni o Antonio

6.2.6 Dal 12/06/1981 (data ante ventennio) al 02/02/2005

PEZZOLI Venanzio nato a Songavazzo il 22/08/1941 (C.F. PZZVNZ41M22I830B) proprietario 1/1



in forza di atto di divisione e compravendita del 12/06/1981 n. rep. 33044/13274 in autentica notaio Mario Donato, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bergamo in data 07/07/1981 ai nn.17717/138322

Riferito limitatamente a: Comune di Songavazzo mappale 743

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Ufficio tecnico comunale ha reso disponibili i seguenti titoli successivi:

- 7.1 Pratica edilizia n.05/2004 – PdC n.30/2004
Richiesta di Permesso di Costruire per costruzione fabbricato residenziale nel Lotto 3° del P.L. Falecchio 1 presentata da Service Casa spa in data 19/12/2003 al n. prot.4355 e rilasciata al n.30/2004 del 30/09/2004
- 7.2 Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2243 del 25/07/2006 – DIA n.31/2006
Denuncia di Inizio Attività per varianti al PdC n.05/2004 consistenti in spostamento di alcuni corpi di fabbrica, modifiche interne, modifiche di aperture e riduzione della superficie interrata presentata da Service Casa spa in data 25/07/2006 al n. prot.2243 – DIA n.31/2006 del 14/12/2006
- 7.3 Agibilità P.E. n.05/2004 1935 del 14.07.1977
Richiesta di agibilità presentata in data 08/03/2007 al n. prot.787 da Service Casa spa relativamente agli immobili edificati in forza di PdC n.30/2004 e DIA n.31/2006, rilasciata in data 09/07/2007 prot. n.2064 riferimento n.787 del 08/03/2007

Descrizione box di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box al piano secondo interrato nel complesso immobiliare denominato Borgo Verde 3 sito in Comune di Songavazzo (BG) via Europa Unita n.14.

All'ente immobiliare spetta la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali, tali per legge o per regolamento di condominio.

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di 20,00 mq circa

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

I.G.E. S.R.L. con sede in Vizzolo Predabissi (MI) (C.F.: 08004770965) proprietario per 1/1

Descrizione:

- NCEU - Foglio 3 particella 2469 sub.181, categoria C/6² - classe 2 – consistenza mq 19 – superficie catastale totale mq 21 - Rendita € 41,21
Via Europa Unita n.14 - piano: S2
Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati

² C/6: box



di superficie

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/02/2007 protocollo n. BG0044404

Coerenze in contorno:

corsello di manovra, box al sub 180, terrapieno, box al sub 182

L'edificio è stato edificato a far data dal 2004, come esposto nel paragrafo "Pratiche edilizie".

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,67 m

SUPERFICI

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coeff. Raggiunglio | Valore equivalente |
|-------------------|-----------|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Superficie garage | SLP | 20,00 | 1,00 | 20,00 |
| | | | sommano mq | 20,00 |

Nota: la superficie commerciale o equivalente è stata calcolata secondo i contenuti del D.P.R. 138/1998 allegato C

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non verificabile

Strutture verticali: cemento armato

Travi: materiale: cemento armato, elementi in prefabbricato

Solai tipologia: elementi in prefabbricato lastre predalles

Componenti edilizie e costruttive:

Basculante tipologia: a ribalta, in lamiera, apertura manuale, condizioni: ottime

Pareti esterne: Materiale: cemento armato, condizioni ottime

Pavim. Interna: materiale: getto di cemento lisciato, condizioni: ottime

Plafoni materiale: pannelli prefabbricati, condizioni: ottime

Impianti:

Acqua Presenza di presa d'acqua

Elettrico Presenza di punto luce

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La scrivente ha sviluppato la valutazione dell'immobile rilevato durante il



sopralluogo effettuato in data 20/03/2024.

La valutazione è stata effettuata alla data del 20/04/2024 applicando il metodo comparativo tra compravendite di beni simili inseriti nel medesimo contesto condominiale

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

8.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano;
- Osservatori del mercato di:
 - Rilevazioni sull'andamento del mercato immobiliare da sito internet www.immobiliare.it;
 - Ricerca comparabili da sito internet www.stimatrixcity.it, www.comparabilitalia.it

8.3 Valutazione corpi

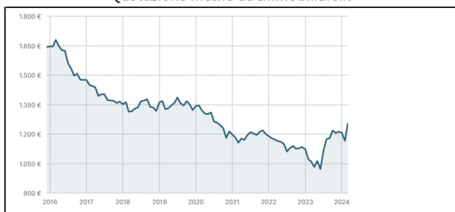
A. Box

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e con metodo comparativo MCA 2.0

| 1° FASE MCA | | TABELLA DEI DATI | | | |
|--|------------------------------------|------------------|---------------|---------------|------------|
| | Prezzo di mercato e caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile D | Subject |
| Prezzo di compravendita | PRZ (€) | 10.000,00 | 8.181,00 | 10.000,00 | |
| Data contratto | DATA | 01/12/2023 | 01/02/2023 | 01/07/2022 | 30/04/2024 |
| Diff. data in mesi Subject-Comp | DAT (mesi) | 5 | 15 | 22 | 0 |
| Superficie principale BOX | SUP (mq) | 22,00 | 16,50 | 20,90 | 20,00 |
| Stato di manutenzione | STM (p.to) (1suf/2dis/3buo) | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Anno di costruz./ristrutt. | Anno | 2004 | 2004 | 2004 | 2004 |
| Superficie commerciale | SUC (mq) | 22,00 | 16,50 | 20,90 | 20,00 |
| Coefficiente correttivo r _c | (ad.) | -0,0909 | 0,2121 | -0,0431 | |

| INFORMAZIONI MERCANTILI | SIM |
|--|--------|
| Saggio annuo di rivalutazione (ad.) (IDAT) | 0,0701 |

| 1.1 DETERMINAZIONE DEL SAGGIO ANNUO | | | | |
|---|----------------|---------------|----------------|------------|
| | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile D | Subject |
| Data del contratto | 01/12/2023 | 01/02/2023 | 01/07/2022 | 30/04/2024 |
| Quotazione mensile da Immobiliare.it | 1.212,00 € | 1.071,00 € | 1.111,00 € | 1.253,00 € |
| Saggio annuale di rivalut./svalut. del prezzo | | | | |
| | lug-22 | mar-24 | Saggio mensile | |
| | € 1.111,00 | € 1.253,00 | 0,5663% | |
| | Saggio annuale | | 7,0112% | |



Fallimento n.01/23 – LOTTO 6
I.G.E. S.R.L.

| 1.4 DETERMINAZIONE PREZZI MEDI SUPERFICIE PRINCIPALE | | | | |
|--|---|--|--------|--|
| | Prezzo Medio SUI - Comparabile A | | 454,55 | |
| | Prezzo Medio SUI - Comparabile B | | 495,82 | |
| | Prezzo Medio SUI - Comparabile D | | 478,47 | |
| | Rapporto prezzi medi | | 9% | $D\% = (P_{med\ max} - P_{med\ min}) / P_{med\ min}$ |
| 1° Metodo | Rapporto di posizione α (P_{MEDmin} / P_{MEDmax}) | | 0,9168 | se Rapporto prezzi medi $\leq 5\%$ |
| 2° Metodo | Rapporto di posizione α ($P_{MEDmin} / MEDIA_{P_{MED}}$) | | 0,9544 | se Rapporto prezzi medi $> 5\%$ |

| 2° FASE MCA | | | | |
|---------------------------------|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| TABELLA DEI PREZZI MARGINALI | | | | |
| | Prezzo di mercato e caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile D |
| Diff. data in mesi Subject-Comp | DAT (mesi) | - 58,43 | - 47,80 | - 58,43 |
| Superficie principale BOX | SUP (mq) | 433,81 | 473,19 | 456,64 |

| 3° FASE MCA | | | | |
|---------------------------------|------------------------|-----------|-----------|-----------|
| TABELLA DI VALUTAZIONE | | | | |
| Prezzo di compravend localizz. | PRZ (€) | 10.000,00 | 8.181,00 | 10.000,00 |
| Diff. data in mesi Subject-Comp | DAT (€) | 267,35 | 876,80 | 1.246,81 |
| Superficie principale BOX | SUP (€) | - 867,61 | 1.656,18 | - 410,97 |
| | PREZZI CORRETTI (Pcor) | 9.399,74 | 10.713,98 | 10.835,84 |

| 4° FASE MCA | | | | | |
|-------------------------------------|------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Calcolo coefficiente di SIMILARITA' | | | | | |
| | 1° step | 2° step | 2° step | 2° step | n° COMPARABILI |
| | MEDIA | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile D | 3 |
| Diff. data in mesi Subject-Comp | 10,62 | 0,22477 | 2,03186 | 4,41198 | |
| Superficie principale BOX | 19,85 | 0,01015 | 0,03109 | 0,00206 | |
| | 3° step | 3° step | 3° step | 4° step | |
| | 0,23492 | 2,06295 | 4,41403 | 6,7119 | |
| | 5° step | 5° step | 5° step | | |
| | 0,48250 | 0,34632 | 0,17118 | | 1 |
| | ordine decrescente | 1 | 2 | 3 | |
| | Comparabile più SIMILE | | 0,48250 | Comparabile A | |

| Calcolo coefficiente di AFFIDABILITA' | | | | | |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile D | 1° step | n° COMPARABILI |
| Prezzi CORRETTI (€) | 9.399,74 | 10.713,98 | 10.835,84 | 10.316,52 | 3 |
| | 2° step | 2° step | 2° step | 3° step | |
| | 0,68918 | 0,85457 | 0,81335 | 2,35709 | |
| | 4° step | 4° step | 4° step | | |
| | 0,29238 | 0,36255 | 0,34506 | | 1 |
| | ordine decrescente | 3 | 1 | 2 | |
| | Comparabile più AFFIDABILE | | 0,36255 | Comparabile B | |

| Calcolo coefficiente COMPOSTO | | | | |
|-------------------------------|---|---------------|---------------|---------------|
| | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile D | |
| Coeff. Similarità | 0,48250 | 0,34632 | 0,17118 | |
| Coeff. Affidabilità | 0,29238 | 0,36255 | 0,34506 | |
| | 1° step | 1° step | 1° step | 2° step |
| | 0,14108 | 0,12556 | 0,05907 | 0,32570 |
| | 3° step | 3° step | 3° step | |
| | 0,43314 | 0,38551 | 0,18135 | |
| | ordine decrescente | 1 | 2 | 3 |
| | Comparabile più SIMILE e più AFFIDABILE | | 0,43314 | Comparabile A |

| 5° FASE MCA | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|--|
| SINTESI DI STIMA | | | | |
| TABELLA DI VALUTAZIONE | | | | |
| | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile D | |
| PREZZI CORRETTI (Pcor) | 9.399,74 € | 10.713,98 € | 10.835,84 € | |
| Coefficiente composto | 0,43314 | 0,38551 | 0,18135 | |
| RECONCILIATION - Valore di stima con MCA 2.0 | | | 10.166,83 | |

Dettagli Songavazzo, p.-

Valori OMI 2023/2

Comune SONGAVAZZO

Zona OMI B1/Centrale/CENTRO ABITATO

| Prezzo (€mq) | Reddito (€mq x mese) | | |
|------------------------------|----------------------|-----|-------|
| Saggio annuo (i=RFP) | | | |
| Tipologia edilizia | Stato | Min | Max |
| Abitazioni civili | Normale | 760 | 1.050 |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 670 | 760 |
| Box | Normale | 380 | 570 |

IL VALORE DI STIMA è:

10.166,83 €

VALORE ARROTONDATO A

10.000,00 €

€/mq 500,00 €



| Destinazione | Sup. equiv. | valore unitario | quota di proprietà | Valore complessivo |
|--------------------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Superficie garage | 20,00 | € 500,00 | 1 | € 10.000,00 |
| Valore arrotondato al migliaio | | | | € 10.000,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | superficie lorda | quota di diritto | Valore complessivo |
|--------|----------|------------------|------------------|--------------------|
| A | BOX | 20,00 | 1 | € 10.000,00 |
| Totale | | | | € 10.000,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- 8.4.1 Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: -€ 1.500,00
- 8.4.3 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 0,00
- 8.4.5 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
- 8.4.6 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 8.500,00

Relazione creata in data 20/04/2024

Il perito
SILVIA CROCE

Sono parte integrante della presente relazione gli allegati depositati in fascicoli a parte

