

Zambellini geom. Bruno

Studio Tecnico

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



TRIBUNALE DI CREMONA
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale: **KLENO IMMOBILIARE S.R.L.**
n° 14 anno: **2023**

Giudice Delegato: Dott. Andrea Milesi

Curatore: Dott.ssa Laura Maccalli

Perito estimatore: Geom. Bruno Zambellini



VALUTAZIONI IMMOBILIARI

Liquidazione Giudiziale n. 14/2023 KLENO IMMOBILIARE S.R.L.
Relazione del geom. Bruno Zambellini

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 dott.ssa Laura Maccalli, autorizzata dal Giudice Delegato, per redigere relazione di stima dei beni immobili di proprietà della procedura in seguito elencati.

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 - LOTTI

La Kleno Immobiliare S.R.L. risulta intestataria dei seguenti beni immobili (proprietà o nuda proprietà).

Comune di Crotta d'Adda (CR) via del Cavallatico,
foglio 5 particella 569 graffata part. 176 e 443,
cat. C/2 - cl 2 - cons. mq 122 - rendita € 132,32 - sup. mq 274 - piano T.

Comune di Paderno Ponchielli (CR) via Attilio Lazzari,
foglio 22 particella 463 sub. 501 - cat. F/3 - piano T-1.
foglio 22 particella 463 sub. 502 - cat. F/3 - piano T.
foglio 22 particella 464 – semin irr. – cl 1 – sup. mq 174 – R.D. € 1,66 R.A. € 1,80.

Comune di Pizzighettone (CR) via San Camillo, 11,
foglio 21 particella 158 sub. 3 graffata part. 159 sub. 4 e part. 693,
cat. A/2 - cl 1 - cons. vani 5,5 - rendita € 218,72 - sup. 134 mq. escluso aree scoperte 134 mq - piano T-1.
foglio 21 particella 158 sub. 4,
cat. C/6 - cl 3 - cons. mq 21 - rendita € 23,86 - sup. mq 21 – piano T.

Comune di Pizzighettone (CR) viale Attilio Boldori, 8,
foglio 27 particella 347 sub. 1,

cat. A/2 - cl 2 - cons. vani 10,5 - rendita € 488,05 - sup. 284 mq. escluso aree scoperte 284 mq - piano T-1-2.

cat. C/1 - cl 3 - cons. mq 16 - rendita € 128,08 - sup. 18 mq - piano T.

Comune di Pizzighettone (CR) via Casematte, 27,

foglio 21 particella 88 sub. 508,

cat. A/2 - cl 6 - cons. vani 2,5 - rendita € 232,41 - sup. 35 mq. escluso aree scoperte 35 mq - piano T.

Comune di Robecco d'Oglio (CR) via Visconti, 2,

foglio 11 particella 484 sub. 3,

cat. A/3 - cl 2 - cons. vani 3 - rendita € 96,06 - sup. 62 mq. escluso aree scoperte 61 mq - piano 2.

foglio 11 particella 622 sub. 501,

cat. C/6 - cl 2 - cons. mq 15 - rendita € 32,54 - sup. mq 15 – piano T.

Trattandosi di unità immobiliari censite separatamente ed in luoghi diversi risulta ovvia e conveniente la formazione di più lotti per la vendita.

LOTTO 1 – terreno via Cavallatico CROTTA D’ADDA (CR)

DESCRIZIONE SINTETICA ED UBICAZIONE

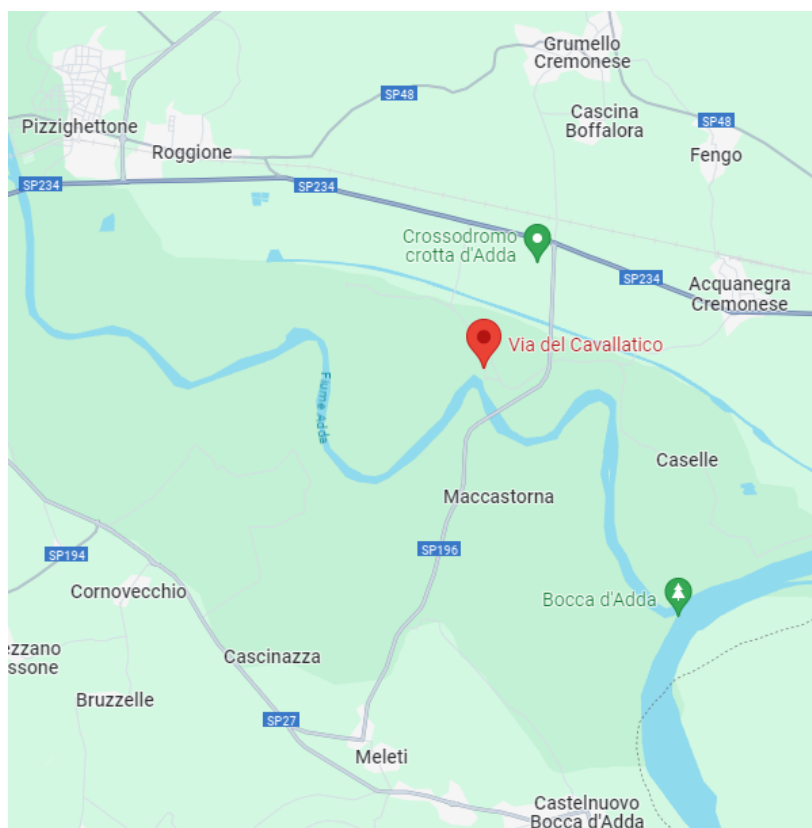
Si tratta sostanzialmente di un’area edificabile in posizione centrale del paese di Crotta d’Adda (CR), via del Cavallatico s.n.c.

L’area in oggetto, come verrà meglio illustrato in seguito, è stata oggetto di un Piano di Recupero nell’anno 2009 per un intervento di ristrutturazione di un porticato all’epoca esistente, poi demolito, oltre che per una nuova costruzione.

Per tale motivo l’identificazione catastale riporta, ancora oggi, la categoria C/2 non essendo stato ultimato l’intervento.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

(da Google Maps)



Liquidazione Giudiziale n. 14/2023 KLENO IMMOBILIARE S.R.L.
Relazione del geom. Bruno Zambellini



Viste aeree



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Comune di Crotta d'Adda – D186 (CR) via del Cavallatico,
foglio 5 particella 569 graffata part. 176 e 443,
cat. C/2 - cl 2 - cons. mq 122 - rendita € 132,32 - sup. mq 274 - piano T.

Intestato catastale:

KLENO IMMOBILIARE S.R.L. sede in Pizzighettone c.f. 01162330193 proprietà
1/1.

STATO DEI BENI.

L'area delimitata da costruzioni limitrofe e da recinzioni provvisorie è in stato di abbandono con arbusti vari disseminati ovunque.

Il cantiere ebbe inizio con la demolizione del porticato ma successivamente non è stato fatto nulla.

PROVENIENZA

Atto di vendita notaio Roberto Antonioli di Pandino rep. 54649 racc. 13420 del
07/5/2010.


ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Crotta d'Adda si rileva che i beni rientrano nell'ambito di trasformazione di cui al capitolo 8 delle norme tecniche e precisamente in area definita Piani Attuativi Vigenti.



 PIANI ATTUATIVI

PRATICHE EDILIZIE

A seguito di apposita istanza il tecnico comunale ha reperito e mostrato la seguente documentazione:

- Convenzione Piano di Recupero del 01/10/2009 prot. 3780 del 05/12/2009;
- Autorizzazione Paesistico-Ambientale n. 1/2009 del 23/01/2009;
- Autorizzazione Paesistico-Ambientale n. 1/2010 del 24/03/2010;
- Permesso di Costruire n. 1/2010 del 26/3/2010;
- Voltura Autorizzazioni Paesistiche a favore Kleno Immobiliare Srl prot. 1618 del 04/6/2010;
- Voltura Permesso di Costruire n. 1/2010 del 26/3/2010 a favore Kleno Immobiliare Srl prot. 1618 del 04/6/2010;
- Richiesta proroga dei permessi sopra citati di anni 2 prot. 2365 del 01/10/2014 (non reperita risposta del Comune).

RISPONDENZA

Gli immobili previsti in progetto non sono stati edificati.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni non fanno parte di edificio condominiale.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

-

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE.

Trattandosi di area soggetta a trasformazione, sulla quale insiste anche un vecchio silos da demolire, si assumono i dati del precedente Piano di Recupero e successivo Permesso di Costruire in quanto, sentito il tecnico comunale, non sussistono palesi motivi affinché si possa replicare la scelta progettuale.

Gli elaborati grafici ripostano i seguenti dati metrici:

sup. lotto mq 1.318,00

sup. da cedere al Comune (standards) mq 85,00 (di fatto la cessione è già avvenuta)

sup. netta mq 1.233,00

sup. lorda di pavimento in progetto mq 420,19.

METODO DI VALUTAZIONE E STIMA

Basi del valore (definizione valore di mercato/valore di vendita forzata)

Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di Mercato con assunzioni (vendita forzata).

Valore di mercato (European Valuation Standards 2020)

“il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, che operano indipendentemente l'uno dall'altro dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione”

Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata).

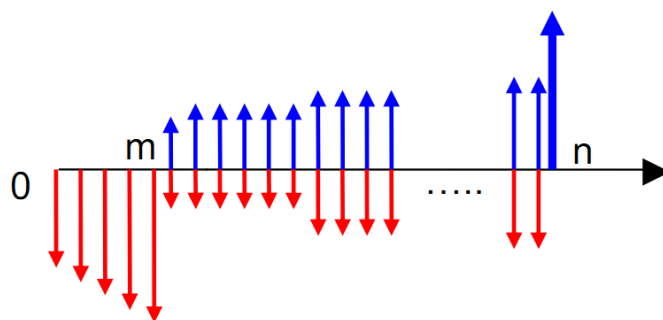
“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

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”

Scelta del criterio di valutazione in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS).

Relativamente all'area edificabile, non potendosi applicare il metodo del confronto (Market Approach - MA) a causa di irreperibilità di un numero sufficiente di dati certi e recenti, si ricorre al metodo di trasformazione e quindi all'analisi del flusso di cassa scontato (DCF – Discounted Cash Flow).

La DCF è strettamente legata all'analisi degli investimenti immobiliari ed interpreta estensivamente il metodo della capitalizzazione finanziaria, considerando le poste frazionarie (attive e passive) alle diverse scadenze periodiche.



Rappresentazione del Flusso di cassa nell'analisi del flusso di cassa scontato

$$V = -CF_0 - \frac{CF_1}{(1+i_n)} - \dots - \frac{CF_m}{(1+i_n)^m} + \frac{CF_{m+1}}{(1+i_n)^{m+1}} + \dots + \frac{CF_n}{(1+i_k)^n}$$

V	=	valore di mercato
CF _t	=	posta netta del flusso di cassa frazionario (attiva o passiva)
lk	=	saggio di sconto
m	=	frazioni della durata dell'intervento
n	=	frazioni del periodo di disponibilità

E' necessario pertanto determinare la capacità edificatoria.

Avendo a disposizione il progetto previsto nel Piano di Recupero 2009 e non essendo mutato il Piano di Governo del Territorio, si utilizzano i dati precedenti approvati e convenzionati con il Comune di Crotta d'Adda.

La Superficie Lorda di Pavimento definita nel piano, all'epoca suddivisa tra ristrutturazione del porticato esistente dove venivano ricavate due unità abitative e nuova costruzione di due unità bifamigliari ammonta a mq 420,19.

Segue DCFA.

ASSUNZIONI		
iniz.	durata operazione imm. (anni)	2
Immob.	n. di scadenze trimestri	8
ricavi	saggio annuo variazione ricavi	0,50%
	s. equivalente trimestrale	0,12%
costi	saggio annuo variazione costi	1,00%
	s. equivalente trimestrale	0,25%
saggio	saggio annuo atteso	14,02%
sconto	s. equivalente trimestrale	3,33%

RICAVI (DA DETERMINAZIONE VALORE FINALE)			
Tipologia	mq/mc/n°	€/mq-mc-cd	valori
residenziale	420,00	€ 1.900,00	€ 798.000,00
res accessori	30,00	€ 1.900,00	€ 57.000,00
cantina e box	54,00	€ 950,00	€ 51.300,00
		€ -	€ -
aree esclusive	500,00	€ 120,00	€ 60.000,00
			€ -
			€ -
			€ -
		TOTALE RICAVI	€ 966.300,00

COSTI				
tipol. costi	STRUTTURA	sup/vol/corpo	costo mq/mc/corpo	totale costi
opere preliminari	demol silos, sist. area, smaltimenti	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
				€ -
	TOTALE OPERE PRELIMINARI			€ 10.000,00
costo costruzione	Residenziale	420,00	€ 1.300,00	€ 546.000,00
	Residenziale accessori	30,00	€ 1.300,00	€ 39.000,00
	Cantina e box	54,00	€ 700,00	€ 37.800,00
				€ -
				€ -
				€ -
	TOTALE Cc			€ 622.800,00
spese tecniche	percentuale su c.c.	8%	€ 622.800,00	€ 49.824,00
oneri comunali	oneri / costo costr.	1	€ 15.000,000	€ 15.000,00
	convenzione	1	€ 10.000,000	€ 10.000,00
				€ -
	TOTALE Oc			€ 25.000,00
altri costi	marketing	2,0%	€ 697.624,00	€ 13.952,48
	imprevisti	4,0%	€ 697.624,00	€ 27.904,96
	oneri finanziari e altri oneri	3,5%	€ 697.624,00	€ 24.416,84
	SOMMA COSTO TOTALE INTERVENTO (Ct)			€ 773.898,28

DETERMINAZIONE TEMPISTICA COSTI RICAVI											
Ripartizioni %		trimestri									
costi tecnici	%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
progetto	15%	X				X			X		
impianti collaudo	10%					X			X		
strutture collaudo	20%					X			X		
sicurezza	10%		X	X	X	X	X	X	X		
d.l.	33%		X	X	X	X	X	X	X		
accatastamento	6%		X	X	X	X	X	X	X		
conform. + agibil.	6%					X			X		
totale	100%										
altri costi	%										
oneri comunali	100%	X				X					
marketing	100%		X	X	X	X	X	X	X		
imprevisti	100%				X			X			
oneri finanziari	100%		X	X	X	X	X	X	X		
totale	100%										
opere preliminari	%										
sistemaz + demoliz	100%		X								
totale	100%										
costo costruzione	%										
SAL	90,00%		X	X	X	X	X	X	X		
trattenute garanzia	10%		X	X	X	X	X	X	X		
totale	100%										
ricavi vendite	%										
fase 1	10%			X			X				
fase 2	90%					X			X		
fase 3											
fase 4											
fase 5											
totale	100%										

RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
trimestri	COSTI				RICAVI	
	sp. tecniche	oneri+altri costi	opere prelimin.	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI
0	€ 2.491,20	€ 12.500,00	€ -	€ -	€ 14.991,20	€ -
1	€ 3.487,68	€ 5.481,33	€ 10.000,00	€ 88.971,43	€ 107.940,44	€ -
2	€ 3.487,68	€ 5.481,33	€ -	€ 88.971,43	€ 97.940,44	€ 48.315,00
3	€ 3.487,68	€ 19.433,81	€ -	€ 88.971,43	€ 111.892,92	€ -
4	€ 14.947,20	€ 17.981,33	€ -	€ 88.971,43	€ 121.899,96	€ 434.835,00
5	€ 3.487,68	€ 5.481,33	€ -	€ 88.971,43	€ 97.940,44	€ 48.315,00
6	€ 3.487,68	€ 19.433,81	€ -	€ 88.971,43	€ 111.892,92	€ -
7	€ 14.947,20	€ 5.481,33	€ -	€ 88.971,43	€ 109.399,96	€ 434.835,00
8	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
10	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 49.824,00	€ 91.274,28	€ 10.000,00	€ 622.800,00	€ 773.898,28	€ 966.300,00

Flusso di cassa dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0 -m"						
Anno/Perio	trime	flusso costi	flusso ricavi	equity	equity	equity
					attualizzato	
1/1	0	-€ 14.991,20	€ -	-€ 14.991,20	-€ 14.991,20	-€ 14.991,20
1/2	1	-€ 108.209,29	€ -	-€ 108.209,29	-€ 104.718,06	-€ 104.718,06
1/3	2	-€ 98.428,92	€ 48.435,64	-€ 49.993,29	-€ 46.819,40	-€ 46.819,40
1/4	3	-€ 112.731,07	€ -	-€ 112.731,07	-€ 102.168,00	-€ 102.168,00
2/1	4	-€ 123.118,96	€ 437.009,18	€ 313.890,22	€ 275.299,93	€ 275.299,93
2/2	5	-€ 99.166,22	€ 48.617,16	-€ 50.549,06	-€ 42.904,07	-€ 42.904,07
2/3	6	-€ 113.575,50	€ -	-€ 113.575,50	-€ 93.288,29	-€ 93.288,29
2/4	7	-€ 111.321,63	€ 438.646,94	€ 327.325,30	€ 260.183,14	€ 260.183,14
3/1	8	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3/2	9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3/3	10	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3/4	11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
4/1	12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
4/2	13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
4/3	14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
4/4	15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
5/1	16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
totali		-€ 781.542,80	€ 972.708,91	€ 191.166,11	€ 130.594,04	€ 130.594,04

V.A.N. immobile (arrotond.)	€ 131.000,00
utile promotore su costo terreno	€ 39.300,00
V.A.N. immobile def. (arrotond.)	€ 91.700,00

Il valore di mercato determinato risulta di € 92.000,00 (arrotondato)

Valore di mercato	92.000,00
--------------------------	-----------

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"	92.000,00
-------------------------------------	-----------

Trattandosi di area edificabile si ritiene di non applicare alcuna "correzione" alla stima.

VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (valore di vendita forzata).

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di “valore di mercato”;
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

Valore di mercato "corretto"	92.000,00
-------------------------------------	-----------

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 (0% annuo) per mesi 12	0,00
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 (0% su base annua)	0,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	9.200,00

Valore di mercato con assunzioni	82.800,00
arrotondamento	83.000,00

RIEPILOGO

Valore di mercato	€ 92.000,00
Valore di mercato "corretto"	€ 92.000,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	€ 83.000,00

LOTTO 2 – villa singola via Attilio Lazzari PADERNO PONCHIELLI fraz. Ossolaro.

DESCRIZIONE SINTETICA ED UBICAZIONE

Si tratta di una villa singola disposta su tre livelli con area esterna esclusiva sui quattro lati, sostanzialmente ultimata, ubicata in via Attilio Lazzari, Paderno Ponchielli (CR) fraz. Ossolaro e strada esterna di proprietà con servitù a favore di terzi.

Per i dettagli vedere la documentazione fotografica prodotta in allegato.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

(da Google Maps)





Viste aeree



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Comune di Paderno Ponchielli – G222 (CR).

Catasto Fabbricati

Foglio 22 particella 463 sub. 501,
via Attilio Lazzari, cat. F/3 - piano T-1.

Foglio 22 particella 463 sub. 502,
via Attilio Lazzari, cat. F/3 - piano T.

Catasto Terreni

Foglio 22 particella 464,
semin irrig – cl. 1 – sup. mq 174 – R.D. € 1,66 - R.A. € 1,80.

Intestato catastale:

KLENO IMMOBILIARE S.R.L. sede in Pizzighettone c.f. 01162330193 proprietà
1/1.

RISPONDENZA

Le schede catastali non sono state ancora realizzate in quanto i beni sono censiti
in classe F/3 (in corso di costruzione – edifici costruiti per la vendita).

STATO DEI BENI.

Il fabbricato è sostanzialmente ultimato, sono necessari alcuni interventi di pulizia, finiture e parziali rifacimenti degli intonaci ammalorati in particolare nelle zone basse delle pareti lavanderia ed autorimessa e tinteggiatura esterna.

PROVENIENZA

Atto di vendita notaio Roberto Antonioli di Cremona rep. 50950 racc. 10589 del 06/02/2007.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Paderno Ponchielli si rileva che i beni rientrano nell'ambito del tessuto urbano consolidato e precisamente nel tessuto residenziale – edifici isolati su lotti a bassa densità di cui agli art. 35 e 43 delle norme tecniche (allegate).



Stralcio tav. variante 2018

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

TESSUTI RESIDENZIALI



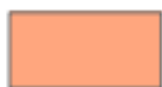
VILLE CON GIARDINO



TESSUTI RESIDENZIALI - EDIFICI ISOLATI SU LOTTO
A BASSA DENSITA'



TESSUTI RESIDENZIALI - EDIFICI ISOLATI SU LOTTO
A MEDIA DENSITA'



TESSUTI RESIDENZIALI - TESSUTI A CORTINA EDILIZIA

PRATICHE EDILIZIE

A seguito di apposita istanza il tecnico comunale ha reperito e mostrato la seguente documentazione:

- Permesso di Costruire prot. n. 228 del 07/02/2007 P.E. 387/2007 rilasciato al sig. ██████████ in qualità di amministratore unico della società Kleno Immobiliare Srl.

RISPONDENZA

L'immobile presenta alcune leggere difformità rispetto a quanto concesso, in particolare:

Al piano seminterrato

- diversa posizione porta accesso lavanderia;
- diversa posizione parete e porta accesso autorimessa.

Al piano terra/rialzato

- diversa posizione e sagoma parete divisoria soggiorno-cucina;
- non indicato il primo gradino della scala in partenza dal soggiorno per il piano superiore;
- diverso spessore parete scala in discesa verso la lavanderia.

Esterno

- diversa posizione gradini accesso al portico retro edificio.
- dimensioni esterne dell'edificio concesso 9,30x9,55, rilevate 9,35x9,63 (tolleranze).

Necessaria pratica di sanatoria.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni non fanno parte di edificio condominiale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

I beni non dispongono dell'attestato di prestazione energetica, da realizzare post accatastamento.

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-1	Abitazione	90,00	1,00	90,00
S1	Box-lavanderia	49,00	0,50	24,50
T	Portici	17,00	0,30	5,10
T	Area esterna residuale	658,00	0,10	65,80
totale				185,40
arrotondamento				185,00

La strada rappresentata dal mappale 464 con superficie di mq 174, di fatto non è apprezzata commercialmente in quanto funzionale esclusivamente a proprietà di terzi per l'accesso.

CRITERIO DI VALUTAZIONE E STIMA

Basi del valore (definizione valore di mercato/valore di vendita forzata)

Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di Mercato con assunzioni (vendita forzata).

Valore di mercato (European Valuation Standards 2020)

“il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, che operano indipendentemente l'uno dall'altro dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza 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”

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.

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato un'ampia ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Non avendo reperito un numero sufficiente di atti per la comparazione, non essendo preclusi, è stata eseguita un'ulteriore ricerca relativamente agli asking price.

Segue procedimento Market Approach.

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
FONTE	T.T.	500	600	700	
PREZZO		€ 285.000,00	€ 185.000,00	€ 349.000,00	
Sconto se Asking Price	%	7%	7%	7%	incogn
PREZZO CORRETTO		€ 265.050,00	€ 172.050,00	€ 324.570,00	
DATA	mesi	0	0	0	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	210,00	151,00	214,00	185,00
	mq.				
	mq.				
	mq.				
	mq.				
	mq.				
	mq.				
SERVIZI IGIENICI	n°	2	2	2	2
RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	1
	n°				
	n°				
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	2,5	3,5	3
CLASSE ENERGET.	n° ##	2	1	2	2
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0	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 €/m² classe	€	35,00
<i>servizi igienici</i>		
costo a nuovo	€	8.000,00
vetustà		14
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	4.800,00
<i>impianto : riscaldamento</i>		
costo a nuovo	€	12.000,00
vetustà		14
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	7.200,00

<i>data</i>		
*	incremento annuo	0,00%
<i>livello di piano</i>		
**	incremento piano	0,00%

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	33%
Comparabile B	33%
Comparabile C	33%
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 244.905,64
ed in cifra tonda	€ 245.000,00

<i>Verifica dell'attendibilità della stima</i>	<i>Test superato d <10%</i>
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	9,66
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	9,66
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	0,91
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	8,67

Il valore di mercato risulta di euro 245.000,00

Valore di mercato	245.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	5.000,00	
- oneri	1.500,00	
- 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	4.000,00	ripristini intonaci / tinteggiatura
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	234.500,00
-------------------------------------	------------

VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (valore di vendita forzata).

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni

dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;

- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

Valore di mercato "corretto"	234.500,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12	2.345,00	
--	----------	--

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

Non considerati in quanto sono necessari alcuni ripristini e la pratica di sanatoria.

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	2.345,00	
---	----------	--

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 15%	35.175,00	
---	-----------	--

Valore di mercato con assunzioni	194.635,00
arrotondamento	194.000,00

riepilogando

Valore di mercato euro 245.000,00

Indicativamente €/mq 1.320,00.

Valore di mercato corretto euro 234.500,00

Indicativamente €/mq 1.265,00.

Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata) euro 194.000,00

Indicativamente €/mq 1.046,00.

A quanto sopra determinato si deve aggiungere il valore della strada esterna
mapp. 464 di mq 174 stabilito in € 1.000,00.

LOTTO 3 – bifamiliare via San Camillo 11 PIZZIGHETTONE (CR).

DESCRIZIONE SINTETICA ED UBICAZIONE

Si tratta di una villa bifamiliare, ante '67, disposta su due livelli con locale accessorio rustico in corpo staccato costituito da box al piano terra e ripostiglio al piano primo, area esterna esclusiva, ubicata in via S. Camillo, 11, Pizzighettone (CR) in zona centrale sostanzialmente residenziale.

Per i dettagli vedere la documentazione fotografica prodotta in allegato.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

(da Google Maps)





Vista aerea



Vista da via San Camillo

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Comune di Pizzighettone – G721 (CR), via San Camillo,11.

foglio 21 particella 158 sub. 3 graffata part. 159 sub. 4 e part. 693,
cat. A/2 - cl 1 - cons. vani 5,5 - rendita € 218,72 - sup. 134 mq escluso aree scoperte mq 134 - piano T-1.

foglio 21 particella 158 sub. 4,
cat. C/6 - cl 3 - cons. mq 21 - rendita € 23,86 - sup. mq 21 – piano T.

Intestato catastale:

KLENO IMMOBILIARE S.R.L. sede in Pizzighettone c.f. 01162330193 proprietà 1/1.

RISPONDENZA

La scheda catastale risulta sostanzialmente conforme.

STATO DEI BENI.

L'edificio è disabitato da anni, si trova in insufficiente stato di conservazione, necessita di intervento di manutenzione straordinaria.

PROVENIENZA

Atto di permuta notaio Roberto Antonioli di Cremona rep. 56.004 racc. 14.538 del 13/12/2011.





ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Pizzighettone si rileva che i beni rientrano nell'ambito del tessuto urbano consolidato di completamento di cui all'art. 7 delle norme tecniche.



		P.R. Piano di Recupero	
	Programmi Integrati di Intervento (Delibera comunale n.12 del 09/03/2006, Integrata da C.C. n.13 del 17/03/2009)		Ambito del tessuto urbano consolidato di completamento
	Ambito del tessuto urbano consolidato di completamento di recente formazione		Ambito urbano in espansione

PRATICHE EDILIZIE

A seguito di apposita istanza, l'arch. Dosio Damiano responsabile dello sportello unico per l'edilizia ha comunicato (lettera allegata) che non sono state reperite pratiche edilizie.

RISPONDENZA

Non verificabile in assenza di documentazione.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni non fanno parte di edificio condominiale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico regionale non è emerso alcun attestato di prestazione energetica relativo all'immobile.

A titolo informativo si segnala che allegato all'atto di provenienza si rileva un attestato di certificazione energetica scaduto il 15/12/2020.

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-1	Abitazione	130,00	1,00	130,00
T	Box	24,00	0,50	12,00
1	Ripostiglio	24,00	0,25	6,00
T	Area esclusiva	250,00	0,10	25,00
totale				173,00

CRITERIO DI VALUTAZIONE E STIMA

Basi del valore (definizione valore di mercato/valore di vendita forzata)

Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di Mercato con assunzioni (vendita forzata).

Valore di mercato (European Valuation Standards 2020)

“il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, che operano indipendentemente l'uno dall'altro dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza 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”

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.

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato un'ampia ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Non avendo reperito un numero sufficiente di atti per la comparazione, non essendo preclusi, è stata eseguita un'ulteriore ricerca relativamente agli asking price.

Segue procedimento Market Approach.

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
FONTE	A.P.	100	200	400	
PREZZO		€ 149.900,00	€ 120.000,00	€ 197.000,00	
Sconto se Asking Price	%	0%	0%	0%	incogn
PREZZO CORRETTO		€ 149.900,00	€ 120.000,00	€ 197.000,00	
DATA	mesi	0	0	0	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	160,00	202,00	215,00	173,00
	mq.				
	mq.				
	mq.				
	mq.				
	mq.				
	mq.				
SERVIZI IGIENICI	n°	1	2	2	1
RISCALDAMENTO	n°	0	0	0	0
	n°				
	n°				
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	2	3	2,2
CLASSE ENERGET.	n° ##	1	1	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0	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	€	35,00
<i>servizi igienici</i>		
costo a nuovo	€	6.000,00
vetustà		35
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	-
<i>impianto : riscaldamento</i>		
costo a nuovo	€	10.000,00
vetustà		35
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	-

<i>data</i>		
*	incremento annuo	0,00%
<i>livello di piano</i>		
**	incremento piano	0,00%

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	33%
Comparabile B	33%
Comparabile C	33%
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 118.188,18
ed in cifra tonda	€ 118.000,00

<i>Verifica dell'attendibilità della stima</i>	<i>Test superato d <10%</i>
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	4,84
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	1,03
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	3,77
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	4,84

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

già considerato

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

VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (valore di vendita forzata).

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

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

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

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

0,00

non considerati in quanto l'immobile non è nelle condizioni di essere locato

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	103.840,00
arrotondamento	104.000,00

Riepilogando:

Valore di mercato euro 118.000,00

Indicativamente €/mq 682,00.

Valore di mercato corretto euro 118.000,00

Indicativamente €/mq 682,00.

Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata) euro 104.000,00

Indicativamente €/mq 601,00.

LOTTO 4 – edificio in linea via Vittorio Emanuele, Pizzighettone.

DESCRIZIONE SINTETICA ED UBICAZIONE

Si tratta di una porzione di edificio in linea ubicato nella via principale del centro storico murato di Pizzighettone (CR), precisamente in via Vittorio Emanuele 12 catastalmente indicato viale A. Boldori, 8.

L'immobile è in stato fatiscente e causa pericolo di crollo non è stato possibile effettuare il sopralluogo interno.

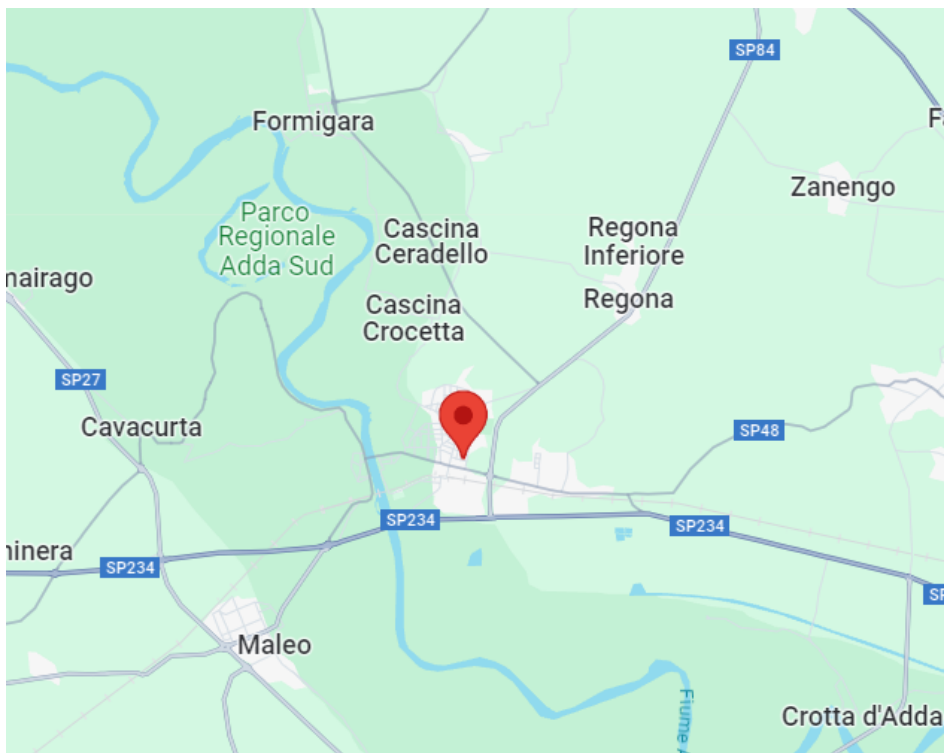
Il fabbricato è composto da due corpi di fabbrica con cortile interno oltre ad accessori. L'edificio fronte via Vittorio Emanuele è disposto ai piani terra, primo e sottotetto, il corpo di fabbrica interno si sviluppa su tre piani oltre ad interrato.

Per i dettagli vedere la documentazione fotografica prodotta in allegato.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

(da Google Maps)





Liquidazione Giudiziale n. 14/2023 KLENO IMMOBILIARE S.R.L.
Relazione del geom. Bruno Zambellini

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Comune di Pizzighettone – G721 (CR), viale Attilio Boldori, 8.

Foglio 27 particella 347 sub. 1,

cat. A/2 - cl 2 - cons. vani 10,5 - rendita € 488,05 - sup. 284 mq. escluso aree scoperte mq 284 - piano T-1-2.

Foglio 27 particella 347 sub. 2,

cat. C/1 - cl 3 - cons. mq 16 - rendita € 128,08 - sup. 18 mq - piano T.

Intestato catastale:

KLENO IMMOBILIARE S.R.L. sede in Pizzighettone c.f. 01162330193 proprietà 1/1.

RISPONDENZA

Non verificabile in quanto non è stato possibile effettuare il sopralluogo interno.

STATO DEI BENI.

L'immobile è fatiscente, non utilizzato da anni.

PROVENIENZA

Atto di vendita notaio Roberto Antonioli rep. 56.023 racc. 14.553 del 16/12/2011.


ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Pizzighettone si rileva che i beni rientrano nell'ambito urbano del tessuto storico murato di cui all'art. 7 delle norme tecniche (allegate).



	Ambito urbano nel Nucleo Storico Murato
---	---



Stralcio tav. C11

	Manutenzione straordinaria subordinata all'adeguamento al contesto storico ambientale
--	---

PRATICHE EDILIZIE

A seguito di apposita istanza, l'arch. Dosio Damiano responsabile dello sportello unico per l'edilizia ha comunicato (lettera allegata) che non sono state reperite pratiche edilizie.

RISPONDENZA

Non verificabile in assenza di documentazione.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni non fanno parte di edificio condominiale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico regionale non è emerso alcun attestato di prestazione energetica relativo all'immobile.

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.

Non avendo a disposizione documentazione tecnica significativa si considera la superficie totale catastale di mq 284 + 18 del negozio = tot. 302 mqe.

CRITERIO DI VALUTAZIONE E STIMA

Basi del valore (definizione valore di mercato/valore di vendita forzata)

Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di Mercato con assunzioni (vendita forzata).

Valore di mercato (European Valuation Standards 2020)

“il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, che operano indipendentemente l'uno dall'altro dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione”

Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata).

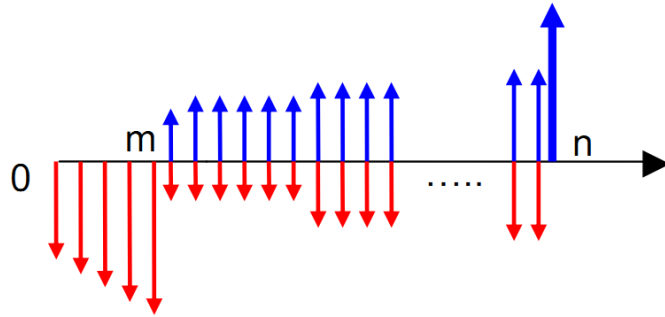
“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

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”

Scelta del criterio di valutazione in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS).

Non essendo stato possibile reperire idonei comparabili, trattandosi di immobile fatiscente che necessita di un importante intervento di manutenzione straordinaria, si ricorre al metodo di trasformazione e quindi all'analisi del flusso di cassa scontato (DCF – Discounted Cash Flow).

La DCF è strettamente legata all'analisi degli investimenti immobiliari ed interpreta estensivamente il metodo della capitalizzazione finanziaria, considerando le poste frazionarie (attive e passive) alle diverse scadenze periodiche.



Rappresentazione del Flusso di cassa nell'analisi del flusso di cassa scontato

$$V = -CF_0 - \frac{CF_1}{(1+l_n)} - \dots - \frac{CF_m}{(1+l_n)^m} + \frac{CF_{m+1}}{(1+l_n)^{m+1}} + \dots + \frac{CF_n}{(1+l_k)^n}$$

- V = valore di mercato
- CF_t = posta netta del flusso di cassa frazionario (attiva o passiva)
- l_k = saggio di sconto
- m = frazioni della durata dell'intervento
- n = frazioni del periodo di disponibilità

Segue DCFA.

COSTI				
tipol. costi	STRUTTURA	sup/vol/corpo	costo mq/mc/corpo	totale costi
opere preliminari			€ -	€ -
	TOTALE OPERE PRELIMINARI			€ -
costo costruzione	Residenziale	302,00	€ 1.350,00	€ 407.700,00
				€ -
				€ -
				€ -
				€ -
				€ -
	TOTALE Cc			€ 407.700,00
spese tecniche	percentuale su c.c.	8%	€ 407.700,00	€ 32.616,00
oneri comunali	oneri / costo costr.	1	€ 1.000,000	€ 1.000,00
				€ -
	TOTALE Oc			€ 1.000,00
altri costi	marketing	2,0%	€ 441.316,00	€ 8.826,32
	imprevisti	3,0%	€ 441.316,00	€ 13.239,48
	oneri finanziari e altri oneri	4,0%	€ 441.316,00	€ 17.652,64
SOMMA COSTO TOTALE INTERVENTO (Ct)				€ 481.034,44

RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
COSTI						RICAVI
trimestri	sp. tecniche	oneri+altri costi	opere prelimin.	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI
0	€ 4.892,40	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ 5.892,40	€ -
1	€ 5.327,28	€ 8.826,32	€ -	€ 135.900,00	€ 150.053,60	€ 63.420,00
2	€ 5.327,28	€ 8.826,32	€ -	€ 135.900,00	€ 150.053,60	€ 126.840,00
3	€ 17.069,04	€ 22.065,80	€ -	€ 135.900,00	€ 175.034,84	€ 443.940,00
4	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
5	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
7	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
8	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
10	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 32.616,00	€ 40.718,44	€ -	€ 407.700,00	€ 481.034,44	€ 634.200,00

Flusso di cassa dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0 -m"						
Anno	Perio	trim	flusso costi	flusso ricavi	equity	equity attualizzato
1/1	0		-€ 5.892,40	€ -	-€ 5.892,40	-€ 5.892,40
1/2	1		-€ 150.053,60	€ 63.420,00	-€ 86.633,60	-€ 82.773,45
1/3	2		-€ 150.053,60	€ 126.840,00	-€ 23.213,60	-€ 21.191,02
1/4	3		-€ 175.034,84	€ 443.940,00	€ 268.905,16	€ 234.537,99
2/1	4		€ -	€ -	€ -	€ -
2/2	5		€ -	€ -	€ -	€ -
2/3	6		€ -	€ -	€ -	€ -
2/4	7		€ -	€ -	€ -	€ -
3/1	8		€ -	€ -	€ -	€ -
3/2	9		€ -	€ -	€ -	€ -
3/3	10		€ -	€ -	€ -	€ -
3/4	11		€ -	€ -	€ -	€ -
4/1	12		€ -	€ -	€ -	€ -
4/2	13		€ -	€ -	€ -	€ -
4/3	14		€ -	€ -	€ -	€ -
4/4	15		€ -	€ -	€ -	€ -
5/1	16		€ -	€ -	€ -	€ -
totali			-€ 481.034,44	€ 634.200,00	€ 153.165,56	€ 124.681,12

V.A.N. immobile (arrotond.)	€	125.000,00
utile promotore su costo terreno	€	25.000,00
V.A.N. immobile def. (arrotond.)	€	100.000,00

Il Valore di mercato ammonta ad € 100.000,00 corrispondente a €/mq 330,00 circa.

Valore di mercato	100.000,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00	non verificabili
- 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	già considerato nella valutazione
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	100.000,00
-------------------------------------	------------

VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (valore di vendita forzata).

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

Valore di mercato "corretto"	100.000,00
-------------------------------------	------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

1.000,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene

0,00

non considerati in quanto l'immobile nelle attuali condizioni non può essere locato

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	1.000,00
---	----------

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 15%	15.000,00
---	-----------

Valore di mercato con assunzioni	83.000,00
---	------------------

riepilogando

Valore di mercato	euro	100.000,00
-------------------	------	------------

Indicativamente €/mq 331,00.

Valore di mercato corretto	euro	100.000,00
----------------------------	------	------------

Indicativamente €/mq 331,00.

Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)	euro	83.000,00
--	------	-----------

Indicativamente €/mq 275,00.

LOTTO 5 – bilocale via Casematte, 27 Pizzighettone.

DESCRIZIONE SINTETICA ED UBICAZIONE

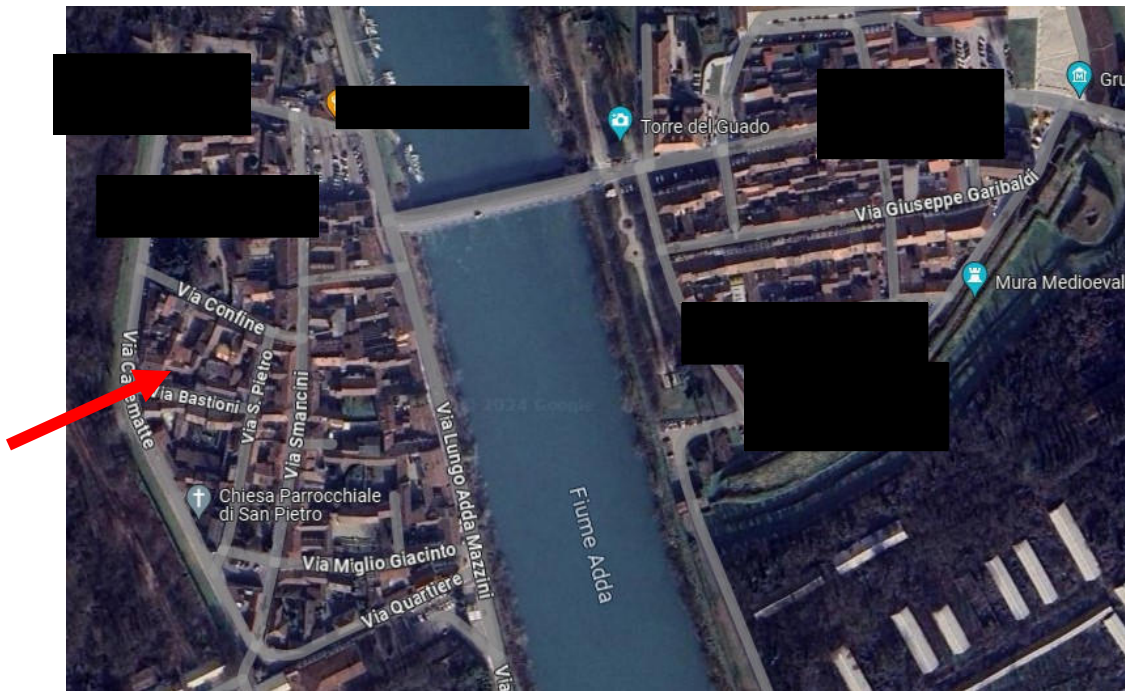
Si tratta di un appartamento bilocale al piano terra con ingresso autonomo in modeste condizioni, facente parte di un complesso condominiale, ubicato in via Casematte 27, Pizzighettone (CR).

Per i dettagli vedere la documentazione fotografica prodotta in allegato.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

(da Google Maps)





IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Comune di Pizzighettone – G721 (CR) via Casematte, 27, interno 4
foglio 27 particella 88 sub. 508,
cat. A/2 - cl 6 - cons. vani 2,5 - rendita € 232,41 - sup. 35 mq escluso aree scoperte mq 35 - piano T.

Intestati catastali attuali:

KLENO IMMOBILIARE S.R.L. sede in Pizzighettone c.f. 01162330193 nuda proprietà 1/1.

████████████████████ c.f. ██████████████████████ usufruttuario 1/1

Si precisa che la sig.ra ████████████████████ è deceduta in data 01/08/2019 e che pertanto la KLENO IMMOBILIARE S.R.L. risulta di fatto proprietaria 1/1.

RISPONDENZA

La scheda catastale può essere considerata sostanzialmente conforme, non è indicato nel bagno il muretto della doccia e nella camera la presenza di una nicchia.

STATO DEI BENI.

Il bilocale si trova in modeste condizioni, sono presenti aloni e muffe in particolare sulle parti basse della parete perimetrale della camera e del bagno nonché anche in prossimità del soffitto in legno.

Il bene è locato al sig. ████████████████████

Il contratto, stipulato in data 1 febbraio 2019, aveva durata di anni 4 con tacito rinnovo per ulteriori 4 anni.

Il canone di locazione è stato convenuto in € 3.000,00 annuali.

VERIFICA CANONE VILE

Residenziale					
Piano	Destinazione	S.E.L.	locazione €/mq mese		
			min	max	med
T	Abitazioni civili	35,00	2,30	3,30	2,80
			locazione annua €		
			966,00	1.386,00	1.176,00

Il canone attuale risulta maggiore rispetto alle rilevazioni di mercato, non si configura pertanto alcun canone vile.

PROVENIENZA

Atto di vendita notaio Roberto Antonioli di Cremona rep. 44.889 racc. 7.929 del 06/04/2004.


ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal vigente P.G.T. del Comune di Pizzighettone si rileva che i beni rientrano nell'ambito urbano del tessuto storico murato.



	Ambito urbano nel Nucleo Storico Murato
---	--



Stralcio tav. C11

	Risanamento conservativo
---	--------------------------

PRATICHE EDILIZIE

A seguito di apposita istanza, il tecnico comunale riferisce con comunicazione ufficiale che non sono stati reperiti fascicoli relativi al lotto in questione.

Si segnala che nell'atto di provenienza viene citato il Permesso di Costruire n. 20 rilasciato dal Comune di Pizzighettone il 18/12/2003 prot. 38 in esecuzione ad un Piano di Recupero.

RISPONDENZA

Non verificabile in assenza di documentazione.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Il bene è parte dell'edificio condominiale denominato "Residenza Le Mura" in Pizzighettone (CR), via Casematte n. 25. L'amministratore condominiale è il Geom. Dusi Massimo.

L'esercizio condominiale corrisponde con l'anno solare.

Le spese ordinarie 2024 corrispondono ad € 217,24.

Al momento non sono previste o deliberate spese straordinarie.

Gli eventuali oneri condominiali non pagati prima della presente vendita non sono a carico dell'aggiudicatario.

Si allega il regolamento di condominio.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca effettuata presso il Catasto Energetico Regionale è emerso che allo stato attuale l'immobile non è dotato di APE.

In precedenza sussisteva un attestato scaduto in data 15/12/2021.

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.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Bilocale	35,00	1,00	35,00
totale				35,00

Al bene compete la quota millesimale delle parti comuni del fabbricato.

CRITERIO DI VALUTAZIONE E STIMA

Basi del valore (definizione valore di mercato/valore di vendita forzata)

Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di Mercato con assunzioni (vendita forzata).

Valore di mercato (European Valuation Standards 2020)

“il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, che operano indipendentemente l'uno dall'altro dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza 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”

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.

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato un'ampia ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato reperendo idonei comparabili.

Segue procedimento Market Approach.

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
FONTE	T.T.	6302	6433	6498	
PREZZO		€ 40.000,00	€ 49.000,00	€ 80.000,00	
Sconto se Asking Price	%	0%	0%	0%	incogn
PREZZO CORRETTO		€ 40.000,00	€ 49.000,00	€ 80.000,00	
DATA	mesi	5	15	25	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	49,00	66,00	77,00	35,00
	mq.				
	mq.				
	mq.				
SUP.CANTINA	mq.	0,00	6,00	0,00	0,00
	mq.				
SUP.GARAGE	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
	mq.				
	mq.				
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1	1	1
RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	1
	n°				
	n°				
STATO MANUTENZIONE	n° #	2,8	2,6	3,5	3
CLASSE ENERGET.	n° ##	1	1	2	1
LIVELLO DI PIANO	n°	2	0	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 €/m² classe	€	40,00
<i>servizi igienici</i>		
costo a nuovo	€	7.000,00
vetustà		20
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	3.000,00
<i>impianto : riscaldamento</i>		
costo a nuovo	€	12.000,00
vetustà		20
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	5.142,86

data		
*	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.	49,00	49,00	66,00	66,00	77,00	77,00
		mq.						
		mq.						
SUP.CANTINA	0,25	mq.	0,00	0,00	6,00	1,50	0,00	0,00
		mq.						
SUP.GARAGE	0,60	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.						
		mq.						
totale		mq.		49,00		67,50		77,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	816,33	€	725,93	€	1.038,96

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
DATA *	€.	€ -	€ -	€ -
SUP. PRINCIPALE ***	€/mq.	€ 725,93	€ 725,93	€ 725,93
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
SUP.CANTINA	€/mq.	€ 181,48	€ 181,48	€ 181,48
	€/mq.			
SUP.GARAGE	€/mq.	€ 435,56	€ 435,56	€ 435,56
	€/mq.			
	€/mq.			
SERVIZI IGIENICI	€.	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
RISCALDAMENTO	€.	€ 5.142,86	€ 5.142,86	€ 5.142,86
	€.			
	€.			
STATO MANUTENZIONE #	€.	€ 14.700,00	€ 20.250,00	€ 23.100,00
CLASSE ENERGET. ##	€.	€ 1.960,00	€ 2.640,00	€ 3.080,00
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	€		40.000,00	€		49.000,00	€		80.000,00
DATA	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 725,93	-	-€ 10.162,96	€ 725,93	-	-€ 22.503,70	€ 725,93	-	-€ 30.488,89
		+			+			+	
		+			+			+	
		+			+			+	
SUP.CANTINA	€ 181,48	+	€ -	€ 181,48	-	-€ 1.088,89	€ 181,48	+	€ -
		+			+			+	
SUP.GARAGE	€ 435,56	+	€ -	€ 435,56	+	€ -	€ 435,56	+	€ -
		+			+			+	
		+			+			+	
SERVIZI IGIENICI	€ 3.000,00	+	€ -	€ 3.000,00	+	€ -	€ 3.000,00	+	€ -
RISCALDAMENTO	€ 5.142,86	+	€ -	€ 5.142,86	+	€ -	€ 5.142,86	+	€ -
		+			+			+	
		+			+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 14.700,00	+	€ 2.940,00	€ 20.250,00	+	€ 8.100,00	€ 23.100,00	-	-€ 11.550,00
CLASSE ENERGET.	€ 1.960,00	+	€ -	€ 2.640,00	+	€ -	€ 3.080,00	-	-€ 3.080,00
LIVELLO DI PIANO	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€		32.777,04	€		33.507,41	€		34.881,11

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	33%
Comparabile B	33%
Comparabile C	33%
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 33.721,85
ed in cifra tonda	€ 33.700,00

<i>Verifica dell'attendibilità della stima</i>	<i>Test superato d <10%</i>
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	6,42
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	6,42
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	2,23
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	4,10

Valore di mercato	33.700,00
--------------------------	------------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00	non verificabili
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	1.685,00	detrazione 5% per immobile locato ma con buon rendimento
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	0,00	già considerato nella valutazione
- stato di possesso	0,00	considerato nelle limitazioni
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	32.015,00
-------------------------------------	------------------

VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (valore di vendita forzata).

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

Valore di mercato "corretto"	32.015,00
-------------------------------------	------------------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12	320,15	
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene	0,00	immobile locato

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua) 320,15

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 3.201,50

Valore di mercato con assunzioni	28.173,20
arrotondamento	28.000,00

riepilogando

Valore di mercato euro 33.700,00

Indicativamente €/mq 962,00.

Valore di mercato corretto euro 32.015,00

Indicativamente €/mq 915,00.

Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata) euro 28.000,00

Indicativamente €/mq 800,00.

LOTTO 6 – appartamento e box via Visconti, Robecco d’Oglio.

DESCRIZIONE SINTETICA ED UBICAZIONE

Si tratta di un appartamento al secondo piano in edificio condominiale ed autorimessa a piano terra, ubicati in via Visconti n. 2, Robecco d’Oglio (CR).

I beni si trovano in modestissimo stato di manutenzione e necessitano di intervento di manutenzione straordinaria.

Per i dettagli vedere la documentazione fotografica prodotta in allegato.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

(da Google Maps)



Liquidazione Giudiziale n. 14/2023 KLENO IMMOBILIARE S.R.L.
Relazione del geom. Bruno Zambellini



Viste da via Visconti



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Comune di Robecco d'Oglio – H372 (CR) via Visconti,

foglio 11 particella 484 sub. 3,

cat. A/3 - cl 2 - cons. vani 3 - rendita € 96,06 - sup. 62 mq, escluso aree scoperte
mq 61 - piano 2.

foglio 11 particella 622 sub. 501,

cat. C/6 - cl 2 - cons. mq 15 - rendita € 32,54 - sup. mq 15 – piano T.

Intestato catastale:

KLENO IMMOBILIARE S.R.L. sede in Pizzighettone c.f. 01162330193 proprietà
1/1.

RISPONDENZA

Appartamento: si riscontrano alcune difformità.

Diversa posizione porta accesso locale pranzo.

Tamponamento parete tra pranzo e cucina.

Apertura porta tra cucina e letto.

Rappresentazione non corretta della finestra del bagno che risulta traslata.

La scheda non è conforme.

Box: scheda sostanzialmente conforme.

STATO DEI BENI.

I beni non sono utilizzati, si trovano in modesto stato di conservazione ed in pessimo stato di pulizia.

Necessitano di intervento di manutenzione straordinaria.

PROVENIENZA

Atto di vendita notaio Roberto Antonioli di Cremona rep. 55.040 racc. 13.738 del 01/10/2010.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Non eseguite in quanto non richieste nel mandato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

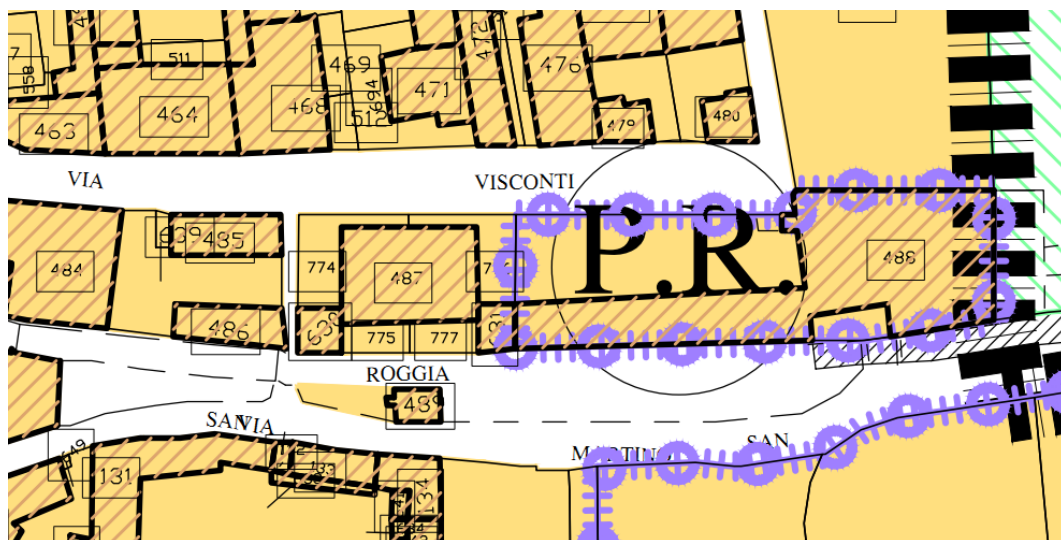
Dal vigente P.G.T. del Comune di Robecco d'Oglio si rileva che i beni rientrano nel NAF nucleo di antica formazione di cui all'art. 39 delle norme tecniche (allegate).



Stralcio tav. 03 PdR



Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.)
in contesto urbano
Zona di RECUPERO ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78



PRATICHE EDILIZIE

A seguito di apposita istanza il tecnico comunale ha reperito e mostrato la seguente documentazione:

- Licenza di costruzione n. 46/2344 del 1967 rilasciata al sig. ██████
Entrata Allerino per “*costruire un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione*”;
- Licenza di costruzione n. 247/73 del 28/07/1973 rilasciata al sig. ██████
Entrata Allerino per “*costruire nuovo fabbricato uso garage*”;
- Concessione edilizia con contributo n. 466 del 02/04/1977 rilasciata al sig. ██████
Entrata Allerino per “*demolire e costruire un fabbricato*”;
- Certificato di Agibilità del “*nuovo corpo di fabbricato uso n. 7 garages*” del 07/01/1978;

RISPONDENZA

Appartamento: si riscontrano alcune difformità.

Diversa posizione porta accesso locale pranzo.

Tamponamento parete tra pranzo e cucina.

Apertura porta tra cucina e letto.

Rappresentazione non corretta della finestra del bagno che risulta più piccola.

Box: sostanzialmente conforme.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni fanno parte di edificio condominiale. L'amministratore condominiale pro-tempore è la sig.ra [REDACTED] di Robecco.

L'amministratrice ha reso noto che le spese relative all'ultimo esercizio corrispondono ad € 269,85 per l'appartamento di cui € 89,19 di spese straordinarie ed € 97,44 per "il tetto", inoltre vi sono € 16,75 relativamente al box.

L'appartamento ha 104,69 millesimi relativi alla tabella "A" proprietà-condominio, il box millesimi 155,44 relativi alla tabella "B" box.

Sono state deliberate spese straordinarie di circa € 3.800,00 per tinteggiatura di una facciata dell'edificio.

Gli eventuali oneri condominiali non pagati prima della presente vendita non sono a carico dell'aggiudicatario.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca effettuata presso il Catasto Energetico Regionale è emerso che allo stato attuale l'appartamento non è dotato di APE.

In precedenza sussisteva un attestato scaduto in data 01/09/2020.

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.
2	Appartamento	58,00	1,00	58,00
2	Balconi	4,80	0,33	1,58
T	Box	16,00	0,60	9,60
totale				69,18
arrotondamento				69,00

Ai beni competono le quote proporzionali delle parti comuni del fabbricato.

CRITERIO DI VALUTAZIONE E STIMA

Basi del valore (definizione valore di mercato/valore di vendita forzata)

Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di Mercato con assunzioni (vendita forzata).

Valore di mercato (European Valuation Standards 2020)

“il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, che operano indipendentemente l'uno dall'altro dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza 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”

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.

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato un'ampia ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Non avendo reperito un numero sufficiente di atti per la comparazione, non essendo preclusi, è stata eseguita un'ulteriore ricerca relativamente agli asking price.

Segue procedimento Market Approach.

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	
FONTE	A.P.	300	400	subject
PREZZO		€ 48.000,00	€ 52.000,00	
Sconto se Asking Price	%	5%	5%	incogn
PREZZO CORRETTO		€ 45.600,00	€ 49.400,00	
DATA	mesi	0	0	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	78,00	90,00	69,00
	mq.			
	mq.			
	mq.			
	mq.			
	mq.			
	mq.			
	mq.			
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1	1
RISCALDAMENTO	n°	0	0	0
	n°			
	n°			
STATO MANUTENZIONE	n° #	2,6	2,4	2
CLASSE ENERGET.	n° ##	1	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	5	4	2

^ 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.	€	250,00
<i>classe energetica</i>		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m² classe	€	40,00
<i>servizi igienici</i>		
costo a nuovo	€	7.000,00
vetustà		35
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	-

<i>data</i>		
*	incremento annuo	0,00%
<i>livello di piano</i>		
**	incremento piano	0,00%

TABELLA 4 - VALUTAZIONE						
	IMMOBILE A			IMMOBILE B		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		45.600,00	€		49.400,00
DATA	€	-	€ -	€	-	€ -
SUP. PRINCIPALE	€	548,89	- -€ 4.940,00	€	548,89	- -€ 11.526,67
			+			+
			+			+
			+			+
			+			+
			+			+
			+			+
SERVIZI IGIENICI	€	-	€ -	€	-	€ -
RISCALDAMENTO	€	-	€ -	€	-	€ -
			+			+
			+			+
STATO MANUTENZIONE	€	19.500,00	- -€ 11.700,00	€	22.500,00	- -€ 9.000,00
CLASSE ENERGET.	€	3.120,00	€ -	€	3.600,00	€ -
LIVELLO DI PIANO	€	-	€ -	€	-	€ -
PREZZO CORRETTO	€		28.960,00	€		28.873,33

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato d <10%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	0,30

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	50%
Comparabile B	50%
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 28.916,67

Arrotondamento ad € 29.000,00

Valore di mercato	29.000,00
--------------------------	------------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	2.500,00	sanatoria e rifacimento scheda
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	l'immobile verrà venduto successivamente ad un intervento generale di pulizia
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	

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

Valore di mercato "corretto"	26.500,00
-------------------------------------	------------------

VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (valore di vendita forzata).

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

Valore di mercato "corretto"	26.500,00
-------------------------------------	-----------

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 12 265,00

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) 265,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 15% 3.975,00

Valore di mercato con assunzioni	21.995,00
arrotondamento	22.000,00

riepilogando

Valore di mercato euro 29.000,00

Indicativamente €/mq 420,00.

Valore di mercato corretto euro 26.500,00

Indicativamente €/mq 384,00.

Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata) euro 22.000,00

Indicativamente €/mq 320,00.

RIEPILOGO

Lotto	Ubicazione	Tipologia	VM	VM corretto	VM assunzioni
1	Crotta d'Adda	area edif.	92.000,00	92.000,00	83.000,00
2	Paderno Ponchielli	villa singola	246.000,00	235.500,00	195.000,00
3	Pizzighettone	bifamiliare	118.000,00	118.000,00	104.000,00
4	Pizzighettone	abit. In linea	100.000,00	100.000,00	83.000,00
5	Pizzighettone	bilocale	33.700,00	32.015,00	28.000,00
6	Robecco d'Oglio	app + box	29.000,00	26.500,00	22.000,00

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 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 e dagli Enti di riferimento; 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, verifiche in genere (acustica, statica dell'edificio, amianto, ecc.) e particolari controlli.

Durante l'attività non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche dei terreni.

ELENCO FILES ED ALLEGATI

000 Relazione.

Allegati

LOTTO 1

101 Documentazione fotografica.

102 Atto di provenienza.

103 Documentazione catastale.

104 Norme P.G.T.

105 Pratiche edilizie.

LOTTO 2

201 Documentazione fotografica.

202 Atto di provenienza.

203 Documentazione catastale.

204 Norme P.G.T.

205 Pratiche edilizie.

LOTTO 3

- 301 Documentazione fotografica.
- 302 Atto di provenienza.
- 303 Documentazione catastale.
- 304 Riscontro Comune per assenza pratiche edilizie.
- 305 Norme P.G.T.

LOTTO 4

- 401 Documentazione fotografica.
- 402 Atto di provenienza.
- 403 Documentazione catastale.
- 404 Riscontro Comune per assenza pratiche edilizie.
- 405 Norme P.G.T.

LOTTO 5

- 501 Documentazione fotografica.
- 502 Atto di provenienza.
- 503 Documentazione catastale.
- 504 Riscontro Comune per assenza pratiche edilizie.
- 505 Norme P.G.T.
- 506 Doc. condominiale.

507 Agenzia delle Entrate - contratto di locazione.

LOTTO 6

601 Documentazione fotografica.

602 Atto di provenienza.

603 Documentazione catastale.

604 Norme P.G.T.

605 Pratiche edilizie.

606 Doc. condominiale.

Crema, 12 settembre 2024



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Cremona	
	Iscrizione Albo N. 1476
Geometra Zambellini Bruno	

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. IFL0004942.071949 massimale 1.000.000,00 euro

www.geometrabraunozambellini.it

