

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

FALLIMENTO ***

N. Gen. Rep. **16/2012**

- Lotto 4 -

Giudice: Dr.ssa FRANCESCA VARESANO
Curatore Fallimentare: Dr. ROBERTO RADICIONI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18
Valutatore certificato UNI 11558:2014 – n.IMQ-VI-1810009
C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960

con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10
telefono 037191921
cellulare:3393688267
fax 037191921
e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it



Sommario

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	3
3. STATO DI POSSESSO	3
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	4
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura ...	4
4.2.1. Iscrizioni:	4
4.2.2. Pignoramenti	4
4.2.3. Altre limitazioni d'uso:	4
4.2.4. Altre trascrizioni:	4
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	6
7. PRATICHE EDILIZIE:	7
8. DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A	7
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	9
9.1 Criterio di stima	9
9.2. Fonti di informazioni	9
9.3. Valutazione corpi	9
9.4. Riepilogo valore intero	14
9.5 Calcolo del valore della quota del signor ***	15
9.6. Adeguamenti e correzioni della stima	15
9.7. Prezzo base d'asta del lotto	15



Beni immobili siti in Casalpusterlengo (LO)
Via don Giuseppe Mazza, 40
Lotto 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di una casa di corte sita in Casalpusterlengo (LO), in Via Don Giuseppe Mazza, 40.

È composto da soggiorno e cucina al piano terreno, e da due locali, bagno e cabina armadio al piano primo, collegati da scala interna.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 96** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** – Proprietà 2/4

*** - Proprietà 1/4

*** - Proprietà 1/4

Descrizione:

Foglio 23 mappale 311 sub. 701 - Categoria: A/4 - Classe: 5 - Consistenza: 5,5 vani - Superficie catastale totale: 97 mq – Totale escluse aree scoperte: 97 mq - Rendita: € 264,17 – VIA DON GIUSEPPE MAZZA n. 40 - Piano T-1

Coerenze:

Nord-ovest: cortile e androne carraio al mappale 309;

Nord-Est: la Via don Mazza;

Sud-est: altra Proprietà al mappale 313;

Sud-ovest: cortile mappale 440.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile al VARIAZIONE del 14/05/2008 Pratica n. LO0033404 in atti dal 14/05/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 1893.1/2008).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Semicentrale, residenziale, traffico locale, buone disponibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Banche (m 500), Biblioteca comunale (m 900), Comando Carabinieri (m 700), Farmacia (m 650), IIS Cesaris (m 900), Municipio (m 700), Scuola elementare e media (mt 800) negozi al dettaglio (nelle vicinanze), Scuola dell'infanzia (m 900), Ospedale di Casalpusterlengo (mt 1500), Stazione di servizio (m 550), supermercato (m 600), ufficio postale (m 900).
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali centri limitrofi Codogno 5,5 km, Castiglione d'Adda 8,5 km, Pizzighettone 12,7 km, Piacenza 18,5 km, Lodi 23 km.

Collegamenti pubblici: Stazione di Casalpusterlengo m 1500, Ingresso autostrada A1 a Km 5, Fermata autobus m 1600.

3. STATO DI POSSESSO

Libero da persone e cose, a disposizione della Proprietà.



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:** nessuno.
- 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:**

- 4.2.1.1 Ipoteca in separazione dei beni a garanzia di credito *** contro *** per la quota di 1/4 – con atto in data 18/10/2011 n.141/2011 di repertorio, iscritta a Lodi il 21/09/2011 ai nn. 15212/3560.

Capitale: € 47.654,98**Totale:** € 70.000,00*Note: nella nota di iscrizione dell'ipoteca non viene riportato l'ente che ha emesso il provvedimento.*

- 4.2.1.2 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – a favore di *** contro *** per la quota di 1/4 e *** per la quota di 1/4 – con atto in data 18/10/2011 n.1808/2011 di repertorio Tribunale di Piacenza, iscritta a Lodi il 25/10/2011 ai nn. 17000/3930.

Capitale: € 47.654,98**Totale:** € 70.000,00**4.2.2. Pignoramenti**

Nessuno

4.2.3. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

4.2.4. Altre trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di fallimento - a favore di *** ed a carico di *** per la quota di 1/4 - con atto in data 11/05/2012 n.16/2012 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 25/09/2012 ai nn.13417/8822.

*Nota: il fallimento è stato trascritto a carico della quota di 1/4 di proprietà di ***, che nel frattempo ha ereditato la restante quota di 1/4 di proprietà di *** a seguito di rinuncia degli altri chiamati all'eredità, così come da provvedimento del Tribunale di Lodi che ne ha riconosciuto l'accettazione tacita con atto in data 21/11/2016 n.3336 di RG, trascritto a Lodi il 26/02/2019 ai nn.3399/2313*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:*****Sono state riscontrate le seguenti difformità:***

- a. Il piano terreno è stato oggetto di cambio d'uso da commerciale a residenziale;
- b. Al piano primo, in occasione dello spostamento del bagno, si è coperta una porzione del vano scala, che ha comportato all'aumento non autorizzato di Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.);
- c. La cabina armadio realizzata nella camera prospettante verso la Via pubblica, è più grande rispetto a quella indicata sul progetto autorizzato;
- d. Conseguentemente, la camera adiacente la cabina armadio è più piccola rispetto a quella indicata sul progetto autorizzato.

Sanabili mediante:

Sanatoria edilizia ex art.37 del D.P.R 06/06/2001 n.380 con contestuale chiusura - così da renderlo inaccessibile – dello spazio ricavato sopra una porzione del vano scala.

Costi stimati di regolarizzazione:

1 - COSTI DI SANTORIA EDILIZIA**Assistenza Tecnica per pratica**

edilizia di sanatoria	n	1	3 000,00
-----------------------	---	---	----------

Sanzione amministrativa	n	1	5 164,00
-------------------------	---	---	----------

Sommano

Cassa di previdenza su onorari		5%	3 000,00
--------------------------------	--	----	----------

IVA su onorari e Cassa		22%	3 150,00
------------------------	--	-----	----------

2 - OPERE DI RIMESSA IN PRISTINO

secondo CCIAA - 1°/2023 - capitolo opere compiute						
Fonte	Codice	descrizione	u.m	quantità	costo unitario	costo totale
CCIAA	A.02.04.0505a	Realizzazione di nuovi tavolati sp.8 (	mq	4,50	85,00	€ 382,50
CCIAA	A.02.04.0905a	intonacatura di rinzafo	mq	4,50	11,60	€ 52,20
CCIAA	A.02.04.0920a	intonacatura di fondo	mq	4,50	23,50	€ 105,75
CCIAA	A.02.04.0990a	intonacatura di finitura	mq	4,50	19,90	€ 89,55
CCIAA	B.13.04.0060c	tinteggiatura nuove pareti compresa preparazione	mq	4,50	7,40	€ 33,30
						€ 663,30
Imprevisti				+	15%	€ 99,50
						€ 762,80
Incremento per considerare che si tratta di opere da eseguirsi in economia				+	30%	€ 228,84
						€ 991,63
I.V.A.				+	22%	€ 218,16
TOTALE						€ 1.209,79
Che si arrotonda a						€ 1.300,00

3 - RIEPILOGO (1+2)**1 - Costi di sanatoria edilizia****2 - Costi di rimessa in pristino****4.3.2. Conformità catastale:****Sono state riscontrate le seguenti difformità****Soggettiva:**

L'intestazione catastale riporta ancora il nominativo della signora *** perché non ancora eseguita la voltura dipendente dalla successione *mortis causa*, nella cui titolarità è subentrato il signor *** in forza accertamento giudiziale da parte del Tribunale di Lodi RG 3336/2016, depositato in Cancelleria il 21/11/2016 e trascritto a e trascritto a Lodi il 26/02/2019 ai nn.3399/2313.

Sanabili mediante:**Difformità soggettiva:**

Presentazione della domanda di voltura catastale per la quale è prima necessario avere gli estremi di registrazione del predetto provvedimento del Tribunale di Lodi RG 3336/2016 – 21/11/2016, al momento mancanti.

Costi di regolarizzazione stimati:**Difformità soggettive:**

VOLTURA CATASTALE				
	n.	quantità	costo unitario	costo totale



Onorari	Cad.	1,00	200,00	€ 200,00
Cassa Previdenza su onorari	5%	1,00	200,00	€ 10,00
IVA su Onorari e Cassa	22%	1,00	210,00	€ 46,20
Tassa catastale VOLTURA	n	1,00	71,00	€ 71,00
COMPLESSIVAMENTE				€ 327,20
che si arrotonda a				€ 330,00

Ai quali vanno aggiunti i costi di registrazione da definire e considerati compresi nella decurtazione del 15% del valore stimato (cfr. § 9.5.1).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 **Spese condominiali:** nessuna.

5.2 L'appartamento non è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 **Attuali proprietari (riferito alla quota di ½ oggetto della vendita):**

6.1.1 **Dal 22/06/2011 ad oggi:**

proprietario per la quota di 1/4 dal 22/06/2011 in forza di **successione in morte** di ***.

La denuncia di successione non è stata presentata.

I chiamati all'eredità sig.ri *** e *** hanno rinunciato all'eredità con atto in data 21/07/2011 n.170337/30424 di repertorio Notaio ***, registrato a Lodi il 22/07/2011 ai nn.5529 serie 1T, lasciando unico erede il sig. ***.

L'**accettazione tacita di eredità** da parte del sig. *** è stata accertata giudizialmente con Ordinanza del Tribunale di Lodi RG 3336/2016, depositata in Cancelleria il 21/11/2016, e trascritta a Lodi il 26/02/2019 ai nn.3399/2313.

Note:

1. Con la citata successione il sig. *** ha acquisito la quota di ¼ di proprietà del bene oggetto della stima, così come sopra descritto e catastalmente individuato dalla sorella

***, proprietaria per la quota di ¼.

2. Richiamato l'art.48 del D.Lgs 346/1990 (T.U. Imposta successioni e donazioni), la mancata presentazione della denuncia di successione non impedisce il trasferimento del bene in ambito giudiziario ma il problema si ripropone in occasione del primo trasferimento per atto notarile. I costi per la predisposizione della Denuncia di successione e le relative imposte sono ricomprese nella decurtazione forfettaria del 15% indicata al § 9.5.1.

6.2 **Precedenti proprietari (nel ventennio):**

6.2.1 **Dal 11/06/2006 al 22/06/2011**

*** per la quota di 1/4,

*** per la quota di 1/4,

ed insieme, per la quota di 2/4, proprietari dal 11/06/2006 in forza di **successione in morte** di *** la cui *denuncia di successione* è stata registrata in data 11/06/2007 al n.73/319/7 presso l'Ufficio del Registro di Codogno e trascritta a Lodi il 10/03/2008 ai nn. 5632/3238.

L'**accettazione tacita di eredità** è stata dichiarata giudizialmente con Ordinanza del Tribunale di Lodi RG 1447/2017, depositata in Cancelleria il 23/10/2018, e trascritta a Lodi il 31/01/2019 ai nn.1665/1091. La trascrizione è stata **rettificata** con nota in data 01/04/2019 nn.5587/3713 per omessa indicazione di beni oggetto della formalità.



Note: La citata successione è riferita al trasferimento della proprietà della quota di 2/4 del bene oggetto della stima, così come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà.

6.2.2 Dal 27/03/1986 al 11/06/2006:

***,

per la quota di 2/4 proprietario in forza di **successione in morte** di ***, la cui denuncia di successione è stata registrata in data 27/09/1986 al n.39/218 presso l'Ufficio del Registro di Codogno e trascritta a Lodi il 09/05/1987 ai nn.4770/3283.

L'**accettazione tacita di eredità** non è stata trascritta, tuttavia risale ad oltre il ventennio e pertanto non si rende necessaria.

Note: La citata successione è riferita al trasferimento della proprietà della quota di 2/4 del bene oggetto della stima, così come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1 **P.E. ante 1967:** il fabbricato è stato edificato - nella originaria consistenza - anteriormente al 1960, facente stato la pratica edilizia in ampliamento dell'esistente n.397/1960 sotto indicata.
- 7.2 **P.E. 397/1960:** per ampliamento di casa di abitazione con due nuovi locali, rilasciata a ***.
La domanda è stata presentata in data 08/06/1960 con n.5317 di protocollo e il Nulla Osta Esecuzione Lavori Edili rilasciata in data 10/06/1960 n.397 di pratica.
- 7.3 **Abitabilità:** il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 17/10/1963.
- 7.4 **P.E. 149/2003:** per manutenzione straordinaria, sostituzione serramento in facciata e rifacimento pavimenti, presentata da ***.
La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è stata presentata in data 07/10/2003 n.16801 di protocollo e n.149/2003 di pratica.
- 7.5 **P.E. 118/2007:** per manutenzione straordinaria, rifacimento bagno ed opere interne, presentata da ***, *** e ***,
La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è stata presentata in data 18/07/2007 n.11304 di protocollo e n.118/2007 di pratica.

8. DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di una casa di corte sita in Casalpusterlengo (LO), in Via Don Giuseppe Mazza, 40.

È composto da soggiorno e cucina al piano terreno, e da due locali, bagno e cabina armadio al piano primo, collegati da scala interna.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 96** circa.

L'edificio è stato costruito anteriormente al 1960.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,25 m al piano terreno e 2,80 m al primo piano.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Raggiungimento	Valore equivalente
Superficie principale PT	Sup. reale lorda	48,60	1,00	48,60
Superficie principale P1	Sup. reale lorda	46,84	1,00	46,84
Totale		95,44		95,44

Nota: la superficie commerciale è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).



Caratteristiche descrittive:**STRUTTURE***Struttura portante verticale* Muratura*Tamponamenti* Muratura*Tetto* Falda: c.a. (secondo dichiarazione resa in Comune)*Scale* Pietra**COMPONENTI EDILIZIE***Ingresso abitazione* Da strada:
Materiale: alluminio effetto legno e vetro camera satinato
Condizioni: buone
Protezioni: tapparelle in metalloDa cortile interno:
Materiale: PVC e vetro
Condizioni: buone*Infissi interni (componente edilizia):* Tipologia: anta a battente
Materiale: legno e vetro;
Condizioni: sufficienti*Infissi esterni (componente edilizia):* Tipologia: ante a battente;
Materiale: PVC e vetro camera
Condizioni: buoneProtezioni esterne: tapparelle in metallo a PT; ante in alluminio al P1
Protezioni esterne: inferriate al PT*Rivestimento (componente edilizia):* Ubicazione: bagno
Materiale: piastrelle ceramica
Altezza: 1,20 m
Condizioni: buoneUbicazione: restante appartamento
Materiale: tinteggiatura
Condizioni: scarse, scrostata e si sfoglia in più punti, con segni di muffa agli angoli. Da rifare*Pavimenti: (componente edilizia):* Ubicazione: bagno
Materiale: piastrelle
Condizioni: buoneUbicazione: soggiorno, cucina e camere
Materiale: gres
Condizioni: buone
Zoccolini: legno**IMPIANTI***Elettrico (impianto):* Tipologia: 220 v;
Conformità: da verificare.*Citofonico (impianto):* Tipologia: campanello su strada;*Idrico (impianto):* Tipologia: sotto traccia.
Apparecchi alimentati: sanitari bagno, lavandino esterno sul retro
Acqua calda: autonoma con caldaia
Conformità: da verificare.*Termico (impianto):* Tipologia: autonomo
Radiatori: termoconvettori a gas in ciascuna stanza;
Conformità: da verificare

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1 Criterio di stima

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, svolto in data 06/02/2024.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata alla data del 14/02/2024.

Il procedimento di stima adottato è il Metodo del Confronto di Mercato (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore ... di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018, di seguito il "Codice"). A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).

L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{(1,j)} x_{(1,j)} + p_{(2,j)} x_{(2,j)} + \dots + p_{(n,j)} x_{(n,j)}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del Subject, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il *Market Approach* o *Metodo del Confronto di Mercato* (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle seguenti fasi:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

L'analisi ha coperto un arco temporale di sedici mesi e, nel periodo considerato, sono stati reperiti tre beni *comparabili*, ritenuti idonei alla stima.

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

9.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Lodi;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi;
- Ufficio Tecnico del comune di Casalpusterlengo (LO);
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - o Sito internet *Immobiliare.it* per l'andamento del mercato immobiliare;
 - o Piattaforma informatica www.Comparabilitalia.it per l'ausilio nella ricerca dei *Comparabili*;

9.3. Valutazione corpi

Richiamato l'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013, per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di



mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

L’ubicazione dei comparabili utilizzati è evidenziata nell’estratto catastale qui sotto riportato

CASALPUSTERLENGO (LO) - Via Don Mazza, 40	
1° FASE MCA	INDIVIDUAZIONE COMPARABILI
Individuazione comparabili	

LOCALIZZAZIONE				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo di compravendita	87.000,00	50.000,00	40.000,00	
Localizzazione	OMI	B/Centrale/CENTRO	B/Centrale/CENTRO	B/Centrale/CENTRO
Quotazione OMI media	LOC €/mq	935	935	935
Coefficiente di localizzazione	Comp/Subject	1	1	1
Delocalizzazione	LOC (€)	87.000,00	50.000,00	40.000,00

Mentre le loro caratteristiche sono riassunte nella *Tabella dei dati* di seguito esposta.

2° FASE MCA	TABELLA DEI DATI				
	Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
		Via Don Mazza, 26	Via Don Mazza, 11	Via Don Mazza, 36	Via Don Mazza, 40
		T. np 8811/2023	T. np 11668/2023	T. np 12926/2023	
Prezzo di compravendita		87.000,00	50.000,00	40.000,00	-
Data del contratto	DATA	20/07/2023	19/10/2023	02/11/2022	14/02/2024
Differenza in mesi data "S" - data "C"	DAT (mesi)	7	4	16	0
Superficie principale	SUP (mq)	83,00	58,10	128,20	95,44
Superficie balconi	BAL (mq)			2,00	
Superficie magazzino	MAG (mq)		24,60		
Servizi igienici	SER (n)	2	1	1	1
Livello di piano	LIV (n)	0	0	0	0
Impianto condizionamento (€/corpo)	IMP (0-1)	1			
Anno di installazione	Anno	2017			
Generatore riscaldamento (€/corpo)	GEN (0-1)	1	1	1	1
Anno di installazione	Anno	2010	2002	2022	2008
Stato di manutenzione	STM (1-5)	4	3	2	4
Anno di costruzione / ristrutturazione	Anno				
Superficie commerciale	SUC (mq)	83,00	67,94	128,86	95,44

Le caratteristiche rappresentano quell’insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri; possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all’immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all’unità immobiliare e/o all’edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).



Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica “data” identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Servizi (SER): la caratteristica “servizio” igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi. Nella presente stima si è considerato un solo bagno per il Subject, perché quello al piano seminterrato va rimosso.

Livello (LIV): la caratteristica “livello di piano” identifica in modo ordinale l’altezza dell’ingresso principale per l’accesso all’unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

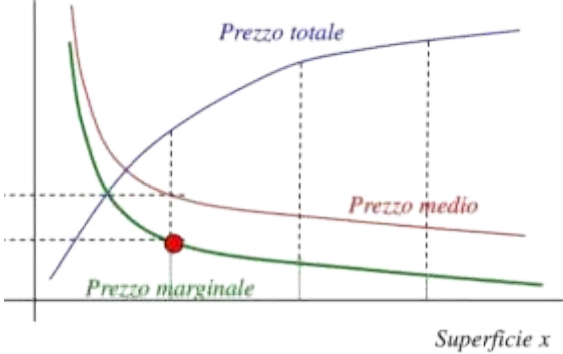
Manutenzione (STM): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all’anno in cui è stata eseguita l’ultima ristrutturazione.

Altro (ETC): La caratteristica “altro” identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.

3° FASE MCA		INFORMAZIONI MERCANTILI
-------------	--	-------------------------

Analisi dei prezzi marginali

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell’immobile di comparazione (comparabile) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale *Data* dell’immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i \text{ PRZ}}{12}$$

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 8,9444% per la tipologia di immobile in esame, così come rilevato dall’*Osservatorio del Mercato Immobiliare* curato dall’Agenzia delle Entrate.

Nella Tabella 3.1 viene riassunto il calcolo

	3.1 - Indice DAT			
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
	20/07/2023	19/10/2023	02/11/2022	14/02/2024
	Saggio annuale di rivalut/ svalut. del prezzo			
	nov-22	gen-24	Saggio mensile	$i = \frac{1,119 - 1,008}{1,008} \cdot 12 = 12,9444\%$
	€ 1.008,00	€ 1.119,00	0,007165	
	n mesi= 14,63333333			
		Saggio annuale	8,9444%	$i = (1 + \frac{i}{12})^{12} - 1$
	k mesi= 12			
	<---- 3.1 grafico andamento mercato (indice DAT)			

Superficie Principale: Il prezzo marginale è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) i cui indici sono ripresi dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).

La Tabella 3.2 li riassume.

3.2 Indici mercantili	
Superficie principale	1,00
Superficie balconi	0,33
Superficie mansarda (2)	0,70
Superficie magazzino	0,40

Il tutto è moltiplicato per il rapporto di posizione sigma.

La Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" è:

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Il calcolo della del prezzo marginale della Superficie principale è riassunto nella Tabella 3.7

3.7 Calcolo prezzo marginale della Superficie principale		
Prezzo medio	€/mq	Formula
Prezzo medio 1° Comparabile	€ 1.048,19	$p_1 = \frac{P}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i}$
Prezzo medio 2° Comparabile	€ 735,94	
Prezzo medio 3° Comparabile	€ 310,41	
Rapporto prezzi medi	2,377	$d_{es} = \frac{ V_{max} - V_{min} }{V_{min}} \cdot 100$
Rapporto di posizione σ (p_{MEDmin}/p_{MEDmax})	0,30	con rapporto prezzi medi = < 0,05
Rapporto di posizione σ ($p_{MEDmin}/MEDIA p_{MED}$)	0,44	con rapporto prezzi medi > 0,05

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Il calcolo è riassunto nella Tabella 3.4

3.4 Vetustà servizi igienici					
		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
$CRD_{(t)} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{t_v}\right)$	costo (€)	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00
	vetustà (t)	14	23	30	16
	vita attesa (n)	30	30	30	30
	Costo deprezz (€)	4.266,67	1.866,67	0,00	3.733,33

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano:

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso (1 + l):

$$pLIV_i = l/(1 + l) \cdot PRZ$$

Nella presente valutazione si è assunto il saggio del livello di piano pari allo 0,5%.



Stato Manutentivo: Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo un nomenclatore indicato nella Tabella che segue:

STM (1-5)	1	scarso
	2	mediocre
	3	sufficiente
	4	discreto
	5	buono

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) ed eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale); è calcolato con l'ausilio della piattaforma informatica del CRESME.

Nello stato di manutenzione si è considerato l'ammaloramento del soffitto della cucina dipendente dall'infiltrazione proveniente dal sovrastante terrazzo di proprietà di terzi.

La Tabella 3.3 sintetizza il passaggio da una classe all'altra secondo quanto sopra esposto.

3.3 Stato di manutenzione			
950,00	Stato di Manutenzione da 1 a 5: €/mq		
€ 90.668,00	Costo complessivo superficie principale		
Punto	Classe	Incidenza opere	€/mq lavori da eseguire
1	scarso	100%	90.668,00
2	mediocre	75%	68.001,00
3	sufficiente	50%	45.334,00
4	discreto	25%	22.667,00
5	buono	0%	0,00
costo per il passaggio da una categoria ad un'altra: €/mq			22.667,00

Impianto di riscaldamento: l'esistenza presso i comparabili è desunta dall'*Attestato di Prestazione Energetica* allegato agli atti di compravendita dei comparabili e l'età è determinata secondo la vita media.

Il prezzo medio è calcolato secondo la metodologia indicata per i servizi igienici e il calcolo è schematizzato nella Tabella 3.6

3.6 Vetustà Generatore per riscaldamento e ACS					
$CRD_{(t)} = C^* \left(1 - \frac{t}{n} \right)$		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
	costo (€)	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
	vetustà (t)	14	22	2	16
	vita attesa (n)	20	20	20	20
	Costo deprezz (€)	1.200,00	0,00	3.600,00	800,00

Nella Tabella che segue (4^a fase MCA) vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali.

4° FASE MC		TABELLA DEI PREZZI MARGINALI				
	Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject	
Data del contratto	DAT (mesi)	-648,47	-372,69	-298,15		
Superficie principale	SUP (mq)	466,03	327,20	138,01		
Superficie balconi	BAL (mq)	153,79	107,98	45,54		
Superficie magazzino	MAG (mq)	186,41	130,88	55,20		
Servizi igienici	SER (n)	4.266,67	1.866,67	0,00	3.733,33	
Livello di piano	LIV (n.)	435,00	250,00	200,00		
Impianto condizionamento	IMP (0-1)	2.600,00	0,00	0,00	0,00	
Generatore e ACS	GEN (0-1)	1.200,00	0,00	3.600,00	800,00	
Stato di manutenzione	STM (1-5: €/mq)	22.667,00	22.667,00	22.667,00	22.667,00	

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.



$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

5° FASE MCA		TABELLA DI VALUTAZIONE		
	Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di compravendita		87.000,00	50.000,00	40.000,00
Data del contratto	DAT (mesi)	4.517,69	1.465,90	4.661,05
Superficie principale	SUP (mq)	5.797,41	12.217,74	-4.521,24
Superficie balconi	BAL (mq)	0,00	0,00	-91,09
Superficie magazzino	MAG (mq)	0,00	-3.219,67	0,00
Servizi igienici	SER (n.)	-4.800,00	1.866,67	3.733,33
Livello di piano	LIV (n.)	0,00	0,00	0,00
Impianto condizionamento	IMP (€)	-2.600,00	0,00	0,00
Generatore ACS	GEN (€)	-400,00	800,00	-2.800,00
Stato di manutenzione	STM (1-5)	0,00	22.667,00	45.334,00
Prezzi corretti		89.515,10	85.797,63	86.316,05

Sintesi di stima

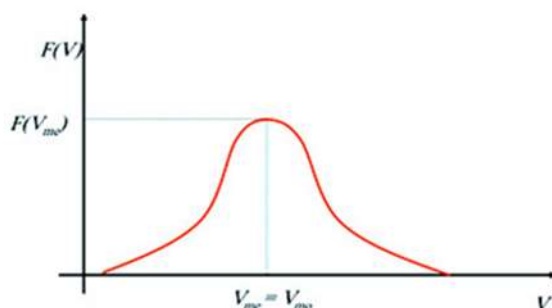
Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$D\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Nella fattispecie, la divergenza si è attestata al 4,33% come da Tabella che segue

6° FASE MCA		SINTESI DI STIMA		
Comparabili 1° - 2° - 3°	D% = (PCmax-PCmin)/PCmin < 5%	4,33%	VERIFICATA!!!	
Comparabili 1° - 2° - 3°	RECONCILIATION - Valore di stima con MCA	€ 87.209,59	Media prezzi corretti	
Decurtazioni e correzioni della stima				
Valore dei beni oggetto di stima	Valore al netto delle decurtazioni	€ 87.209,59	che si arrotonda a	€ 87.000,00
Comparabili 1° - 2° - 3°	Valore unitario	€ 913,76	a mq	€ 911,57

9.4. Riepilogo valore intero

VALUTAZIONE CORPI			
Destinazione	Superficie equivalente	valore unitario	Valore complessivo
Superficie principale	95,44	€ 911,57	€ 87.000,00
Totali	95,44		€ 87.000,00



9.5 Calcolo del valore della quota del signor ***

La quota di comproprietà del signor *** è pari a ½.
Pertanto:

87.000,00: 2 = € 43.500,00 (Euro quarantatremilacinquecento/00).

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Quota di diritto	Valore complessivo
A	Cassa di corte	95,44	€ 87.000,00	50%	€ 43.500,00
Totale di proprietà					€ 43.500,00

9.6. Adeguamenti e correzioni della stima

- 9.6.1 Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, costi di registrazione del provvedimento giudiziario che ha accertato l'accettazione tacita da parte del signor ***, costi per la predisposizione e presentazione della denuncia di successione della signora *** con le relative imposte e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 6.525,00
- 9.6.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (pro quota di ½):

- € 5.150,00
- 9.6.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno
- 9.6.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è comodamente divisibile.

9.7. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 31.825,00

Relazione lotto 004 creata in data 06/04/2024

Il perito
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

