

PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI MILANO

RG
N.455/2019

FALLIMENTO
Iniziativa Valle Padana S.R.L
C.F. 1078900337

GIUDICE
Dott. Francesco Pipicelli

CURATORE
Dottore Commercialista Monica Carnio

DATA
27 Gennaio 2020

TECNICO INCARICATO
Arch. Paola Battaglioli
Ordine Architetti Milano n. 15280
Albo REV: n. REV-IT/IsIVI/2024/2
Con Studio in Milano, via Caminadella 17
Email: pbattaglioli@hotmail.it
PEC: battaglioli.15280@oamilano.it
Tel. 339 8410674

SOMMARIO

	Pag.
<u>PREMESSA, INTRODUZIONE E LIMITI DELL'ANALISI</u>	<u>3</u>
<u>PARTE PRIMA</u>	<u>3</u>
<u>DEFINIZIONI</u>	<u>3</u>
<u>METODOLOGIA OPERATIVA</u>	<u>4</u>
<u>METODOLOGIA APPLICATA</u>	<u>4</u>
<u>ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE</u>	<u>5</u>
<u>PARTE SECONDA</u>	
<u>IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI</u>	<u>5</u>
<u>LOTTO 1</u>	
<u>LOCALIZZAZIONE DEL BENE</u>	<u>5</u>
<u>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</u>	<u>6</u>
<u>CONSISTENZA</u>	<u>6</u>
<u>OCCUPAZIONE</u>	<u>7</u>
<u>ANALISI TITOLARITA', PESI, VINCOLI E GRAVAMI</u>	<u>7</u>
<u>ANALISI CATASTO FABBRICATI</u>	<u>8</u>
<u>ANALISI URBANISTICA</u>	<u>8</u>
<u>ANALISI EDILIZIA</u>	<u>8</u>
<u>CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONI</u>	<u>8</u>
<u>ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARI NEL CONTESTO LOCALE-COMPARABILI</u>	<u>9</u>
<u>VALUTAZIONE ARREDI</u>	<u>10</u>
<u>CONCLUSIONI VALUTATIVE</u>	<u>10</u>
<u>LOTTO 2</u>	
<u>LOCALIZZAZIONE DEL BENE</u>	<u>11</u>
<u>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</u>	<u>11</u>
<u>CONSISTENZA</u>	<u>11</u>
<u>OCCUPAZIONE</u>	<u>12</u>
<u>ANALISI TITOLARITA', PESI, VINCOLI E GRAVAMI</u>	<u>12</u>
<u>ANALISI CATASTO FABBRICATI</u>	<u>12</u>
<u>ANALISI URBANISTICA</u>	<u>12</u>
<u>ANALISI EDILIZIA</u>	<u>13</u>
<u>CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONI</u>	<u>13</u>
<u>ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARI NEL CONTESTO LOCALE-COMPARABILI</u>	<u>13</u>
<u>COSTI DI RIPRISTINO E REGOLARIZZAZIONE</u>	<u>14</u>
<u>CONCLUSIONI VALUTATIVE</u>	<u>14</u>
<u>LOTTO 3</u>	
<u>LOCALIZZAZIONE DEL BENE</u>	<u>14</u>
<u>OCCUPAZIONE</u>	<u>14</u>
<u>ANALISI TITOLARITA', PESI, VINCOLI E GRAVAMI</u>	<u>14</u>
<u>ANALISI URBANISTICA</u>	<u>15</u>
<u>ANALISI EDILIZIA</u>	<u>15</u>
<u>CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONI</u>	<u>15</u>
<u>LOTTO 3A - IDENTIFICAZIONE DEL BENE</u>	<u>16</u>
<u>ANALISI CATASTO FABBRICATI</u>	<u>16</u>
<u>CONSISTENZA DEL BENE</u>	<u>17</u>

VALUTAZIONE DEGLI ARREDI	17
CONCLUSIONI VALUTATIVE	17
LOTTO 3B - IDENTIFICAZIONE DEL BENE	18
ANALISI CATASTO FABBRICATI	18
CONSISTENZA DEL BENE	18
VALUTAZIONE DEGLI ARREDI	19
CONCLUSIONI VALUTATIVE	19
LOTTO 3C - IDENTIFICAZIONE DEL BENE	19
ANALISI CATASTO FABBRICATI	20
CONSISTENZA DEL BENE	20
VALUTAZIONE DEGLI ARREDI	20
CONCLUSIONI VALUTATIVE	21
LOTTO 3D - IDENTIFICAZIONE DEL BENE	21
ANALISI CATASTO FABBRICATI	21
CONSISTENZA DEL BENE	22
VALUTAZIONE DEGLI ARREDI	22
CONCLUSIONI VALUTATIVE	22
LOTTO 3 E\F - IDENTIFICAZIONE DEL BENE	23
ANALISI CATASTO FABBRICATI	23
CONSISTENZA DEL BENE	23
CONCLUSIONI VALUTATIVE	24
ANALISI DEL MERCATO LOCALE – COMPARATIVI	24
CONCLUSIONI - TABELLA RIASSUNTIVA	26

PARTE TERZA – ALLEGATI

Pertinenza esterna Lotto 2
Rilievo Fotografico
Visure e Planimetrie Catastali
Visure Ipotecarie
Regolamenti Condominiali

PREMESSA

In conformità alle Vostre istruzioni, io sottoscritta arch. Paola Battaglioli, iscritta all'ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 15280 ed Iscritta all'Albo REV - Recognised European Valuer al n. REV-IT/IsIVI/2024/2, in qualità di libero professionista designato dal Curatore Fallimentare dottoressa Monica Carnio, ho preso in considerazione i beni mobili ed immobili del Fallimento Iniziative Valle Padana n. 455\2019 al fine di determinare il Valore di Mercato alla data del 27 Gennaio 2020.

INTRODUZIONE

La relazione di valutazione si articola in tre Parti.

Parte Prima: descrizione della metodologia generale valutativa e descrizione del mercato immobiliare.

Parte Seconda: analisi dei lotti oggetto della perizia, identificazione catastale, informava sui vincoli e oneri giuridici, pratiche edilizie e situazione urbanistica, analisi del mercato locale. Alla fine dell'analisi viene espresso la valutazione del bene in considerazione.

Parte terza: allegati.

LIMITI

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo il quesito del verbale di giuramento del 12\11\2019 innanzi al Giudice Francesco Pipicelli e le informazioni ricevute dal Curatore Fallimentare ed integrate da quanto è stato possibile reperire presso le seguenti fonti d'informazione:

- Comune di Trezzano sul Naviglio - Servizio Edilizia Privata e Convenzionata
- Comune di Casalpusterlengo - Settore Urbanistica/Edilizia
- Agenzia del Territorio
- Archivio Notarile di Milano
- Banca Centrale Italiana

Vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è mio preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato:

- Le verifiche della struttura sono state eseguite a vista.
- L'analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche sono state eseguite a vista.
- Le indicazioni delle indagini di mercato da me effettuate sul locale mercato immobiliare sono a mio parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non posso escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da me scelti ed adottati come riferimento.

PARTE PRIMA

DEFINIZIONI

VALORE DI MERCATO:

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 le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Presupponendo:

- che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- che, anteriormente alla data della stima, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare una adeguata commercializzazione;

- che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

VALUTAZIONE:

L'opinione in forma scritta circa il valore di mercato di una proprietà immobiliare alla data di riferimento, salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo aver eseguito le appropriate e opportune indagini e approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione.

METODOLOGIA OPERATIVA

Al fine di accertare il valore ho effettuato sopralluogo interno ed esterno degli immobili per verificare oltre alle informazioni ricevute (consistenza, destinazioni d'uso), la situazione immobiliare alla data attuale (qualità, condizioni, caratteristiche, ecc.). I sopralluoghi sono stati effettuati per gli immobili siti in Trezzano sul Naviglio in data del 8\11\2019 e per gli immobili siti in Casalpusterlengo in data 11\11\2019 ed in data 12\12\2019.

Contestualmente si è provveduto a rilevare informazioni sul mercato locale per poter determinare i dati rilevanti (prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori), necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima e sulla metodologia operativa più corretta da applicare in questo caso specifico.

I dati riscontrati sul mercato immobiliare locale sono stati opportunamente calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche delle proprietà in oggetto, ed utilizzati per poter focalizzare, la desiderabilità ed appetibilità sul mercato medesimo.

METODOLOGIA APPLICATA: COMPARATIVA DIRETTA

Il criterio comparativo di mercato utilizza i dati di immobili comparabili che siano stati oggetto di transazioni recenti o per cui sia noto il prezzo richiesto per stimare il valore dell'immobile. In base ai prezzi comparabili è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto delle specificità di ciascun bene. L'utilizzo di questo criterio si articola in tre passaggi:

- Selezione degli immobili comparabili: la scelta di comparabilità si basa sulle caratteristiche fisiche (età, stato di manutenzione ecc.) e sulla localizzazione degli immobili. È necessario che le caratteristiche dei beni reputati comparabili siano il più possibile simili a quelle dell'immobile da valutare;
- Normalizzazione del prezzo di transazione dei beni comparabili mediante un'unità di confronto: per la maggior parte degli immobili, l'unità considerata è la superficie, pertanto, salva diversa indicazione, si utilizzano prezzi o canoni di locazione al metro quadrato. Il valore finale del bene è ottenuto dalla moltiplicazione del prezzo medio dell'unità di misura estratto dal mercato per la quantità espressa dal bene da valutare;
- Adeguamenti: poiché due immobili non sono mai perfettamente identici ma solo simili (per esempio a causa di differenze d'età, dello stato di manutenzione, della posizione di piano) occorre verificare le differenze tra le informazioni ottenute e il bene specifico da valutare.

In questo caso specifico il metodo comparativo risulta essere il più adatto perché il mercato risulta essere vivace.

E' stato possibile individuare immobili comparabili sul mercato nella medesima microzona di caratteristiche similari. Sono stati applicati i coefficienti correttivi in modo da equiparare i valori considerando caratteristiche quali: piano, condizioni manutentive ed ogni altro elemento caratterizzante. Queste valutazioni sono state completate con l'analisi del mercato immobiliare qui di

seguito riportata.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Secondo gli ultimi risultati dell'indagine condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia e dall'Agenzia delle Entrate sul mercato delle abitazioni in Italia, condotta dal 14 ottobre al 18 novembre 2019 presso 1.117 agenzie, nel terzo trimestre è aumentata la quota di operatori che hanno segnalato un calo delle quotazioni degli immobili e di quelli che hanno atteso la prosecuzione anche in autunno. Il margine di sconto rispetto alle richieste iniziali del venditore è aumentato; il divario fra prezzi offerti e domandati continua a essere il motivo principale della cessazione degli incarichi a vendere. Anche i tempi di vendita si sono allungati, soprattutto nelle aree non urbane. Le attese delle agenzie sulle condizioni del proprio mercato nel trimestre in corso sono migliorate solo nelle aree urbane; le prospettive a breve termine riguardanti il mercato nazionale sono invece peggiorate in maniera diffusa, pur rimanendo favorevoli su un orizzonte di due anni. Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è riportato sui valori di due anni fa, al 12,6 per cento (9,8 rilevazione del secondo trimestre 2019). I tempi medi di vendita sono aumentati a 7,5 mesi (6,3 rilevazione del secondo trimestre 2019) con una crescita più marcata nelle aree non urbane.

PARTE SECONDA

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1: Trezzano sul Naviglio (MI) - via Cavour 9 - fg.7 - part.740 - sub 14\154\256

- LOTTO 1A : SUB 14 - unità civile abitazione
- LOTTO 1B : SUB 154 - box auto
- LOTTO 1C : SUB 266 - posto auto scoperto

LOTTO 2: Trezzano sul Naviglio (MI) - via Scarlatti - fg 7-part. 173 – sub 507 - Capannone artigianale

LOTTO 3: Casalpusterlengo (LO) - via Libertà 6 - Fg. 24-part. 319 – sub 711\713\714\717\704\705

- LOTTO 3A : SUB 711 - unità civile abitazione
- LOTTO 3B : SUB 713 - unità civile abitazione
- LOTTO 3C : SUB 714 - unità civile abitazione
- LOTTO 3D : SUB 717 - unità civile abitazione
- LOTTO 3E : SUB 704 - posto auto scoperto
- LOTTO 3F : SUB 705 - posto auto scoperto

LOTTO 1

Via Cavour 9, Trezzano sul Naviglio – fg.7 - part.740

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

I beni in oggetto sono siti nel Comune di Trezzano sul Naviglio in via Camillo Benso Conte di Cavour n. 9, in un complesso residenziale composto da tre palazzine. L'immobile si trova in una zona centrale di Trezzano sul Naviglio, inserito in un contesto urbano prevalentemente residenziale. La zona risulta ben collegata con le principali arterie urbane ed extraurbane.

I beni sono così composti: una unità ad uso civile abitazione al piano terzo della palazzina "A", un box auto (palazzina "A") ed un posto auto scoperto collocato nell'area esterna condominiale.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio in cui sono collocati i beni è una palazzina di 5 piani fuori terra. Vi si accede da via Cavour tramite un ingresso pedonale ed uno carraio, inoltre è presente un secondo accesso carraio da via Manzoni. All'ingresso di via Cavour è collocata la portineria ad uso condiviso delle tre palazzine. Ogni palazzina è dotata di proprio ascensore. L'area comune a cortile è attrezzata a verde ed ha una fontana nella parte centrale. La struttura dell'edificio è a pilastri in c.a. e tamponamenti in muratura, i prospetti sono ricoperti da un rivestimento decorativo tipo mattoni rossi. Le parti comuni, nelle parti interne, sono rivestite in marmo.

L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno, due bagni ed un terrazzo coperto a cui si accede dalla zona giorno. La cucina, i servizi igienici ed il disimpegno presentano un pavimento ceramico, il soggiorno e le camere da letto parquet. Nel soggiorno e nella prima camera da letto porzioni di pareti presentano un rivestimento decorativi tipo pietra, i bagni e la cucina sono rivestiti in ceramica, la finitura del resto delle pareti dell'appartamento è idropittura.

La porta di ingresso è blindata, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e persiane in legno, gli infissi interni sono in legno tamburato. Sono presenti uno split nella camera da letto principale ed uno in soggiorno, con macchina esterna alloggiata sul balcone.

Gli immobili si trovano in buone condizioni di manutenzione a meno di due porzioni di intonaco, di limitata estensione, in cui si notano segni di ammaloramento.

Nel disimpegno si rileva una efflorescenza in un angolo a pavimento, presumibilmente causata da una vecchia infiltrazione.

Nel bagno con doccia si rileva muffa in un angolo a soffitto, probabilmente causata dalla scarsa aerazione dei luoghi al momento non abitati.

Il riscaldamento e l'acqua calda sono centralizzati. Alla data del sopralluogo l'erogazione della corrente elettrica non era funzionante per l'interruzione del contratto con il fornitore. L'appartamento è dotato di impianto di videocitofono.

L'appartamento risulta essere dotato di alcuni arredi lasciato dal precedente inquilino.

Ai posti auto si accede dall'ingresso carraio di via Manzoni. Il box è dotato di saracinesca ad apertura manuale, presenta una ampia profondità ma l'ingresso è di ampiezza adatta all'entrata di un unico veicolo. Il box ed il posto auto scoperto sono di facile manovra.

Confini	Nord	Sud	Est	Ovest
Lotto 1A - civile abitazione	Sub 35	Parti comuni Sub 1\4	Sub 15	Mappale 740
Lotto 1B - Box auto	Parti comuni Sub 1	Parti comuni Sub 1	Sub 155	Sub 153
Lotto 1C -Posto auto scoperto	Parti comuni Sub 1	Parti comuni Sub 1	Sub267	Sub265

CONSISTENZA DEI BENI

LOTTO 1 - civile abitazione	mq	coeff.	tot.
SLP (superficie lorda di pavimento)	93	1	93
balconi e terrazzi comunicanti con vani principali e accessori fino a 25 mq	15	30%	5
Superficie commerciale totale			98

LOTTO 1B - BOX	
Superficie netta	Mq 35
Superficie lorda	Mq 38

LOTTO 1C - POSTO AUTO SCOPERTO	
Superficie netta	Mq 13
Superficie lorda	Mq 13

OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi.

ANALISI: TITOLARITA', PESI, VINCOLI, GRAVAMI

La società Iniziative Valle Padana s.r.l. acquista da NAVIR S.R.L gli immobili con atto del notaio Gilardelli Marco, sede in Milano, Repertorio 46505/10782 del 14/11/2003, raccolta n. 10782. I beni vengono descritti come facenti parte di un complesso edilizio in corso di edificazione.

Gli immobili vengono descritti come un appartamento al piano terzo, composto da soggiorno, due camere da letto, cucina, disimpegno, doppi servizi e balcone, con annessi box e posto auto.

Nell'atto si segnala che all'interno del complesso condominiale è situata una cabina per l'energia elettrica e relativamente alla stessa deve essere stipulata convenzione per costituzione di servitù a favore dell'ente erogante l'energia.

Atti di trasferimento del ventennio:

- Atto di Fusione per incorporazione - FA.RO. SRL con sede in Trezzano sul Naviglio e NAVIR S.R.L. con sede in Carpi. Atto del notaio Aldo Fiori, sede Carpi, Trascrizione in atti dal 11\12\2001 Repertorio n. 167250.
- Compravendita terreno: Notaio Alfonso Ajello con sede in Milano. TRASCRIZIONE del 05/07/1985 – Repertorio n.55168 34747 Raccolta 10816 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA terreni.

Da visura ipotecaria:

- ANNOTAZIONE del 10/02/2004 - Registro Particolare 3721 Registro Generale 16450 Pubblico ufficiale GILARDELLI MARCO Repertorio 46454 del 29/10/2003 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 21108 del 2001.

Gli immobili risultano liberi da gravami.

I posti auto scoperti ed i box sono stati realizzati in forza della "Legge Tonioli". Il decreto-legge del 9 febbraio 2012 art. 10 rende possibile l'alienazione separata dall'unità immobiliare di cui era pertinenza il posto auto a condizione della contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune.

Condominio:

Il regolamento condominiale è di natura contrattuale. Per i divieti si rimanda all'articolo 4 del regolamento, si segnala in particolare il divieto di destinare le abitazioni ad uso diverso da abitazione o studio professionale privato.

Dallo studio Montani, incaricato di amministrare lo stabile, non sono segnalate spese condominiali

pendenti a carico di Iniziative Valle Padana Srl.

Il totale del preventivo della gestione ordinaria 2019\2020 è di euro 2.791,21, suddiviso in 4 rate.

ANALISI CATASTO FABBRICATI

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune censuario di della provincia di Milano come indicato di seguito:

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Piano	Rendita	Intestazione
7	740	14	A2	5	6 vani	Totale mq 98, Totale escluse aree scoperte mq 93	3	€ 926,62	Iniziative Valle Padana S.R.L con sede in Trezzano sul Naviglio C.F. 107890037
7	740	154	C6	5	35 mq	Totale 38 mq	T	€ 126,53	Iniziative Valle Padana S.R.L con sede in Trezzano sul Naviglio C.F. 107890037
7	740	266	C6	3	13 mq	13 mq	T	€ 34,24	Iniziative Valle Padana S.R.L con sede in Trezzano sul Naviglio C.F. 107890037

Si segnala una imprecisione nella toponomastica, il civico dello stabile risulta essere, come verificato in sede di sopralluogo, il n. 9 per l'ingresso pedonale ed il n. 7 per l'ingresso carraio di via Camillo Benso Conte di Cavour.

Le planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati risultano conformi a quanto visionato sul posto in sede di sopralluogo.

ANALISI URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Trezzano sul Naviglio è il Piano del Governo del Territorio - ultima variante approvata con C.C. n. 44 del 10 ottobre 2017 - Adozione con C.C. n. 9 del 22 marzo 2017.

L'immobile risulta ricadere in: Tessuto Urbano Consolidato - Tessuto residenziale a bassa densità (TUC-r2). Non sono presenti vincoli.

La destinazione d'uso attuale è compatibile con la normativa urbanistica.

ANALISI EDILIZIA

L'immobile è stato edificato in forza del seguente titolo edilizio:

Concessione Edilizia 9\00 del 22\11\2000, Variante generale 8\01 del 05\10\2001, D.I.A. in variante P.G.2003\0020869 del 24\09\2003 e D.I.A P.G. 2003\0020871 del 24\09\2003 per varianti finali e modifiche interne.

L'edificazione è stata realizzata con Convenzione Urbanistica 06\05\2000 n. 3904 rep. dr. Cambria (trascritta a Milano 2 il 01\06\2000 n. 51666\35145).

La domanda di Agibilità degli edifici "A" e "B" è stata presentata in data 08\10\2003 P.G. 2003\0022103 pratica 10\10 e risulta, a seguito del protocollo delle integrazioni richieste, attestata dalla data del 11\06\2005.

Lo stato dei luoghi visionato in sede di sopralluogo risulta conforme a quanto rinvenuto presso gli archivi del Comune di Trezzano sul Naviglio.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONI

I Certificati di Conformità degli impianti sono presenti nel fascicolo dell'Agibilità.

Non è presente L'attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità. Come indicato nell'allegato al Decreto Dirigenziale 2456\17 punto 11.4, l'obbligo di dotazione e di allegazione dell'APE sussiste in caso di vendita giudiziale di beni indivisi che non siano oggetto di procedure esecutive individuali o concorsuali.

ANALISI DEL MERCATO LOCALE – COMPARATIVI

Tabella Comparativi Civile abitazione

Fattori comparativi	Bene 1	Coef	Bene 2	Coef	Bene 3	Coef	bene 4	Coef	bene 5	Coef
	via Monteverdi		Via Carducci		via Turati		via Giusti		via Carducci	
richiesta esclusi posti auto	€ 198.000,00		€ 115.000,00		€ 168.000,00		€ 119.000,00		€ 127.000,00	
Superficie commerciale	114		80		100		80		90	
richiesta con posto auto									€ 142.000,00	
diponibilità	libero		libero		libero		libero		libero	
consistenza	simile		simile		simile		maggiore		maggiore	
stabile	2000		1960		1960		1960		1960	
piano	sesto	-0,02	sesto	-0,02	quinto	-0,01	rialzato	0,03	quarto	-0,01
ascensore	si		si		si		si		si	
terrazzi\balconi	si		si		si		no	0,01	si	
cantine\solai	si		si		si		si		si	
finiture	ristrutturato		parz. Ristruttur.	0,05	parz. Ristruttur.	0,05	parz. Ristruttur.	0,05	parz. Ristruttur.	0,05
posizione	simile		simile		simile		simile		simile	
prezzo al mq	€ 1.737,00		€ 1.438,00		€ 1.680,00		€ 1.488,00		€ 1.411,00	
equiparato	€ 1.702,00		€ 1.481,00		€ 1.747,00		€ 1.621,00		€ 1.468,00	
sconto Banca di Italia	12,60%		12,60%		12,60%		12,60%		12,60%	
prezzo unitario	€ 1.487,00		€ 1.294,00		€ 1.527,00		€ 1.417,00		€ 1.282,00	

Valore di mercato unitario	€ 1.400,00
----------------------------	------------

Tabella Comparativi box auto

Fattori comparativi	Bene 1	Coef	Bene 2	Coef.	Bene 3	Coef.	bene 4	Coef	bene 5	Coef.
	via G. Reni		via Neruda		Via Morona		Via V. Monti		voia G. di Vittorio	
richiesta	€ 14.000,00		€ 16.000,00		€ 15.000,00		€ 11.000,00		€ 15.000,00	
n. posti auto	1,00		1,00		1,00		1,00		1,00	
dimensione	inferiore	0,20	inferiore	0,20	inferiore	0,20	inferiore	0,20	inferiore	0,20
posizione	simili		simili		simili		simili		simili	
prezzo	€ 14.000,00		€ 16.000,00		€ 15.000,00		€ 11.000,00		€ 15.000,00	
equiparato	€ 16.800,00		€ 19.200,00		€ 18.000,00		€ 13.200,00		€ 18.000,00	
scontato Banca di Italia	12,00%		12,00%		12,00%		12,00%		12,00%	
prezzo unitario	€ 14.784,00		€ 16.896,00		€ 15.840,00		€ 11.616,00		€ 15.840,00	

Valore di mercato unitario	€ 15.000,00
----------------------------	-------------

Posto Auto scoperto: valutato pari a 1/5 del valore di un box chiuso: euro 3.000,00.

VALUTAZIONE ARREDI

Arredi cucina : euro 1.800,00
 Piano cottura 4 fuochi marca Smeg: euro 150,00
 Lavello a due vasche: euro 140,00
 Cappa Marca Faber: euro 70,00
 N. 1 Mobbiletto ingresso: euro 100,00
 N. 2 Pannelli decorati con illuminazione: euro 90,00x2= euro 180,00
 Bagno 1: Mobile da sotto lavabo con specchio e accessori euro 350,00
 Bagno 2: Mobile da sotto lavabo con specchio, mobile per alloggio lavatrice e accessori: euro 450,00
 N. 1 armadio cm 260 x 240h: euro 350,00
 N. 1 armadio cm 180x240h: euro 450,00
 N. 1 cassetiera cm 90x120h: euro 140,00
 N. 4 apparecchi illuminanti: euro 30,00 x 4= euro 120,00
 N. 1 mobile per esterni: euro 40,00
 Tortale arredi euro 4.340,00
 Deprezzamento per vetustà – 60%
Totale arredi euro 1.700,00

CONCLUSIONI VALUTATIVE

Sulla base dei criteri e metodologie indicati, il Valore di Mercato alla data di riferimento del 27 Gennaio 2020 degli immobili in oggetto, nello stato occupazionale attuale, è di seguito evidenziato:

Valore civile abitazione = euro 137.000,00

Valore arredi: euro 1.700,00

Valore box auto: euro 15.000,00

Valore posto auto: euro 3.000,00

Valore Totale del LOTTO 1 : Euro 157.000,00

LOTTO 2

Via Domenico Scarlatti , Trezzano sul Naviglio - fg 7-part. 173 – sub 507

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Il bene in oggetto è sito in Trezzano sul Naviglio, via Domenico Scarlatti. Il Comune di Trezzano sul Naviglio è posto nella periferia sud est del comune di Milano e risulta ben collegato alle arterie extra urbane regionali. Il bene è localizzato in un ampio complesso industriale e artigianale posto nella periferia nord est del comune. L'area ha una buona accessibilità verso le principali arterie urbane ed extraurbane.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di analisi è costituito da un capannone ad uso artigianale ed un'area esterna pertinenziale verso via Scarlatti.

La struttura dell'edificio è in blocchi di cemento e pilastri in c.a. La copertura, a capriate in calcestruzzo precompresso, presenta lucernari in policarbonato.

I serramenti esterni, verso via Scarlatti, sono in ferro e vetro singolo.

Sul prospetto è presente un ingresso carraio ed una porta in ferro per accesso pedonale, tale serramento in interno è tamponato con un pannello di legno.

L'illuminazione naturale è garantita sia dalle finestre sulla facciata principale del capannone sia dai lucernari in copertura. L'immobile si trova complessivamente in buono stato manutentivo, la dotazione impiantistica si limita all'impianto elettrico (fuori traccia). Alla data del sopralluogo l'erogazione della corrente elettrica non era funzionante per l'interruzione del contratto con il fornitore. L'altezza utile interna è pari a 5 metri.

All'interno dell'immobile si trovano alcuni arredi in legno abbandonati ed altri oggetti quali: una bombola di ossido di carbonio, un traliccio in metallo, un macchinario di piccole dimensioni, alcuni barattoli di vernice.

Confini	Nord	Sud	Est	Ovest
LOTTO 2 – Laboratorio	Sub 509	Strada urbana Via Scarlatti	Via Scarlatti 2	Via Scarlatti 2\A

CONSISTENZA DEL BENE

SUB 507 - laboratorio	mq	coeff.	tot.
SLP	194	1	194
giardini fino sup. coperta	78 mq	10%	7,8
Superficie commerciale totale			202

OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

ANALISI TITOLARITA', PESI, VINCOLI, GRAVAMI

La società Iniziative Valle Padana s.r.l. acquista a CO.GE. Srl con sede in Trezzano sul Naviglio l'immobile con atto di compravendita del notaio PICCIOLO SANTA, Repertorio 39121 del 12/12/2002, TRASCRIZIONE del 18/12/2002 - Registro Particolare 93992 Registro Generale 161668.

Il bene viene descritto costituito da un vano ad uso laboratorio con servizi igienici ed annessa area di pertinenza. La pertinenza esterna, così come descritta nell'atto di compravendita ed anche nell'atto di provenienza, non è stata identificata nella planimetria catastale. Dalla descrizione, tale pertinenza, risulta corrispondere all'area che si sviluppa lungo il fronte sud di proprietà (via Scarlatti), avente profondità di circa 6 ml (vedi Allegato grafico). Su questa area esterna è collocata una cabina Enel.

Atti di trasferimento del ventennio:

- TRASCRIZIONE del 01/07/1997 - Registro Particolare 34747 Registro Generale 47660. Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 10783 del 12/06/1997. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Da visura ipotecaria:

- ISCRIZIONE del 30/11/1998 - Registro Particolare 24916 Registro Generale 96517. Pubblico ufficiale PICCIOLO SANTA Repertorio 33605 del 26/11/1998. IPOTECA VOLONTARIA derivante CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
Comunicazione n. 15390 del 24/06/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2008. Cancellazione totale eseguita in data 25/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- TRASCRIZIONE del 24/10/2001 - Registro Particolare 71762 Registro Generale 114246. Pubblico ufficiale GUASTI FEDERICO Repertorio 42273 del 16/10/2001. ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE.

L'immobile risultano libero da gravami.

ANALISI CATASTO FABBRICATI

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di della provincia di Milano come indicato di seguito seguente:

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Piano	Rendita	Intestazione
7	173	507	C3	4	180 mq	Totale mq 194	T	€ 399,74	Iniziative Valle Padana S.R.L con sede in Trezzano sul Naviglio C.F. 107890037

Si segnala una imprecisione di toponomastica, l'immobile, catastalmente indicato al civico 10, non presenta in facciata nessuna indicazione di numerazione, ed è posizionato tra il civico 2 ed il civico 2\A.

Le planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati risulta mancante della identificazione della pertinenza esterna.

ANALISI URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Trezzano sul Naviglio è il Piano del Governo del Territorio - ultima variante approvata con C.C. n. 44 del 10 ottobre 2017 - Adozione con C.C. n. 9 del 22 marzo 2017. L'immobile risulta ricadere in: Tessuto Urbano Consolidato - Tessuto produttivo (TUC-p) Non sono presenti vincoli. La destinazione d'uso attuale è compatibile con la normativa urbanistica.

ANALISI EDILIZIA

L'immobile è stato edificato in forza della Licenza Edilizia protocollo n. 7968, Nulla Osta rilasciato dal

Sindaco del Comune di Trezzano sul Naviglio del 13/11/1967n. 866. Successivamente l'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Domanda di Sanatoria protocollo n. 7227, concessione rilasciata in data 28\09\1992 n. 300, con Agibilità relativa alle opere abusive sanate (demolizione di partizioni interne e sopralchi).
- DIA in sanatoria parziale protocollo n. 31363, concessione rilasciata in data 12\11\ 1997 n. 203\97. E' presente il documento di Fine Lavori (frazionamento e costruzione di servizi igienici con antibagno), manca la Richiesta di Agibilità.

Lo stato attuale rispetto all'ultimo stato assentito della Dia 203\97 presenta la seguente difformità: il servizio igienico con relativo antibagno è stato demolito.

L'immobile risulta attualmente non conforme al regolamento di Igiene a cui si riferisce il Comune di Trezzano sul Naviglio, Regolamento di Igiene ASL Milano 1 Titolo III cap. 11, in cui si indica che le attività produttive devono essere dotate di servizio igienico e antibagno.

Risulta quindi necessaria una sanatoria per ripristinare i servizi igienici.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONI

Non sono presenti documenti in merito a certificazioni ed impianti. Non è presente l'attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità. Come indicato nell'allegato al Decreto Dirigenziale 2456\17 punto 11.4, l'obbligo di dotazione e di allegazione dell'APE sussiste in caso di vendita giudiziale di beni indivisi che non siano oggetto di procedure esecutive individuali o concorsuali.

ANALISI DEL MERCATO LOCALE – COMPARATIVI

Fattori comparativi	Bene 1	Coef.	Bene 2	Coef.	Bene 3	Coef.	bene 4	Coef.	bene 5	Coef.
	via Tintoretto		via Bassi		Via Scarlatti		Via Carpaccio		via Corsichese	
richiesta	€180.000,00		€210.000,00		€200.000,00		€130.000,00		€145.000,00	
Superficie commerciale	480		355		350		260		262	
Consistenza	maggiore	0,01	maggiore	0,01	maggiore	0,01	simile		simile	
vicinanza strade principali	simile		simile		simile		simile		simile	
stato manutenzione	simile		simile		simile		simile		simile	
servizi interni	uffici e wc	-0,02	uffici e wc	-0,02	uffici e wc	-0,02	uffici e wc	-0,02	assenti	
altezza interna	simile		simile		simile		simile		simile	
prezzo al mq	€ 375,00		€ 592,00		€ 571,00		€ 500,00		€ 553,00	
equiparato	€ 371,00		€ 586,00		€ 566,00		€ 490,00		€ 553,00	
scontato Banca di Italia	12,60%		12,60%		12,60%		12,60%		12,60%	
prezzo unitario	€ 324,00		€ 512,00		€ 494,00		€ 428,00		€ 484,00	

Valore di mercato unitario	€ 450,00
----------------------------	----------

COSTI DI RIPRISTINO, REGOLARIZZAZIONE

La regolarizzazione edilizia e catastale prevede le seguenti pratiche:

- Cila in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità interne, con il pagamento della sanzione di euro 1.000,00.
- Realizzazione del locale servizi.
- Presentazione della Scia di Agibilità.
- Aggiornamento della scheda catastale per l'individuazione della pertinenza esterna.

Costo stimato per la regolarizzazione euro 8.000,00.

CONCLUSIONI VALUATIVE

Sulla base dei criteri e metodologie indicati, il Valore di Mercato alla data di riferimento del 27 Gennaio 2020 degli immobili in oggetto, nello stato occupazionale attuale, è di seguito evidenziato:

Valore Totale del Lotto 2 : Euro 91.000,00

Valore del Lotto 2 al netto dei costi di regolarizzazione : Euro 83.000,00

LOTTO 3

Via Libertà 6, Casalpusterlengo – Fg. 24-part. 319 – sub 711\713\714\717\704\705

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

I beni in oggetto sono siti in Casalpusterlengo, comune in provincia di Lodi a circa 50 km da Milano, fanno parte del medesimo fabbricato e consistono in quattro unità abitative e due posti auto scoperti nel cortile di proprietà condominiale.

L'edificio in cui sono collocati gli immobili si trovano in una zona centrale di Casalpusterlengo, via della Libertà 6, nelle immediate vicinanze di Piazza del Popolo. L'edificio è un palazzo di 3 piani fuori terra ad uso residenziale, dotato di un ingresso carraio ed uno pedonale da via Libertà ed un secondo ingresso pedonale da piazza della Pusterla. L'edificio è dotato di un cortile privato in cui sono collocati i posti auto scoperti ed ha una seconda pertinenza esterna consistente nel vicolo condiviso con il condominio contiguo, a cui si accede da un ulteriore cancello da via della Libertà.

La struttura dell'edificio è in pilastri e tamponamenti in muratura. Le facciate esterne sono intonacate. Le parti comuni interne sono pavimentate in pietra tipo serizzo.

OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi.

ANALISI : TITOLARITA', PESI, VINCOLI, GRAVAMI

La società Iniziative Valle Padana s.r.l. acquista ai coniugi sig.ri Maria Toninelli e Alberto Sommariva l'intero immobile con atto di compravendita del notaio Pietro Remo Sampietro Repertorio 53080\21370 del 14/07/2004, TRASCRIZIONE del 07/08/2004 - Registro Particolare 9903 Registro Generale 17144.

Il bene viene descritto come vecchio edificio a destinazione commerciale elevantesi due piani fuori

terra in due corpi fra loro perpendicolari con antistante cortile e retrostante striscia di terreno, in via Libertà ai civici 4 e 6. Corrispondenti ai seguenti dati catastali: fg.24 mappale 319 sub 4\5\6\7\8.

Atti di trasferimento del ventennio:

Notaio Luigi Piontelli data 01\03\1962 al n. 122391\7228 di repertorio, registrato a Casalpusterlengo il 12\03\1962 al n. 646 volume 94 e trascritto a Lodi il 24\03\1962 ai numeri 1606\1121.

I posti auto privati nel cortile condominiale sono stati individuati con Dia 25\2005 in forza della “Legge Tonioli”. Il posto auto corrispondente al sub 704 risulta pertinenza dell’unità immobiliare corrispondente al sub 717, il posto auto corrispondente al sub 705 era indicato come pertinenziale dell’unità immobiliare corrispondente al sub 716. Tale unità è stata ceduta con il posto auto corrispondente al sub 703. Il decreto-legge del 9 febbraio 2012 art. 10 rende possibile l’alienazione separata dall’unità immobiliare di cui era pertinenza il posto auto a condizione della contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune.

Da visura ipotecaria:

Gli immobili risultano liberi da gravami.

Condominio:

Il regolamento condominiale, come da indicazione dello studio amministrativo, è di natura contrattuale. Si segnala il divieto di destinare gli immobili a deposito merci, scuole da ballo, canto, musica, sedi di partiti politici, esercizi con lavorazioni diurne notturne. Si rimanda ad ulteriori divieti agli articoli 5,6,7 e 8 del regolamento.

Dallo studio Tecnico Idini, incaricato di amministrare lo stabile, non sono segnalate spese pendenti condominiali a carico di Iniziative Valle Padana Srl. Il preventivo per la gestione ordinaria 2019 è suddiviso fra le quattro unità immobiliari e posti auto come di seguito elencato.

Unità immobiliari:

B1 euro 347,20 – sub 711

B2 euro 621,48 – sub 713

B3 euro 649,91 – sub 714

B6 euro 733,96 – sub 717

Posti auto:

C2 euro 40,34 – sub 704

C3 euro 40,34 – sub 705

ANALISI URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Casalpusterlengo è il Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.32 del 6/11/2013, pubblicata sul BURL n.11 del 12/03/2014 e successiva variante parziale al PGT approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.12 del 13/03/2018, pubblicata sul BURL n.27 del 4/07/2018. L’immobile risulta ricadere in: Tessuto Urbano Consolidato – Tessuto Residenziale B3 – edifici misti. Non sono presenti vincoli.

La destinazione d’uso attuale è compatibile con la normativa urbanistica.

ANALISI EDILIZIA

Il corpo principale dell’immobile risulta edificato prima del primo settembre 1967 e di questa porzione non sono state reperite pratiche edilizie. Un ampliamento dell’immobile è stato poi eseguito con pratica edilizia Nulla Osta n. 27\68.

La palazzina era originariamente un immobile ad uso commerciale, successivamente è stato interamente

ristrutturato con contestuale cambio di destinazione d'uso e recupero dei locali sottotetto da Iniziative Valle Padana mediante la seguente pratica edilizia e relative varianti:

D.I.A prot. 3545 (pratica edilizia n.25/05) del 03/03/2005

D.I.A. in Variante prot. 16029 (pratica edilizia n. 170/06) del 05/10/2006

D.I.A. in Variante prot. 5460 (pratica edilizia n. 59/07)) del 05/04/2007

D.I.A. in variante prot. 17553 (pratica edilizia n. 177/07) del 14/11/2007

Richiesta di Agibilità in data 15/04/2008n 5895.

Come confermato a seguito di colloquio con l'ufficio tecnico del Comune di Casalpusterlengo Edilizia Privata, l'Agibilità è stata ottenuta per silenzio assenso.

Lo stato dei luoghi visionato in sede di sopralluogo risulta conforme a quanto rinvenuto presso gli archivi del Comune di Casalpusterlengo.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI E CERTIFICAZIONI

I Certificati di Conformità degli impianti sono presenti nel fascicolo dell'Agibilità.

Non è presente L'attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità. Come indicato nell'allegato al Decreto Dirigenziale 2456\17 punto 11.4, l'obbligo di dotazione e di allegazione dell'APE sussiste in caso di vendita giudiziale di beni indivisi che non siano oggetto di procedure esecutive individuali o concorsuali.

LOTTO 3A : SUB 711 CIVILE ABITAZIONE

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento si trova al piano primo ed è un bilocale composto da: soggiorno con angolo cottura, camera da letto, disimpegno, bagno. Vi si accede da un ingresso autonomo dal cortile condominiale mediante una rampa di scale. La porta di ingresso è blindata, i serramenti interni sono in legno tamburato, i serramenti esteri sono in legno con doppi verti. La pavimentazione è in ceramica in tutti i locali, l'angolo cottura ed il bagno presenta rivestimenti ceramico anche a parete.

L'appartamento è dotato di predisposizione per una macchina split nel soggiorno.

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono autonomi. Alla data del sopralluogo l'erogazione della corrente elettrica non era funzionante per l'interruzione del contratto con il fornitore.

L'unità immobiliare si trova complessivamente in buone condizioni, l'appartamento dopo esser stato ristrutturato e fornito di arredamento non è mai stato abitato. Gli arredi presentano ancora i materiali dell'imballaggio. Manca lo zoccolino a completamento della pavimentazione ceramica.

Confini	Nord	Sud	Est	Ovest
Lotto 3A - sub 711	Sub 713	P.zza della Pusterla	Vicolo Privato	Sub 701

ANALISI CATASTO FABBRICATI

L'immobile risulta censiti al Catasto Fabbricati del Comune censuario di della provincia di Lodi come indicato di seguito seguente:

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Piano	Rendita	Intestazione
24	319	711	A2	5	3 vani	Totale mq 60, Totale escluse aree scoperte mq 59	T-1	€ 247,90	Iniziative Valle Padana S.R.L con sede in Trezzano sul Naviglio C.F. 107890037

Le planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati risultano conformi a quanto visionato sul posto in sede di sopralluogo.

CONSISTENZA DEL BENE

LOTTO 3A - SUB 711 - alloggio ALLOGGIO	mq	coeff.	tot.
SLP abitabile	59	1	59
balconi e terrazzi comunicanti con vani principali e accessori fino a 25 mq	3	30%	1
Superficie commerciale totale			60

VALUTAZIONE DEGLI ARREDI

Mobili cucina con pensili: euro 2.800,00
N. 1 Frigorifero Smeg : euro 430,00
N. 1 Piano cottura Smeg : euro 190,00
N. 1 Forno Smeg : euro 335,00
N. 1 Cappa Smeg : euro 90,00
N. 1 Lavello: euro 190,00
N. 1 miscelatore: euro 100,00
N. lavatrice Smeg : euro 315,00
N. 1 Tavolo con n. 4 sedie: euro 430,00
N.1 cassettera: euro 375,00
N. 2 mensole: euro 100,00x2= euro 200,00
N. 2 Comodini: euro 150,00 x 2= euro 300,00
N. 2 Letti singoli 320,00x2: euro 640,00
N. 2 materassi singoli: euro 226,00x2= euro 450,00
N. 2 cuscini euro :48,00 x 2= euro 95,00
N. 1 Divano Colombini Casa: euro 855,00
N. 2 Armadi a 2 ante: euro 300,00x2= euro 600,00
Totale arredi: euro 8.395,00
Deprezzamento per obsolescenza 50%
Totale arredi 4.200,00

CONCLUSIONI VALUATIVE

Sulla base dei criteri e metodologie indicati, per l'analisi del mercato locale si rimanda a pagina 24 e 25, il Valore di Mercato alla data di riferimento del 27 Gennaio 2020 dell'immobile in oggetto, nello stato occupazionale attuale, è di seguito evidenziato:

LOTTO 3A SUB 711		
UNITA' IMMOBILIARE	mq 60 x 805,00 €/mq	Euro 48.300,00
ARREDI		Euro 4.200,00
	TOTALE a corpo	Euro 52.000,00

LOTTO 3B : SUB 713 CIVILE ABITAZIONE

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento si trova al piano primo ed è un monolocale composto da: zona soggiorno\letto con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio. La porta di ingresso è blindata, i serramenti interni sono in legno tamburato, i serramenti esteri sono in legno con doppi verti. La pavimentazione è in ceramica in tutti i locali, l'angolo cottura ed il bagno presenta rivestimenti ceramico anche a parete.

L'appartamento è dotato di predisposizione per una macchina split nel soggiorno.

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono autonomi. Alla data del sopralluogo l'erogazione della corrente elettrica non era funzionante per l'interruzione del contratto con il fornitore.

L'unità immobiliare si trova complessivamente in buone condizioni, l'appartamento dopo esser stato ristrutturato ed arredato non è mai stato abitato. Alcuni arredi presentano ancora i materiali dell'imballaggio. E' unicamente presente una efflorescenza sulla parete del soggiorno, probabilmente causata dall'umidità che si è creata nei locali tenuti chiusi per lungo tempo.

Confini	Nord	Sud	Est	Ovest
Lotto 3B - sub 713	Sub 714 -parti comuni	Sub 711	Vicolo Privato	Sub 701

ANALISI CATASTO FABBRICATI

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di della provincia di Lodi come indicato di seguito seguente:

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Piano	Rendita	Intestazione
24	319	713	A2	3	3 vani	Totale mq 55, Totale escluse aree scoperte mq 55	1	€ 247,90	Iniziativa Valle Padana S.R.L con sede in Trezzano sul Naviglio C.F. 107890037

Le planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati risultano conformi a quanto visionato sul posto in sede di sopralluogo.

CONSISTENZA DEL BENE

LOTTO 3B – SUB 713 – alloggio	mq	coeff.	tot.
ALLOGGIO			
SLP abitabile	55	1	55
Superficie commerciale totale			55

VALUTAZIONE DEGLI ARREDI

Mobili cucina con pensili: euro 2.800,00
N. 1 Frigorifero Smeg : euro 430,00
N. 1 Piano cottura Smeg : euro 190,00
N. 1 Forno Smeg : euro 335,00
N. 1 Cappa Smeg : euro 90,00
N. 1 Lavello: euro 190,00
N. 1 miscelatore: euro 100,00
N. lavatrice Smeg : euro 315,00
N. 1 Tavolo con n. 4 sedie: euro 430,00
N.1 cassettera : euro 375,00
N. 2 mensole euro 100,00x2= euro 200,00
N. 2 Comodini: euro 150,00 x 2= euro 300,00
N. 2 Letti singoli 320,00x2: euro 640,00
N. 2 materassi singoli: euro 226,00x2= euro 450,00
N. 2 cuscini: euro 48,00 x 2= euro 95,00
N. 1 Divano Colombini Casa : euro 855,00
N. 2 Armadi a 2 ante: euro 300,00 x2= euro 300,00
N1 armadio a 4 ante: euro 580,00,
N. 1 armadio a 3 ante: euro 430,00
N. 1 specchio: euro 100,00
Totale arredi: euro 9.205,00
Deprezzamento per obsolescenza 50%
Totale arredi 4.600,00

CONCLUSIONI VALUATIVE

Sulla base dei criteri e metodologie indicati, per l'analisi del mercato locale si rimanda a pagina 24 e 25, il Valore di Mercato alla data di riferimento del 27 Gennaio 2020 dell'immobile in oggetto, nello stato occupazionale attuale, è di seguito evidenziato:

LOTTO 3B SUB 713		
UNITA' IMMOBILIARE	mq 55 x 805,00 €/mq x (-0,1)	Euro 39.900,00
ARREDI		Euro 4.600,00
	TOTALE a corpo :	Euro 44.000,00

LOTTO 3C : SUB 714 CIVILE ABITAZIONE

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento si trova al piano primo ed è un bilocale composto da: zona soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, ripostiglio. La porta di ingresso è blindata, i serramenti interni sono in legno tamburato, i serramenti esteri sono in legno con doppi verti. La pavimentazione è in ceramica in tutti i locali, l'angolo cottura ed il bagno presenta rivestimenti ceramico anche a parete.

L'appartamento è dotato di predisposizione per una macchina split nel soggiorno.

Alla data del sopralluogo l'erogazione della corrente elettrica non era funzionante per l'interruzione del

contratto con il fornitore.

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono autonomi.

L'unità immobiliare si trova complessivamente in buone condizioni, l'appartamento dopo esser stato ristrutturato ed arredato non è mai stato abitato. Gli arredi presentano ancora i materiali dell'imballaggio.

Confini	Nord	Sud	Est	Ovest
Lotto 3C - sub 714	Via della Libertà	Sub 713 - parti comuni	Vicolo Privato	Sub 715

ANALISI CATASTO FABBRICATI

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune censuario di della provincia di Lodi come indicato di seguito seguente:

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Piano	Rendita	Intestazione
24	319	714	A2	3	3 vani	Totale mq 48,, Totale escluse aree scoperte mq 48	1	€ 247,90	Iniziative Valle Padana S.R.L con sede in Trezzano sul Naviglio C.F. 107890037

Le planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati risultano conformi a quanto visionato sul posto in sede di sopralluogo.

CONSISTENZA DEL BENE

LOTTO 3D - SUB 714 - alloggio ALLOGGIO	mq	coeff.	tot.
SLP abitabile	48	1	48
Superficie commerciale totale			48

VALUTAZIONE DEGLI ARREDI

Mobili cucina con pensili : euro 2.800,00

N. 1 Frigorifero Smeg : euro 430,00

N. 1 Piano cottura Smeg : euro 190,00

N. 1 Forno Smeg : euro 335,00

N. 1 Cappa Smeg : euro 90,00

N. 1 Lavello: euro 190,00

N. 1 miscelatore: euro 100,00

N. lavatrice Smeg : euro 315,00

N. 1 Tavolo con n. 4 sedie: euro 430,00

N.1 cassettera : euro 375,00

N. 2 mensole euro 100,00x2= euro 200,00

N. 2 Comodini: euro 150,00 x 2= euro 300,00

N. 1 Letto matrimoniale: euro 640,00

N. 2 materassi singoli: euro 226,00x2= euro 450,00

N. 2 cuscini euro :48,00 x 2= euro 95,00
 N. 1 Divano Colombini Casa : euro 855,00
 N. 1 armadio a 4 ante: euro 580,00
 N. 1 Specchio: euro 100,00
 Totale arredi: euro 8.475,00
 Deprezzamento per obsolescenza 50%
Totale arredi 4.200,00

CONCLUSIONI VALUTATIVE

Sulla base dei criteri e metodologie indicati, per l'analisi del mercato locale si rimanda a pagina 24 e 25, il Valore di Mercato alla data di riferimento del 27 Gennaio 2020 dell'immobile in oggetto, nello stato occupazionale attuale, è di seguito evidenziato:

LOTTO 3C SUB 714		
UNITA' IMMOBILIARE	mq 48 x 805,00 €/mq	Euro 38.700,00
ARREDI		Euro 4.200,00
	TOTALE a corpo :	Euro 43.000,00

LOTTO 3D : SUB 717 CIVILE ABITAZIONE

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento si trova al piano secondo sottotetto ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, Camera da letto matrimoniale, bagno, ripostiglio. La porta di ingresso è blindata, i serramenti interni sono in legno tamburato, i serramenti esteri sono in legno con doppi verti. La pavimentazione è in ceramica in tutti i locali, il bagno presenta rivestimenti ceramico anche sulle pareti.

L'appartamento è dotato di predisposizione per una macchina split nel soggiorno.

Il riscaldamento e l'acqua calda sono autonomi. Alla data del sopralluogo l'erogazione della corrente elettrica non era funzionante per l'interruzione del contratto con il fornitore.

L'unità immobiliare si trova complessivamente in buone condizioni, l'appartamento dopo esser stato ristrutturato ed arredato non è mai stato abitato. Alcuni arredi presentano ancora i materiali dell'imballaggio.

Confini	Nord	Sud	Est	Ovest
Lotto 3D - sub 717	Via della Libertà	Sub 716 - parti comuni	Vicolo privato	Sub 718

ANALISI CATASTO FABBRICATI

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di della provincia di Lodi come indicato di seguito seguente:

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Piano	Rendita	Intestazione
24	319	717	A2	3	3 vani	Totale mq 46, Totale escluse aree scoperte mq 46	2	€ 247,90	Iniziativa Valle Padana S.R.L con sede in Trezzano sul Naviglio C.F. 107890037

Le planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati risultano conformi a quanto visionato sul posto in sede di sopralluogo.

CONSISTENZA DEL BENE

LOTTO 3D - SUB 717 - alloggio ALLOGGIO	mq	coeff.	tot.
SLP abitabile	46	1	46
Superficie commerciale totale			46

VALUTAZIONE DEGLI ARREDI

Mobili cucina : euro 2.800,00
 N. 1 Frigorifero Smeg : euro 430,00
 N. 1 Piano cottura Smeg : euro 190,00
 N. 1 Forno Smeg : euro 335,00
 N. 1 Cappa Smeg : euro 90,00
 N. 1 Lavello: euro 190,00
 N. 1 miscelatore: euro 100,00
 N. lavatrice Smeg : euro 315,00
 N. 1 Tavolo con n. 4 sedie: euro 430,00
 N.1 cassetiera : euro 375,00
 N. 2 mensole euro 100,00x2= euro 200,00
 N. 2 Comodini: euro 150,00 x 2= euro 300,00
 N. 2 letti singoli 320,00x2= euro 640,00
 N. 2 materassi singoli: euro 226,00x2= euro 450,00
 N. 2 cuscini euro :48,00 x 2= euro 95,00
 N. 1 Divano Colombini Casa : euro 855,00
 N. 1 armadio a 4 ante: euro 580,00
 N. 1 Specchio: euro 100,00
 Totale arredi: euro 8.475,00
 Deprezzamento per obsolescenza 50%
Totale arredi 4.200,00

CONCLUSIONI

Sulla base dei criteri e metodologie indicati, per l'analisi del mercato locale si rimanda a pagina 24 e 25, il Valore di Mercato alla data di riferimento del 27 Gennaio 2020 dell'immobile in oggetto, nello stato occupazionale attuale, è di seguito evidenziato:

LOTTO 3D SUB 717		
UNITA' IMMOBILIARE	mq 46 x 805,00 €/mq	Euro 37.000,00
ARREDI		Euro 4.200,00
	TOTALE a corpo	Euro 41.000,00

LOTTO 3E\3F : SUB 704 \705 POSTI AUTO SCOPERTI

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Confini	Nord	Sud	Est	Ovest
Lotto 3E - 704	Sub 701	Sub 701	Sub 701	Sub 701
Lotto 3F - 705	Sub 701	Sub 701	Sub 701	Sub 701

ANALISI CATASTO FABBRICATI

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune censuario di della provincia di Milano come indicato di seguito seguente:

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Piano	Rendita	Intestazione
24	319	704	C\6	1	9 mq	9 mq	T	€ 22,78	Iniziative Valle Padana S.R.L con sede in Trezzano sul Naviglio C.F. 107890037
24	319	705	C\6	1	9 mq	9mq	T	€ 22,78	Iniziative Valle Padana S.R.L con sede in Trezzano sul Naviglio C.F. 107890037

Le planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati risultano conformi a quanto visionato sul posto in sede di sopralluogo.

CONSISTENZA DEL BENE

LOTTO 3E - SUB 704 - posto auto	
Superficie netta	Mq 9
Superficie lorda	Mq 9

LOTTO 3F - SUB 705 - posto auto	
Superficie netta	Mq 9
Superficie lorda	Mq 9

CONCLUSIONI

Sulla base dei criteri e metodologie indicati, per l'analisi del mercato locale si rimanda a pagina 24 e 25, il Valore di Mercato alla data di riferimento del 27 Gennaio 2020 degli immobili in oggetto, nello stato occupazionale attuale, è di seguito evidenziato:

LOTTO 3E SUB 704	
POSTO AUTO	TOTALE: <u>2.000,00</u>

LOTTO 3F SUB 705	
POSTO AUTO	TOTALE: <u>2.000,00</u>

ANALISI DEL MERCATO LOCALE – COMPARATIVI

L'analisi comparativa è stata applicata utilizzando 5 immobili presenti sul mercato locale. I coefficienti sono stati applicati sul confronto dell'immobile al piano primo sub 714 .

In base alle peculiarità degli altri immobili sono stati poi applicati dei coefficienti correttivi,
Sub 717 : il minor valore per la minor altezza dei soffitti compensato dal maggior valore del piano secondo.

Sub 711 : il maggior valore per la dotazione di balconi si è compensato dal minor valore della presenza della rampa di scale per l'accesso al piano.

Sub 713: la distribuzione interna è fortemente penalizzante, un monocale di ampia dimensione con una finestra utilizzata per dar luce ad un disimpegno, per questo si applica un coefficiente riduttivo di -0,1 sul valore dell'immobile.

Posti Auto: si è rilevato che il maggior valore di un appartamento dotato di box auto è di euro 10.000,00. Il valore del posto auto scoperto è stato calcolato in quota di 1\5 del valore di un box chiuso pari quindi a euro 2.000,00.

Fattori comparativi	Bene 1	Coef.	Bene 2	Coef.	Bene 3	Coef.	bene 4	Coef.	bene 5	Coef.
	v. Marsala		v. Abbiategrasso		v. Trento		v. Cavallotti		v. Papa Giovan.	
richiesta esclusi posti auto	€ 52.000,00		€ 70.000,00		€ 70.000,00		€ 95.000,00		€ 88.000,00	
Superficie commerciale	63		100		70		95		90	
richiesta con posti auto							€ 105.000,00		€ 98.000,00	
diponibilità	libero		libero		libero		libero		libero	
consistenza	simile		simile		simile		maggiore	0,01	maggiore	0,01
stabile	1960		1940		1940		1960		1960	
piano	3	-0,02	primo		primo		secondo	-0,01	secondo	-0,01
ascensore	si		si		no	0,02	no	0,03	si	
terrazzi\balconi	no		no		si	-0,01	si	-0,01	si	-0,01
cantine\solai	si	-0,01	no		si	-0,01	no		si	-0,01
finiture	parz.ristrutt.	0,05	parz.ristrutt.	0,05	Ristrutt..		parz.ristrut	0,05	Ristrutt.	
posizione	simile		simile		simile		simile		simile	
prezzo al mq	€ 825,00		€ 700,00		€ 1.000,00		€ 1.000,00		€ 978,00	
equiparato	€ 842,00		€ 735,00		€ 1.000,00		€ 1.070,00		€ 958,00	
sconto Banca di Italia	12,60%		12,60%		12,60%		12,60%		12,60%	
prezzo unitario	€ 736,00		€ 642,00		€ 874,00		€ 935,00		€ 837,00	

Valore di mercato unitario	€ 805,00
----------------------------	----------

CONCLUSIONI – TABELLA RIASSUNTIVA

LOTTO 1 - SUB 711 - civile abitazione con arredi, box e posto auto	Euro 157.000,00
LOTTO 2 - SUB 713 - capannone	Euro 83.000,00
LOTTO 3A - SUB 711 - civile abitazione con arredi	Euro 52.000,00
LOTTO 3B - SUB 713 - civile abitazione con arredi	Euro 44.000,00
LOTTO 3C - SUB 714 - civile abitazione con arredi	Euro 43.000,00
LOTTO 3D - SUB 717 - civile abitazione con arredi	Euro 41.000,00
LOTTO 3E - SUB 704 - posto auto	Euro 2.000,00
LOTTO 3F - SUB 705 - posto auto	Euro 2.000,00

Totale euro 424.000,00

Milano, 27 Gennaio 2020

Il tecnico incaricato

Arch. Paola Battaglioli

