

VALUTAZIONE IMMOBILE

Via Roggia Molina, 6/B – Fraz. Mairano - Casaletto Lodigiano (LO)
Foglio: 4 - Particella: 610 – Subalterno 16 (Cat. A/2)

1. Incarico

La sottoscritta Geom. Elena Vacchini, nata a Vizzolo Predabissi (MI) il 22.07.1990, con sede a Coli (PC) in Via Nazionale n° 33, C.F. VCCLNE90L62M102B, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Lodi al n° 689, è stata nominata valutatore immobiliare nella procedura di liquidazione del patrimonio ex art. 14ter l. 3/2012 n. 1/2022 [REDACTED] come indicato nell'istanza di autorizzazione alla nomina del consulente stimatore immobiliare del 22/02/2023.

2. Operazioni peritali

La scrivente ha compiuto le seguenti operazioni:

- ricerca d'archivio presso gli uffici Comunali e Catastali, tramite piattaforma telematica, per la verifica dell'esistenza di titoli edilizi riconducibili al cespite in oggetto;
- in data 15/05/2023 ha preso visione della documentazione trovata presso gli archivi comunali tramite richiesta di accesso agli atti formalizzata dopo la ricerca precedentemente effettuata;
- in data 30/06/2023 ha effettuato, in presenza dell'attuale inquilina dell'immobile, l'accesso all'unità pignorata per rilevare eventuali difformità.
- Dopodichè, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti, la sottoscritta ha completato la propria relazione di consulenza tecnica estimativa e relativi allegati.

3. Relazione di Consulenza Tecnica – Estimativa

3.1. Dati Catastali

Il cespite oggetto della presente perizia estimativa, alla data del 30/06/2023 risulta censito coi seguenti dati catastali (All.IV):

Dati identificativi e classamento:

Foglio: 4 - Particella: 610 - Subalterno 16 (Cat. A/2 - Classe 4)

Rendita 255,65 € - Consistenza 3 Vani

Intestazione e titolo:

[REDACTED]
Proprietà per 1/1

3.2. Confini

Il cespite, abitazione al piano terra, situato in Località Mairano, Via Roggia Molina, 6/B - Comune di Casaletto Lodigiano (LO), confina in circondario (con riferimento alle planimetrie catastali):

- A Nord-Ovest con altra unità immobiliare (sub. 15);
- A Sud-Ovest con vano scala comune (sub.2) e altra unità immobiliare (sub. 17);
- A Sud-Est con altra unità immobiliare (sub. 17);
- A Nord-Est con prospetto su corsello comune (sub.3);

Quanto sopra è raffigurato nella planimetria catastale (All. I) in questa sede integralmente richiamata.

3.3. Descrizione sommaria del bene e stato di conservazione

L'immobile oggetto della presente è ubicato in via Roggia Molina n°6/B, Frazione Mairano nel Comune di Casaletto Lodigiano (LO) e si trova in una zona a carattere prevalentemente residenziale.

Le strade circostanti sono solitamente interessate da un'entità di traffico medio/bassa.



L'appartamento si trova all'interno di un edificio plurifamiliare ad uso residenziale costituito da tre piani fuori terra, ed un piano seminterrato destinato a rimessa e cantine.

La struttura portante sembrerebbe essere realizzata in calcestruzzo per la porzione interrata, travi e pilasti in c.a., solai realizzati in laterocemento. Le murature di tamponamento sono in laterizio finito ad intonaco civile.



L'unità immobiliare ha accesso dal cortile comune dello stabile al piano strada e, per il tramite del vano scala, si approda al pianerottolo di accesso.

E' composta da un locale principale, cucina, disimpegno, bagno e balcone.

Non sono presenti pertinenze esclusive.

L'abitazione si presenta con distribuzione interna e finiture riconducibili alla configurazione originaria, dotato dei servizi idraulico, elettrico e di riscaldamento (quest'ultimo autonomo costituito da caldaia a gas interna e termosifoni in alluminio).

Nell'insieme l'u.i. si presenta in buone condizioni di manutenzione.

3.4. Indicazione di limitazioni e vincoli urbanistici e di diritto

Non sono stati riscontrati atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura e limiti

all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche e diritti di prelazione oltre a quanto già disciplinato dal vigente piano urbanistico e relativa norma tecnica d'attuazione.

3.5. Stato di occupazione del bene

I locali, alla data del sopralluogo del 30/06/2023, risultano locati.

3.6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Dall'analisi degli strumenti urbanistici approvati in Comune di Casaletto Lodigiano, l'edificio in cui è collocato il cespite in oggetto ha la seguente classificazione urbanistica:

PGT - tessuto urbano consolidato residenziale estensivo

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso gli archivi Comunali è emerso che l'immobile:

- è stato edificato a seguito di DIA protocollo N. 3667 del 20/10/2005,
- è stata presentata la variante DIA protocollo N. 2002 DEL 16/05/2006,
- la Fine Lavori ha protocollo n. 2610 del 15/06/2007 con relativo collaudo protocollo n. 2611 del 15/06/2007.

Non risultano ulteriori titoli edilizi.

A seguito di sopralluogo è stato rilevato che lo stato di luoghi NON corrisponde allo stato legittimo (All. II)

È da rilevare che, considerate e la data di costruzione e la fattezza delle strutture, le difformità rilevate siano state probabilmente eseguite in durante i lavori, senza darne successiva ed opportuna comunicazione in variante, procedendo direttamente all'accatastamento dell'immobile realizzato nello stato finale.

Le difformità rilevate configurano:

- modifiche interne con chiusura di due porte (e relativa annessione dei locali all'appartamento limitrofo) e restringimento del bagno.

L' abuso edilizio risulta sanabile.

3.7. Opere abusive e controllo della possibilità di sanatoria.

Si rilevano le difformità segnalate già al precedente p.to 3.6 (All. II), ovvero, modifiche interne rispetto a quanto depositato in Comune.

Mentre risulta conforme la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Territorio di Lodi

La regolarizzazione di tali difformità, può essere effettuata con il pagamento delle sanzioni previste dalla vigente normativa e, comunque, non inferiori a 1.000 euro.

I costi della sanatoria sono così ipotizzabili:

- CILA a sanatoria 1.500,00 €
a cui andranno sommati IVA e cassa previdenziale e diritti di segreteria così come previsti dalle tabelle comunali.

3.8. Valutazione estimativa del valore di mercato

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il criterio di stima adottato è

quello sintetico comparativo (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto

del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero

mercato, dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato.

Il sottoscritto per la comparazione si è riferito a recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari locali

riportanti la vendita di beni immobili dalle analoghe caratteristiche. Ha poi effettuato un raffronto con

l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, quotazioni II semestre 2022 (All. III).

Le analogie caratteristiche dell'immobile influenti sul prezzo di mercato sono:

- tipologia dell'unità e destinazione d'uso: abitazione al piano terra in contesto plurifamiliare;
- ubicazione ed accessibilità rispetto al centro di base di riferimento;
- contesto ambientale: area urbanizzata di centro minore;
- epoca di costruzione;
- tipologia costruttiva e finiture;
- stato di manutenzione e conservazione - stato normale (necessita di interventi di manutenzione ordinaria).

3.9. Definizione della superficie commerciale

- Le **Superfici lorde** dell'immobile oggetto di stima sono le seguenti:

- I. Locali abitazione = 45,0 m²
- II. Balcone = 12,2 m²

- Le **Superfici Commerciali** dell'immobile oggetto di stima sono le seguenti:

- I. Locali abitazione = 45,0 m²
- II. Balcone = 2,4 m² (coefficiente utilizzato = 0,20)

Totale superficie commerciale = 47,40 m²

3.10. Definizione del Valore Unitario.

Sulla scorta di quanto sopra descritto, la scrivente determina il più probabile valore di mercato, espresso in unità al mq di superficie commerciale, in:

- 1.050,00 €/mq

3.11. Valutazione estimativa del lotto.

La valutazione di mercato del cespite risulta:

ABITAZIONE:	<u>47,40,00 mq x 1.050,00 €/mq = € 49.770,00</u>
Totale	€ 49.770,00
Quota parte 1/1	€ 49.770,00

Casaletto Lodigiano, 21 Luglio 2023

Geom. Elena Vacchini

