

# **ALESSANDRO GUFFI ARCHITETTO**

VIA ROMA 68C, 26020 SAN BASSANO (CR)

Cell. +39 335 8435759

E mail: [aleguffi@libero.it](mailto:aleguffi@libero.it) - Pec: [alessandrocarlo.guffi@archiworldpec.it](mailto:alessandrocarlo.guffi@archiworldpec.it)

---

## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CREMONA Sezione Fallimentare**

### **FALLIMENTO MARIO GIPPONI S.R.L.**

Fallimento N. 40/2021

**GIUDICE DELEGATO DOTT. ANDREA MILESI  
CURATORE DOTT. CLAUDIO BOSCHIROLI**



## **RELAZIONE DI STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE**

**PERITO ESTIMATORE DOTT. ARCH. ALESSANDRO CARLO MARIA GUFFI**

# **ALESSANDRO GUFFI ARCHITETTO**

VIA ROMA 68C, 26020 SAN BASSANO (CR)

Cell. +39 335 8435759

E mail: [aleguffi@libero.it](mailto:aleguffi@libero.it) - Pec: [alessandrocarlo.guffi@archiworldpec.it](mailto:alessandrocarlo.guffi@archiworldpec.it)

---

## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CREMONA Sezione Fallimentare**

### **FALLIMENTO MARIO GIPPONI S.R.L.**

Fallimento N. 40/2021

### **GIUDICE DELEGATO DOTT. ANDREA MILESI CURATORE DOTT. CLAUDIO BOSCHIROLI**

## **RELAZIONE DI STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE**

**PERITO ESTIMATORE DOTT. ARCH. ALESSANDRO CARLO MARIA GUFFI**

### **PREMESSA**

Con riferimento al **FALLIMENTO MARIO GIPPONI S.R.L. - Fallimento N.40/2021** in epigrafe menzionato, il Giudice Delegato Dott. ANDREA MILESI, vista l'istanza di nomina degli estimatori a firma del Curatore Dott. CLAUDIO BOSCHIROLI, nominava il sottoscritto professionista **GUFFI Dott. Arch. ALESSANDRO CARLO MARIA**, cod. fiscale GFFLSN67E31D150I, iscritto nell'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cremona con il n.400 (Sezione A), con studio professionale in San Bassano (CR) in Via Roma n.68C, estimatore (ex Art.88 L.F.) dei beni costituenti la sostanza del compendio immobiliare del fallimento di cui trattasi.

I beni oggetto della stima sono esclusivamente beni immobili.

Lo scrivente, dopo aver conferito con il Curatore Dott. Claudio Boschirolì, ha proceduto esperite le necessarie verifiche e ad acquisire la documentazione disponibile.

Una volta assunte le necessarie informazioni, in merito agli immobili elencati nel seguente prospetto, ha rassegnato la presente RELAZIONE DI STIMA ad evasione dell'incarico ricevuto.

In via riassuntiva, gli immobili oggetto della presente perizia, sono i seguenti:

**FABBRICATI**

| U.I.U. | Destinazione                                | Quota proprietà | Comune E082 | Indirizzo        | Foglio 2<br>Part.la<br>Sub | Piano   | Categoria | Classe | Cons.     | Sup.cat.                                    | Rendita  |
|--------|---|-----------------|-------------|------------------|----------------------------|---------|-----------|--------|-----------|---|----------|
| 2      | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.12 | 141/542(*)<br>751          | P.T-1-2 | F3        |        |           |   |          |
| 3      | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.14 | 141/542(*)<br>752          | P.T-1-2 | F3        |        |           |   |          |
| 4      | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.16 | 141/542(*)<br>753          | P.T-1-2 | F3        |        |           |   |          |
| 6      | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.20 | 141/542(*)<br>755          | P.T-1-2 | F3        |        |           |   |          |
| 7      | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.22 | 141/542(*)<br>756          | P.T-1-2 | F3        |        |           |   |          |
| 13     | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Barnabò n.11 | 141/530<br>761             | P.T     | A/2       | 4      | 3,5       | 75,00mq.<br>68,00mq.<br>escl. aree scoperte | €.234,99 |
| 14     | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Barnabò n.7  | 141/508<br>762             | P.T-1-2 | F3        |        |           |   |          |
| 18     | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Barnabò n.15 | 141/542(*)                 | P.1-2   | F3        |        |           |   |          |
| 19     | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Barnabò n.13 | 141/542(*)                 | P.1-2   | F3        |        |           |   |          |
| 20     | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Barnabò n.13 | 141/542(*)                 | P.1-2   | F3        |        |           |   |          |
| 22     | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Barnabò n.21 | 141/542(*)                 | P.2     | F3        |        |           |   |          |
| 23     | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Barnabò n.21 | 141/542(*)                 | P.2     | F3        |        |           |   |          |
| 10     | Posto auto coperto in corso di costruzione  | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 141/532                    | P.T.    | C/6       | 2      | 17,00 mq. | 17,00mq.                                    | €.31,61  |
| 12     | Posto auto coperto in corso di costruzione  | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 141/542(*)                 | P.T.    | F3        |        |           |   |          |
| 13     | Posto auto coperto in corso di costruzione  | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 141/542(*)                 | P.T.    | F3        |        |           |   |          |
| 14     | Posto auto coperto in corso di costruzione  | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 141/542(*)                 | P.T.    | F3        |        |           |   |          |
| 16     | Posto auto coperto in corso di costruzione  | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 141/542(*)                 | P.T.    | F3        |        |           |   |          |
| 17     | Posto auto coperto in corso di costruzione  | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 141/542(*)                 | P.T.    | F3        |        |           |   |          |
| 18     | Posto auto coperto in corso di costruzione  | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 141/542(*)                 | P.T.    | F3        |        |           |   |          |
| 19     | Posto auto scoperto in corso di costruzione | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 763                        | P.T.    | F3        |        |           |   |          |
| 20     | Posto auto scoperto in corso di costruzione | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 764                        | P.T.    | F3        |        |           |   |          |

|   |  |     |         |                 |     |      |     |   |       |       |        |  |
|---|--|-----|---------|-----------------|-----|------|-----|---|-------|-------|--------|--|
| 21  | Posto auto scoperto<br>in corso di costruzione | 1/1 | Gombito | Via Civardi n.8 | 765 | P.T. | F3  |   |       |       |        |  |
| 22  | Posto auto scoperto<br>in corso di costruzione | 1/1 | Gombito | Via Civardi n.8 | 766 | P.T. | F3  |   |       |       |        |  |
| 23  | Posto auto scoperto<br>in corso di costruzione | 1/1 | Gombito | Via Civardi n.8 | 767 | P.T. | F3  |   |       |       |        |  |
| 25  | Posto auto scoperto<br>in corso di costruzione | 1/1 | Gombito | Via Civardi n.8 | 769 | P.T. | F3  |   |       |       |        |  |
| 26  | Posto auto scoperto<br>in corso di costruzione | 1/1 | Gombito | Via Civardi n.8 | 770 | P.T. | F3  |   |       |       |        |  |
| 27  | Posto auto scoperto<br>in corso di costruzione | 1/1 | Gombito | Via Civardi n.8 | 771 | P.T. | F3  |   |       |       |        |  |
| 28  | Posto auto scoperto<br>in corso di costruzione | 1/1 | Gombito | Via Civardi n.8 | 772 | P.T. | C/6 | 1 | 14,00 | 14,00 | €21,69 |  |
| (*) trattasi di quota parte della particella identificata |  |     |         |                 |     |      |     |   |       |       |        |  |

## INDICE

1. QUADRO RIASSUNTIVO VALORI DI STIMA
2. DESCRIZIONE GENERALE
  - 2.1 Introduzione
  - 2.2 Tipologia edilizia
  - 2.3 Ubicazione
  - 2.4 Dati catastali
  - 2.5 Destinazione urbanistica
  - 2.6 Confini
  - 2.7 Servitù
  - 2.8 Accessi
  - 2.9 Descrizione, destinazione d'uso e caratteristiche
3. CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA
4. SITUAZIONE REDDITUALE
5. DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE
6. VALUTAZIONE
7. ALLEGATI

SAN BASSANO, li 05.10.2023.

In fede  
**IL PERITO ESTIMATORE**  
**GUFFI Arch. ALESSANDRO CARLO MARIA**





# 1. QUADRO RIASSUNTIVO DATI E VALORI DI STIMA

E' riportato il quadro riassuntivo dei dati e dei valori di stima di tutte le unità immobiliari che costituiscono la sostanza del compendio immobiliare oggetto della presente trattazione.

| U.I.U.        | Destinazione                                | Quota proprietà | Comune E082 | Indirizzo        | Foglio 2 Part.la Sub | Piano    | Categoria | Sup. commerciale Mq. | Valore unitario €/mq. | Valore di stima €.  |
|---------------|---|-----------------|-------------|------------------|----------------------|----------|-----------|----------------------|-----------------------|---------------------|
| 2             | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.12 | 141/542(*)<br>751    | P.T-1-2. | F3        | 145,35               | €.300,00              | €.43.605,00         |
| 3             | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.14 | 141/542(*)<br>752    | P.T-1-2. | F3        | 145,35               | €.300,00              | €.43.605,00         |
| 4             | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.16 | 141/542(*)<br>753    | P.T-1-2. | F3        | 145,35               | €.300,00              | €.43.605,00         |
| 6             | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.20 | 141/542(*)<br>755    | P.T-1-2. | F3        | 145,20               | €.300,00              | €.43.560,00         |
| 7             | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.22 | 141/542(*)<br>756    | P.T-1-2. | F3        | 143,30               | €.300,00              | €.42.990,00         |
| 13            | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Barnabò n.11 | 141/530<br>761       | P.T.     | A/2       | 68,60                | €.300,00              | €.20.580,00         |
| 14            | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Barnabò n.7  | 141/508<br>762       | P.T-1-2  | F3        | 186,35               | €.300,00              | €.55.905,00         |
| 18            | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Barnabò n.15 | 141/542(*)           | P.1-2.   | F3        | 62,80                | €.300,00              | €.18.840,00         |
| 19            | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Barnabò n.13 | 141/542(*)           | P.1-2.   | F3        | 111,70               | €.300,00              | €.33.510,00         |
| 20            | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Barnabò n.13 | 141/542(*)           | P.1-2.   | F3        | 109,60               | €.300,00              | €.32.880,00         |
| 22            | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Barnabò n.21 | 141/542(*)           | P.2.     | F3        | 60,60                | €.300,00              | €.18.180,00         |
| 23            | Appartamento in corso di costruzione        | 1/1             | Gombito     | Via Barnabò n.21 | 141/542(*)           | P.2.     | F3        | 67,00                | €.300,00              | €.20.100,00         |
| 10            | Posto auto coperto in corso di costruzione  | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 141/532              | P.T.     | C/6       | 15,90                | /                     | €.5.000,00          |
| 12            | Posto auto coperto in corso di costruzione  | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 141/542(*)           | P.T.     | F3        | 52,50                | /                     | €.10.000,00         |
| 13            | Posto auto coperto in corso di costruzione  | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 141/542(*)           | P.T.     | F3        | 11,00                | /                     | €.4.000,00          |
| 14            | Posto auto coperto in corso di costruzione  | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 141/542(*)           | P.T.     | F3        | 11,00                | /                     | €.4.000,00          |
| 16            | Posto auto coperto in corso di costruzione  | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 141/542(*)           | P.T.     | F3        | 11,00                | /                     | €.4.000,00          |
| 16            | Posto auto coperto in corso di costruzione  | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 141/542(*)           | P.T.     | F3        | 11,00                | /                     | €.4.000,00          |
| 18            | Posto auto coperto in corso di costruzione  | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 141/542(*)           | P.T.     | F3        | 11,00                | /                     | €.4.000,00          |
| 19            | Posto auto scoperto in corso di costruzione | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 763                  | P.T.     | F3        | 11,50                | /                     | €.1.000,00          |
| 20            | Posto auto scoperto in corso di costruzione | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 764                  | P.T.     | F3        | 11,50                | /                     | €.1.000,00          |
| 21            | Posto auto scoperto in corso di costruzione | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 765                  | P.T.     | F3        | 11,50                | /                     | €.1.000,00          |
| 22            | Posto auto scoperto in corso di costruzione | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 766                  | P.T.     | F3        | 11,50                | /                     | €.1.000,00          |
| 23            | Posto auto scoperto in corso di costruzione | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 767                  | P.T.     | F3        | 11,50                | /                     | €.1.000,00          |
| 25            | Posto auto scoperto in corso di costruzione | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 769                  | P.T.     | F3        | 11,50                | /                     | €.1.000,00          |
| 26            | Posto auto scoperto in corso di costruzione | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 770                  | P.T.     | F3        | 11,50                | /                     | €.1.000,00          |
| 27            | Posto auto scoperto in corso di costruzione | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 771                  | P.T.     | F3        | 11,50                | /                     | €.1.000,00          |
| 28            | Posto auto scoperto in corso di costruzione | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 772                  | P.T.     | C/6       | 11,50                | /                     | €.1.000,00          |
| 29            | BCNC  | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 749, 773             | P.T.     | /         | /                    | /                     | /                   |
| <b>Totale</b> |   |                 |             |                  |                      |          |           |                      |                       | <b>€.461.360,00</b> |

## **2. DESCRIZIONE GENERALE**

### **2.1. INTRODUZIONE**

Il complesso immobiliare oggetto della presente trattazione, è costituito dall'insieme delle unità immobiliari abitative ed accessorie (posti auto scoperti e posti auto coperti) di proprietà della società MARIO GIPPONI S.R.L. in fallimento, ivi incluse le parti comuni, (Fg.2 Mappali 749 e 773 - BCNC) inserite nel complesso residenziale denominato CONDOMINIO CASCINA ADDA, sito nel cuore dell'abitato di Gombito.

Le unità immobiliari di proprietà della società MARIO GIPPONI S.R.L. in fallimento non costituiscono l'interezza del nucleo condominiale, in quanto lo stesso è composto anche da altri immobili che non sono oggetto della presente stima, e che:

- sono di proprietà di terzi;
- sono regolarmente completati e sono abitati;
- hanno diritto alla quota proporzionale delle parti e delle utilità comuni condominiali, ovvero ai Mappali 749 e 773 del Foglio 2 (Beni Comuni Non Censibili) in carico al Fallimento.

### **2.2. TIPOLOGIA EDILIZIA**

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte del complesso immobiliare denominato CONDOMINIO CASCINA ADDA.

La tipologia edilizia del complesso è quella della cascina a corte chiusa, composta da fabbricati principali sviluppati intorno alla corte centrale e prospettanti sulle Vie Civardi e Barnabò e da fabbricati accessori, per lo più porticati, che l'intervento ha destinato a posti auto coperti. All'interno della corte sono inoltre localizzati posti auto scoperti.

L'intervento edilizio, risale al decennio scorso ed è stato realizzato in forza di un piano attuativo e da titoli edilizi parziali.

### **2.3. UBICAZIONE**

Il complesso immobiliare è ubicato nell'agro del Comune censuario di Gombito (CR), nel cuore dell'abitato del centro storico di antica formazione, in Via Civardi angolo Via Barnabò (*vedasi Allegato 1 – Estratto fotogrammetrico*).

### **2.4. DATI CATASTALI**

Tutte le unità immobiliari costituenti il complesso in argomento (*vedasi Allegato 2 – Documentazione catastale*), risultano catastalmente identificate nel vigente N.C.E.U. – Catasto fabbricati del Comune censuario di Gombito, come segue:

N.C.E.U. – Catasto Fabbricati (Codice E082)

- Foglio 2 Particella **141** Subalterno **542**
- Foglio 2 Particella **751**
- Foglio 2 Particella **771**
- Foglio 2 Particella **770**
- Foglio 2 Particella **769**
- Foglio 2 Particella **767**
- Foglio 2 Particella **766**
- Foglio 2 Particella **752**
- Foglio 2 Particella **753**
- Foglio 2 Particella **755**
- Foglio 2 Particella **756**
- Foglio 2 Particella **763**
- Foglio 2 Particella **764**
- Foglio 2 Particella **765**

VIA CIVARDI n.8, Piano T-1 – 2, Categoria F3 (*Unità in corso di costruzione*).

- Foglio 2 Particella **761**
- Foglio 2 Particella **141** Subalterno **530**

VIA BARNABO` n.11, Piano T, Categoria A/2 (*Abitazione di tipo civile*), Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Sup. catastale mq.75,00, totale escluse aree scoperte mq.68,00, Rendita Euro 234,99.

- Foglio 2 Particella **141** Subalterno **532**

VIA CIVARDI n.8, Piano T, Categoria C/6 (*Rimesse, autorimesse*), Classe 2, Consistenza mq.17,00, Rendita: Euro 31,61.

- Foglio 2 Particella **762**
- Foglio 2 Particella **141** Subalterno **508**

VIA BARNABO` n.7, Piano T-1 – 2, Categoria F3 (*Unità in corso di costruzione*).

- Foglio 2 Particella **772**

VIA CIVARDI n.8, Piano T, Categoria C/6 (*Rimesse, autorimesse*), Classe 1, Consistenza mq.14,00, Rendita Euro 21,69.

## **2.5. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Con riferimento alla strumentazione urbanistica comunale attualmente vigente, costituita dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) comunale vigente (*vedasi Allegato 3 – Estratto Tav.8/PdR del P.G.T.*), il complesso immobiliare in argomento, risulta azzonato nel Nucleo di Antica Formazione (NAF) in zona storica.

## **2.6. CONFINI DEL COMPENDIO (in unico corpo ed in senso orario)**

A nord con la pubblica Via Civardi;

A Est con la pubblica Via Barnabò;

A Sud con altra proprietà di cui ai Mappali 152, 151, 150 e 148;

A Ovest con altra proprietà di cui ai Mappali 416, 720 e 718.

Salvo più precisi come in fatto ed in diritto e come meglio precisati in atti di provenienza.

## **2.7. SERVITU'**

Come in fatto ed in diritto e come meglio precisate in atti di provenienza.

## **2.8. ACCESSI**

Pedonale e carraio dalla pubblica Via Civardi all'altezza dell'androne di cui al civico 8.

Esclusivamente pedonale alle varie unità abitative direttamente dalla Via Civardi e dalla Via Barnabò.

Salvo più precisi come in fatto ed in diritto e come meglio precisati in atti di provenienza.

## **2.9. DESCRIZIONE, DESTINAZIONE D'USO E CARATTERISTICHE**

Il complesso immobiliare oggetto (*vedasi Allegato 5 – Planimetrie*) della presente stima è costituito da:

- unità residenziali, gli appartamenti identificati con i numeri 2, 3, 4, 6, 7, 13, 14, 18, 19, 20, 22 e 23;
- unità accessorie alla residenza, i posti auto coperti identificati con i numeri 10, 12, 13, 14, 16, 17 e 18;
- unità accessorie alla residenza, i posti auto scoperti identificati con i numeri 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27 e 28;

oltre alle parti comuni condominiali di cui ai Mappali 749 e 773.

La destinazione d'uso è dunque la RESIDENZIALE.

L'edificio principale, comprendente le unità abitative, è sviluppato su tre piani fuori terra dei quali l'ultimo mansardato senza presenza di piani interrati e/o seminterrati, mentre i corpi secondari, adibiti a posti auto coperti sono di un solo piano fuori terra.

La tecnologia costruttiva è tradizionale, con:

- alzati costituiti da paramenti murari parte in mattoni pieni di vecchia origine, parte in blocchi portanti di laterizio tipo poroton e doppio uni e parte in gasbeton;
- orizzontamenti costituiti in parte da solai lignei di recupero e in parte da solai in laterocemento;

- coperture a falde in legno con soprastante manto in coppi e/o tegole.

Dalle verifiche effettuate in sito è emerso lo stato dei luoghi dettagliatamente rappresentato nelle immagini di rilevazione allegate (*vedasi Allegato 4 – Documentazione fotografica*).

Si evince che l'intero compendio risulta in corso di costruzione, con lavori definitivamente interrotti nel decennio scorso.

In particolare, si evidenzia che:

- tutte le unità residenziali sono definite a livello di organismo murario con assenza pressochè totale dei subsistemi impiantistici (impiantistica meccanica termoidraulica, igienico sanitaria, scarichi fognari, impiantistica elettrica generale) e dei subsistemi di completamento (infissi, serramenti e porte interne, sottofondi, pavimenti e rivestimenti, intonaci, rivestimenti e tinteggiature, opere da falegname e da fabbro).
- tutti i posti auto scoperti non sono fisicamente identificabili, in quanto l'area cortilizia interna al complesso non è stata interessata dai lavori di riqualificazione e di riassetto generale finalizzati ad individuare le varie unità immobiliari rispetto alle utilità comuni.
- buona parte dei posti auto coperti non risulta completata, risultando assenti i lavori di pavimentazione e di completamento generale.

### **3. CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, è emersa una situazione di sostanziale regolarità edilizia ed urbanistica generale dell'impianto.

In stretta connessione alla situazione riscontrata, risulta chiaro che la ripresa dei lavori dovrà essere obbligatoriamente preceduta - in conformità alla vigente normativa statale (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) e regionale (L.R. 12/2005 e s.m.i. e altre norme disciplinari in vigore) di riferimento - dalla presentazione dei titoli edilizi (Permessi di costruire, S.C.I.A., etc.) necessari a consentirne la regolare ultimazione.

### **4. SITUAZIONE REDDITUALE**

Per quanto a conoscenza dello scrivente le unità immobiliari oggetto di stima sono libere da vincoli e da contratti di locazione ed uso.

### **5. DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE**

Come detto, il compendio immobiliare in argomento è specificatamente composto da:

- 12 (dodici) unità residenziali;
- 7 (sette) posti auto coperti;
- 9 (nove) posti auto scoperti;

oltre ai Mappali 749 e 773 che rappresentano le utilità comuni condominiali.

Le superfici commerciali di ogni unità, determinate attraverso misurazioni parziali eseguite ove possibile in loco e attraverso i documenti progettuali, sono state definite nel rispetto della prassi tecnica economica in vigore, ovvero:

- al lordo di tutte le murature perimetrali ed interne per quanto riguarda i fabbricati costruiti;
- al netto delle costruzioni e di manufatti edilizi in generale, per quanto riguarda le aree pertinenziali.

La rielaborazione delle misurazioni effettuate ha scaturito le consistenze riportate nel prospetto riassuntivo.

## 6. VALUTAZIONE

In relazione alle considerazioni espresse, con espresso riferimento:

- al mercato immobiliare della zona, ed in particolare, alla realtà in argomento, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da periziare e, non ultimo, l'attuale situazione del mercato immobiliare locale;
- allo stato di fatto del complesso immobiliare in argomento, alla relativa consistenza, alla situazione edilizia e manutentiva dei fabbricati e alle potenzialità nell'ambito del mercato di riferimento,

sono stati definiti i seguenti parametri di stima:

- UNITA' ABITATIVE € /MQ. 300,00
- POSTI AUTO COPERTI in base alla consistenza A corpo da € 4.000,00 a € 10.000,00
- POSTI AUTO SCOPERTI in base alla consistenza A corpo € 1.000,00

In via riassuntiva otteniamo le riportate valutazioni (I.V.A. e altre imposte di legge escluse):

| U.I.U. | Destinazione                               | Quota proprietà | Comune E082 | Indirizzo        | Foglio 2 Part.la Sub | Piano    | Categoria | Sup. commerciale Mq. | Valore unitario €/mq. | Valore di stima €. |
|--------|--|-----------------|-------------|------------------|----------------------|----------|-----------|----------------------|-----------------------|--------------------|
| 2      | Appartamento in corso di costruzione       | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.12 | 141/542(*)<br>751    | P.T-1-2. | F3        | 145,35               | € 300,00              | € 43.605,00        |
| 3      | Appartamento in corso di costruzione       | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.14 | 141/542(*)<br>752    | P.T-1-2. | F3        | 145,35               | € 300,00              | € 43.605,00        |
| 4      | Appartamento in corso di costruzione       | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.16 | 141/542(*)<br>753    | P.T-1-2. | F3        | 145,35               | € 300,00              | € 43.605,00        |
| 6      | Appartamento in corso di costruzione       | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.20 | 141/542(*)<br>755    | P.T-1-2. | F3        | 145,20               | € 300,00              | € 43.560,00        |
| 7      | Appartamento in corso di costruzione       | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.22 | 141/542(*)<br>756    | P.T-1-2. | F3        | 143,30               | € 300,00              | € 42.990,00        |
| 13     | Appartamento in corso di costruzione       | 1/1             | Gombito     | Via Barnabò n.11 | 141/530<br>761       | P.T.     | A/2       | 68,60                | € 300,00              | € 20.580,00        |
| 14     | Appartamento in corso di costruzione       | 1/1             | Gombito     | Via Barnabò n.7  | 141/508<br>762       | P.T-1-2  | F3        | 186,35               | € 300,00              | € 55.905,00        |
| 18     | Appartamento in corso di costruzione       | 1/1             | Gombito     | Via Barnabò n.15 | 141/542(*)           | P.1-2.   | F3        | 62,80                | € 300,00              | € 18.840,00        |
| 19     | Appartamento in corso di costruzione       | 1/1             | Gombito     | Via Barnabò n.13 | 141/542(*)           | P.1-2.   | F3        | 111,70               | € 300,00              | € 33.510,00        |
| 20     | Appartamento in corso di costruzione       | 1/1             | Gombito     | Via Barnabò n.13 | 141/542(*)           | P.1-2.   | F3        | 109,60               | € 300,00              | € 32.880,00        |
| 22     | Appartamento in corso di costruzione       | 1/1             | Gombito     | Via Barnabò n.21 | 141/542(*)           | P.2.     | F3        | 60,60                | € 300,00              | € 18.180,00        |
| 23     | Appartamento in corso di costruzione       | 1/1             | Gombito     | Via Barnabò n.21 | 141/542(*)           | P.2.     | F3        | 67,00                | € 300,00              | € 20.100,00        |
| 10     | Posto auto coperto in corso di costruzione | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 141/532              | P.T.     | C/6       | 15,90                | /                     | € 5.000,00         |
| 12     | Posto auto coperto in corso di costruzione | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 141/542(*)           | P.T.     | F3        | 52,50                | /                     | € 10.000,00        |
| 13     | Posto auto coperto in corso di costruzione | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 141/542(*)           | P.T.     | F3        | 11,00                | /                     | € 4.000,00         |
| 14     | Posto auto coperto in corso di costruzione | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 141/542(*)           | P.T.     | F3        | 11,00                | /                     | € 4.000,00         |
| 16     | Posto auto coperto in corso di costruzione | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 141/542(*)           | P.T.     | F3        | 11,00                | /                     | € 4.000,00         |
| 16     | Posto auto coperto in corso di costruzione | 1/1             | Gombito     | Via Civardi n.8  | 141/542(*)           | P.T.     | F3        | 11,00                | /                     | € 4.000,00         |

|               |   |     |         |                 |            |      |     |       |   |                     |
|---------------|---|-----|---------|-----------------|------------|------|-----|-------|---|---------------------|
| 18            | Posto auto coperto in corso di costruzione  | 1/1 | Gombito | Via Civardi n.8 | 141/542(*) | P.T. | F3  | 11,00 | / | €.4.000,00          |
| 19            | Posto auto scoperto in corso di costruzione | 1/1 | Gombito | Via Civardi n.8 | 763        | P.T. | F3  | 11,50 | / | €.1.000,00          |
| 20            | Posto auto scoperto in corso di costruzione | 1/1 | Gombito | Via Civardi n.8 | 764        | P.T. | F3  | 11,50 | / | €.1.000,00          |
| 21            | Posto auto scoperto in corso di costruzione | 1/1 | Gombito | Via Civardi n.8 | 765        | P.T. | F3  | 11,50 | / | €.1.000,00          |
| 22            | Posto auto scoperto in corso di costruzione | 1/1 | Gombito | Via Civardi n.8 | 766        | P.T. | F3  | 11,50 | / | €.1.000,00          |
| 23            | Posto auto scoperto in corso di costruzione | 1/1 | Gombito | Via Civardi n.8 | 767        | P.T. | F3  | 11,50 | / | €.1.000,00          |
| 25            | Posto auto scoperto in corso di costruzione | 1/1 | Gombito | Via Civardi n.8 | 769        | P.T. | F3  | 11,50 | / | €.1.000,00          |
| 26            | Posto auto scoperto in corso di costruzione | 1/1 | Gombito | Via Civardi n.8 | 770        | P.T. | F3  | 11,50 | / | €.1.000,00          |
| 27            | Posto auto scoperto in corso di costruzione | 1/1 | Gombito | Via Civardi n.8 | 771        | P.T. | F3  | 11,50 | / | €.1.000,00          |
| 28            | Posto auto scoperto in corso di costruzione | 1/1 | Gombito | Via Civardi n.8 | 772        | P.T. | C/6 | 11,50 | / | €.1.000,00          |
| 29            | BCNC  | 1/1 | Gombito | Via Civardi n.8 | 749, 773   | P.T. | /   | /     | / | /                   |
| <b>Totale</b> |   |     |         |                 |            |      |     |       |   | <b>€.461.360,00</b> |

## 7. ALLEGATI

*Allegato 1 – Estratto fotogrammetrico*

*Allegato 2 – Documentazione catastale*

*Allegato 3 – Estratto Tav.9/DP del P.G.T.*

*Allegato 4 – Documentazione fotografica*

*Allegato 5 - Planimetrie*

SAN BASSANO, li 05.10.2023.

In fede  
**IL PERITO ESTIMATORE**  
**GUFFI Arch. ALESSANDRO CARLO MARIA**

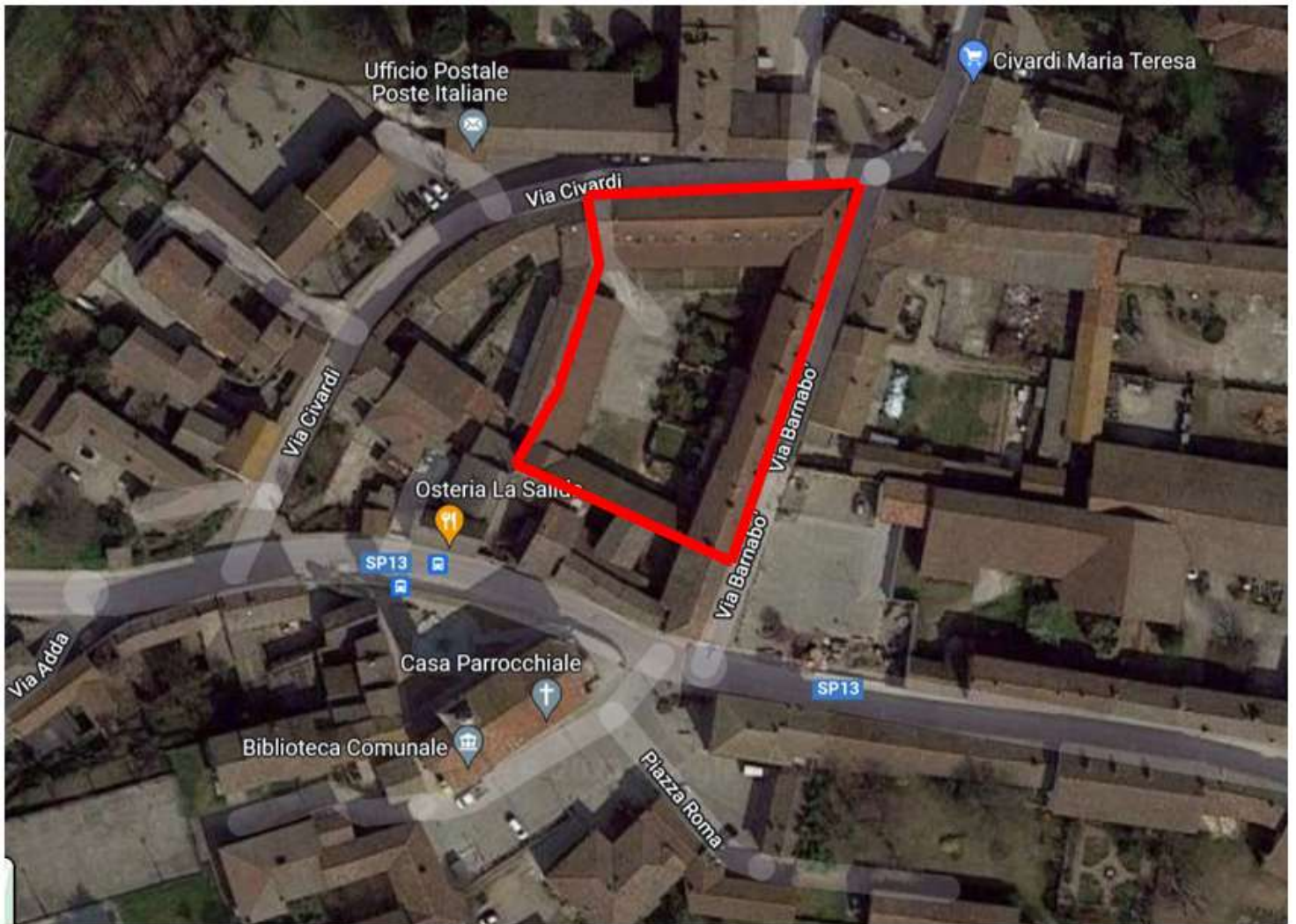




# ALLEGATO 1

## ESTRATTO FOTOGRAMMETRICO

COMUNE DI GOMBITO  
Centro abitato Via Civardi angolo Via Barnabò



*riproduzione non in scala*



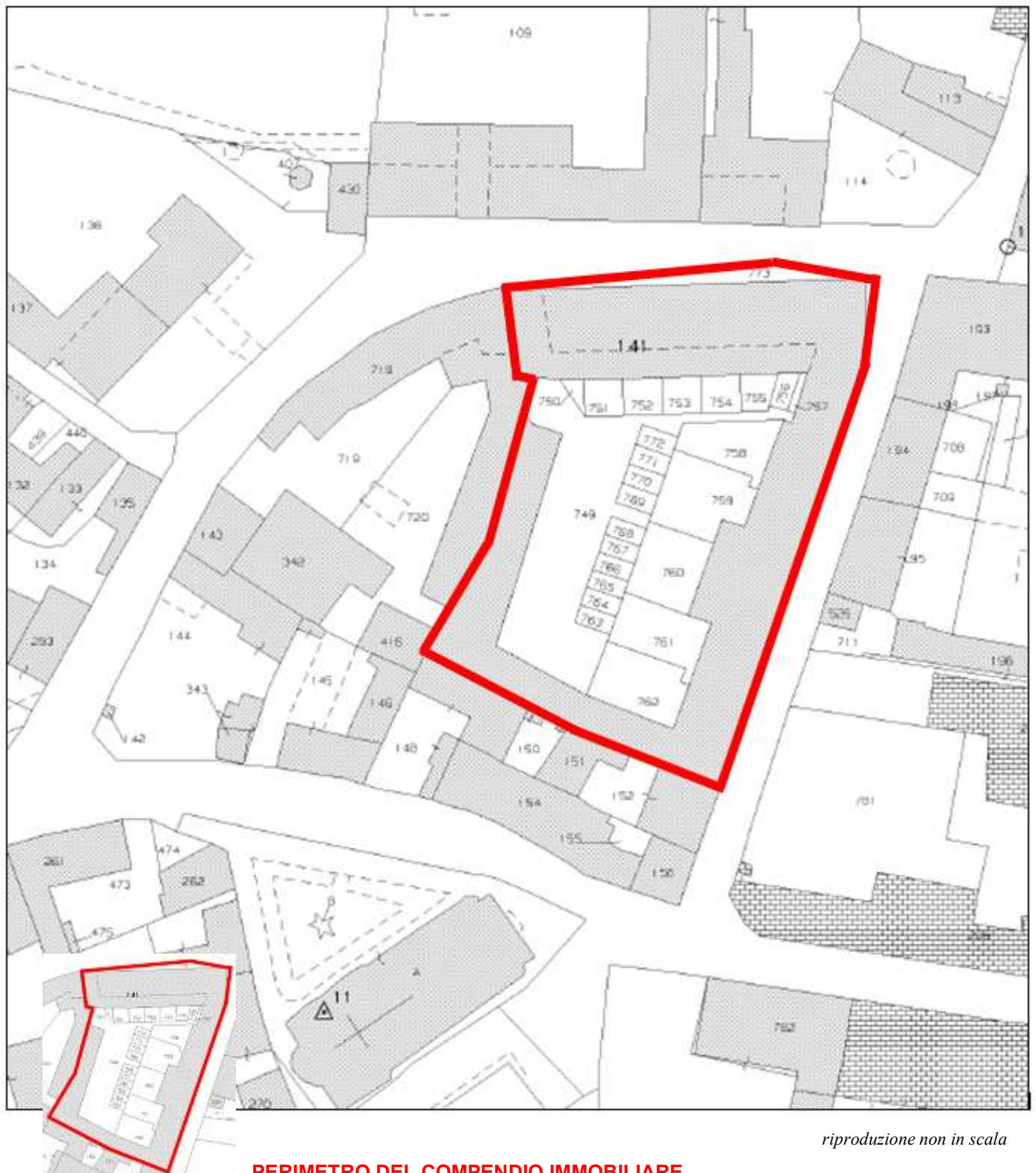
**PERIMETRO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

# ALLEGATO 2

## DOCUMENTAZIONE CATASTALE

COMUNE CENSUARIO DI GOMBITO

ESTRATTO DI MAPPA DEL FG.2



riproduzione non in scala

**PERIMETRO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**



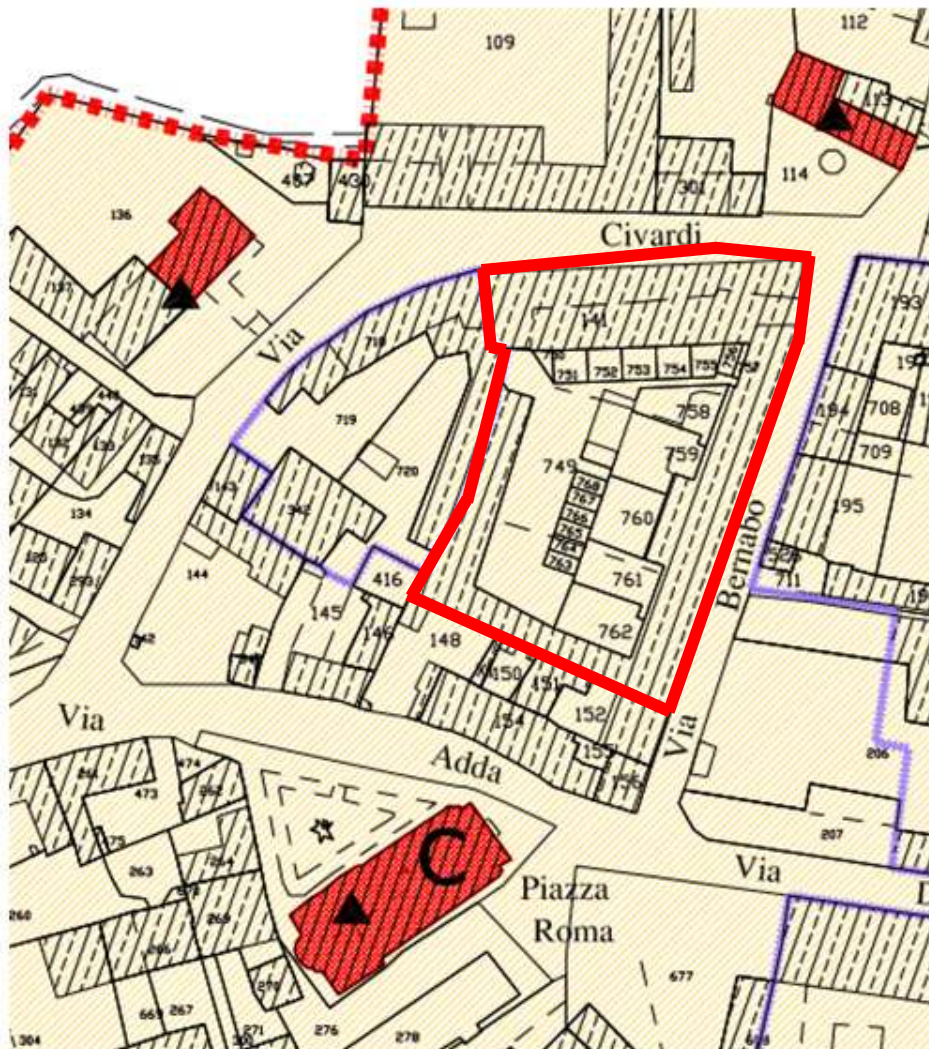
# ALLEGATO 3

## ESTRATTO AZZONAMENTO P.G.T.

COMUNE DI GOMBITO

ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. VIGENTE

Estratto Tavola 8 – Nucleo di Antica Formazione (NAF)



### LEGENDA

- Nucleo di Antica Formazione (NAF), Zona di RECUPERO ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 47/78
- Edifici di notevole interesse storico ed architettonico
- Edifici di interesse architettonico ed edifici di interesse ambientale
- Ambiente tutelato P.R.
- Viatico di facciata
- Taccuino ex Legge n° 1089/95 reintegrato nel D.Lgs 42/2004

### CATEGORIE DI INTERVENTO

- Restauro conservativo
- Restauro conservativo, Manutenzione ordinaria e straordinaria, Risarcimento conservativo
- Manutenzione ordinaria e straordinaria, Risarcimento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione, ricostruzione

## **ALLEGATO 4**

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

#### **ESTERNI SU VIA CIVARDI E VIA BARNABO'**



***Figg. 1-2. Vista del complesso dalla Via Civardi***





*Figg. 3-4-5-6. Vista del complesso da Via Civardi*







*Figg. 7-8. Vista del complesso all'angolo Via Civardi – Via Barnabò*





*Figg. 9-10. Vista del complesso da Via Barnabò*





*Figg. 11-12-13. Vista del complesso da Via Barnabò*





## **ALLEGATO 4**

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

#### **ESTERNI NELLA CORTE INTERNA**



*Fig. 1. Vista del complesso dalla corte interna*



*Figg. 2-3. Vista del complesso dalla corte interna*







*Figg. 4-5. Vista del complesso dalla corte interna*





*Figg. 6-7. Vista del complesso dalla corte interna*







*Figg. 8-9. Vista del complesso dalla corte interna*





*Figg. 10-11. Vista del complesso dalla corte interna*







*Fig.12. Vista del complesso dalla corte interna*

## **ALLEGATO 4**

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

#### **INTERNI DELLE UNITA' ABITATIVE**



***Figg. 1-2. Vista degli interni delle unità abitative***





*Figg. 3-4. Vista degli interni delle unità abitative*





*Figg. 5-6. Vista degli interni delle unità abitative*







*Fig. 7-8. Vista degli interni delle unità abitative*





*Figg. 9-10. Vista degli interni delle unità abitative*



*Figg. 11-12. Vista degli interni delle unità abitative*





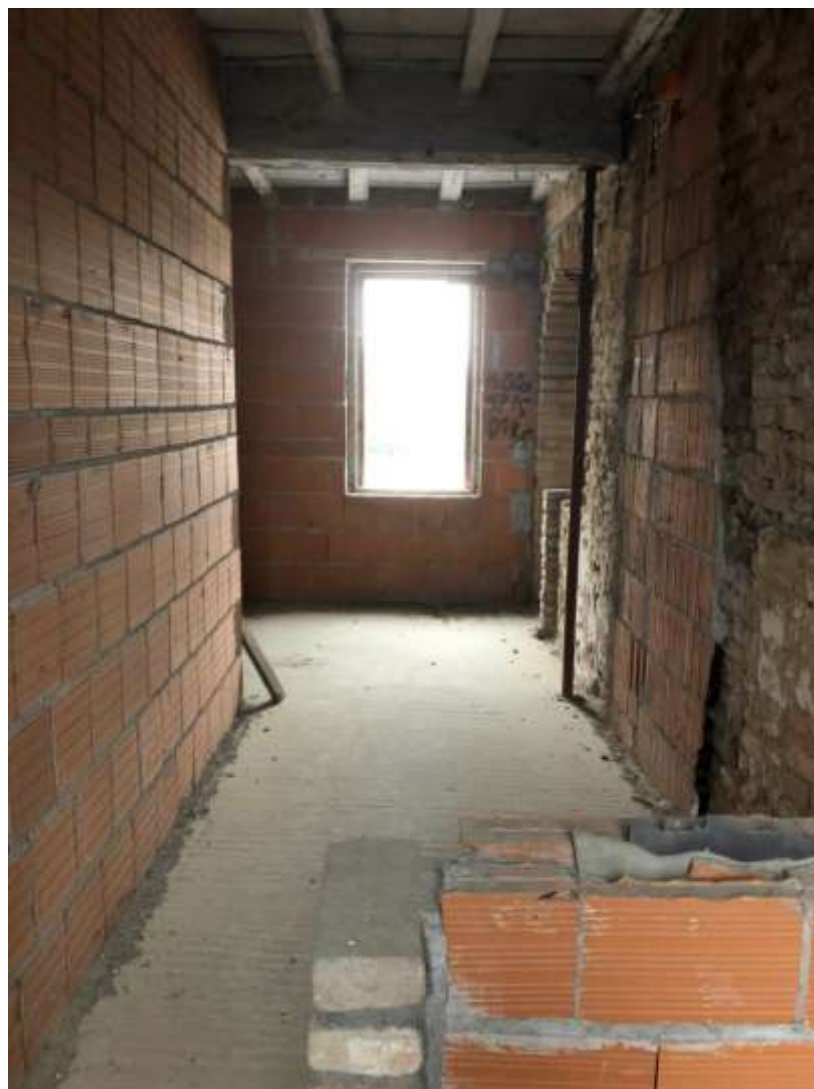


*Figg. 13-14. Vista degli interni delle unità abitative*





*Figg. 15-16. Vista degli interni delle unità abitative*







*Figg. 17-18. Vista degli interni delle unità abitative*







*Figg. 19-20. Vista degli interni delle unità abitative*





*Figg. 21-22. Vista degli interni delle unità abitative*





*Figg. 23-24. Vista degli interni delle unità abitative*





*Fig. 25. Vista degli interni delle unità abitative*

SAN BASSANO, li 05.10.2023.

**IL PERITO ESTIMATORE  
GUFFI Arch. ALESSANDRO CARLO MARIA**



## **ALLEGATO 5**

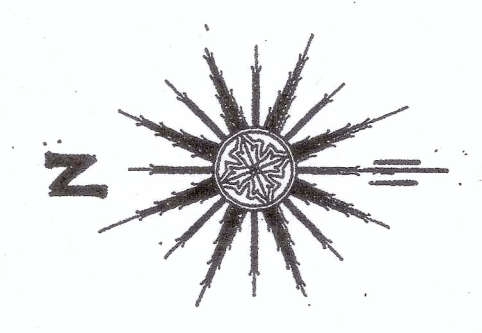
### ***PLANIMETRIE (estratti di progetto intervento)***

- 1. PLANIMETRIA PIANO TERRA**
- 2. PLANIMETRIA PIANO PRIMO**
- 3. PLANIMETRIA PIANO SECONDO**

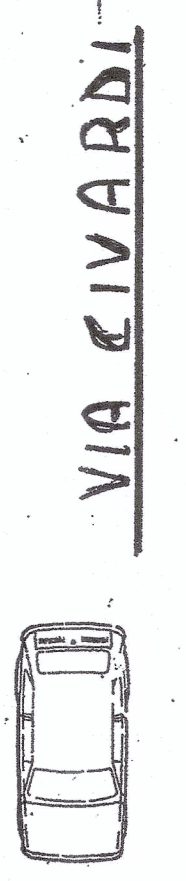




|   |  |  |
|---|--|--|
| Geometra Mario Gipponi<br>Via Rocca n° 18 - 26012 - Castelleone (CR) Telefono 0374 350490<br>Codice fiscale GPP MRA 51R21 C153N / Partita Iva 00326420197 |  | Data   |
| Proprietario MARIO GIPPONI SRL UNIPERSONALE<br>Committente Via Solferino, 75/E - 26012 - Castelleone (CR)<br>Cod. Fisc. e Partita Iva 01334690193         |  | Aggiornamento  |
| PROGETTO  |  | Scala<br>1:100   |
| OGGETTO DEL DISEGNO   |  | Tavola<br>1  |
| VARIANTE<br>Al permesso di costruire n° del<br>Alla D.I.A n° del  |  | Importante:<br>Le quote e le<br>misure sul<br>presente<br>elaborato<br>vanno verificate<br>sul posto                   |
| progettista   | Direttore Lavori   | Proprietario Committ.  |
| Studio Tecnico Geom. MARIO GIPPONI<br>Via Rocca, 18 - 26012 CASTELLEONE (CR) - Tel. 0374 350490<br>Cod. Fisc. GPP MRA 51R21 C153N - Part. IVA 00326420197 | Studio Tecnico Geom. MARIO GIPPONI<br>Via Solferino, 75/E - 26012 Castelleone (CR)<br>Cod. Fisc. GPP MRA 51R21 C153N - Part. IVA 00326420197 | MARIO GIPPONI SRL UNIPERSONALE<br>Via Solferino, 75/E - 26012 Castelleone (CR)<br>cod. Fisc. e partita IVA 01334690193 |



parte acquirente .....  
parte venditrice .....



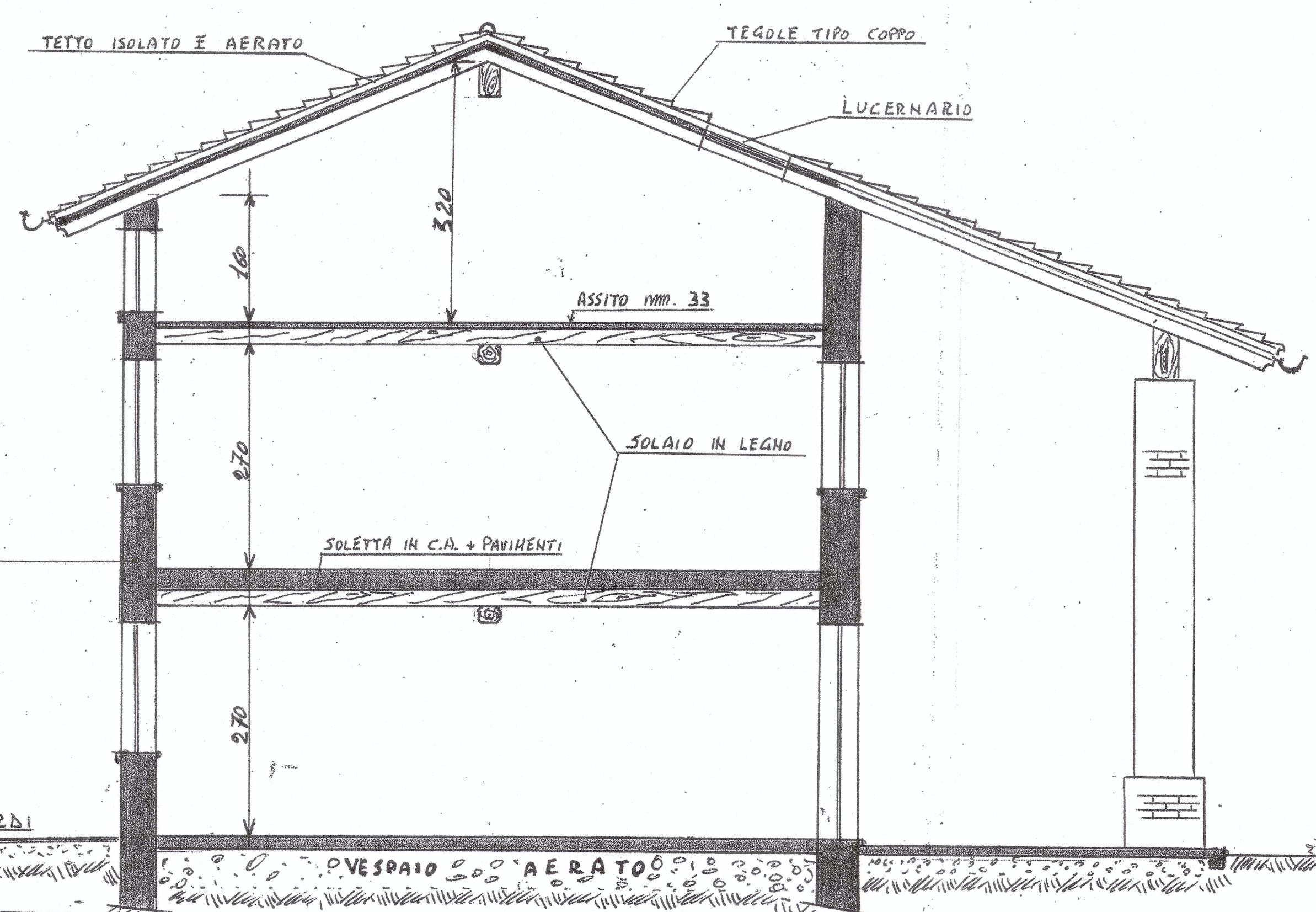
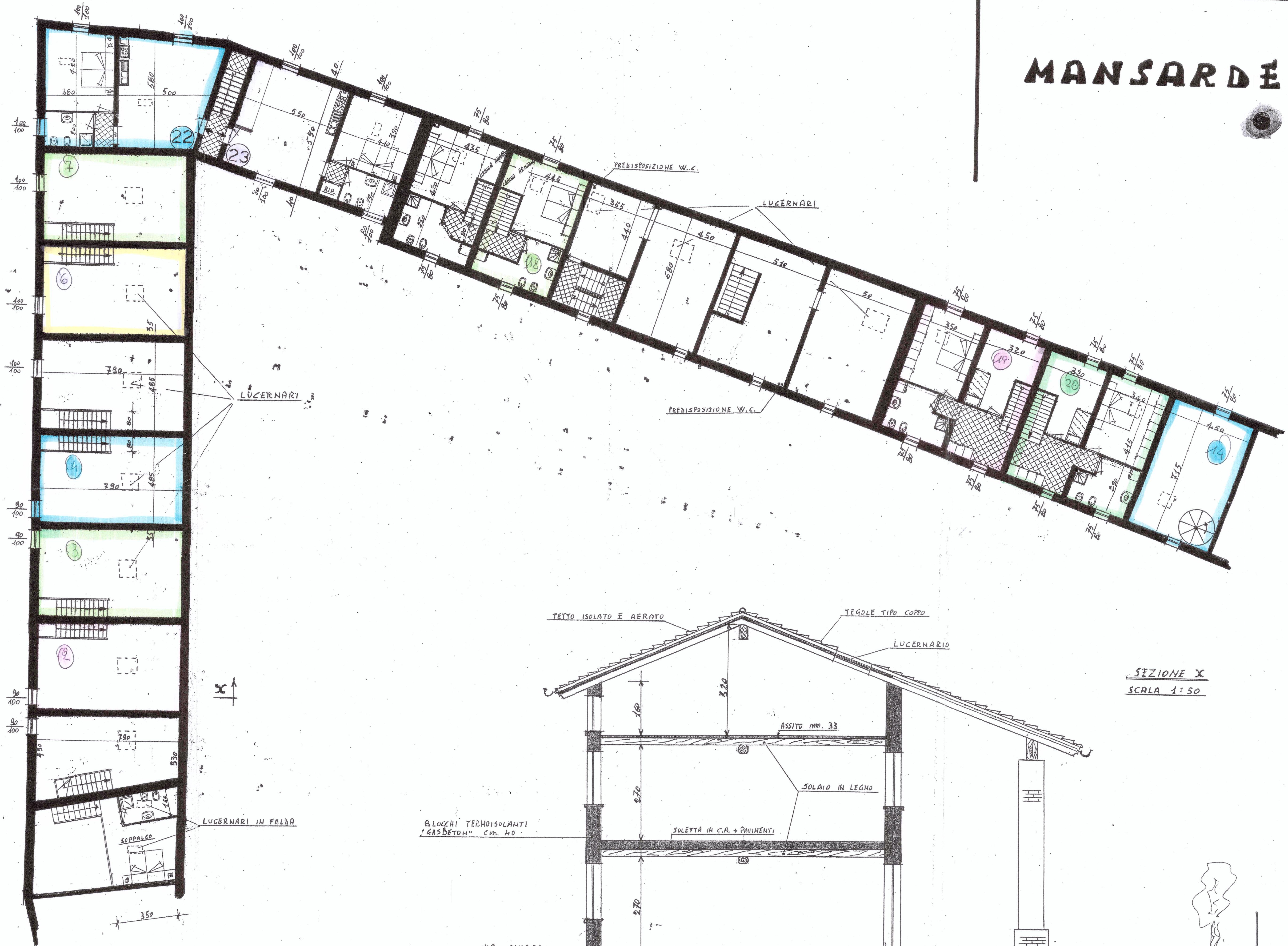


# PIANO PRIMO





# MANSARDE



SEZIONE X  
SCALA 1:50

BLOCCHI TERMOISOLANTI  
"GASBETON" cm. 40

VIA CIVARDI

PESPAIO AERATO