

TRIBUNALE DI LODI

Sezione Fallimenti – Procedura Fallimentare RG n. 58/2019

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca VARESANO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Beni di Proprietà: IMPRESA CONTARDI SRL IN LIQUIDAZIONE

Comune di CODOGNO (LO) Viale V. Veneto – Area edificabile “P.I.I. - PA6B



Esperto incaricato: Geom. Sabino NUFI

Via Carlo Martini n.1 – 26013 Crema (CR) tel. 339-4574315,

e-mail sabino.nufi@gmail.com - pec sabino.nufi@geopec.it

C.F. NFUSBN67E18D142F – P. IVA N. 01516320197



INDICE

1. PREMESSE

- 1.1. Dati della Procedura
- 1.2. Dati del Valutatore
- 1.3. Generalità del Rapporto di Stima e sintesi operazioni peritali

2. IDENTIFICAZIONE E INQUADRAMENTO DELL’IMMOBILE

- 2.1. Identificazione e Inquadramento immobile oggetto di valutazione

3. TITOLARITA’ DEL BENE

- 3.1. Proprietà
- 3.2. Stato di Possesso

4. PARTE DESCRITTIVA

- 4.1. Descrizione e caratteristiche dell’immobile (stato di fatto e trasformazione)
- 4.2. Individuazione dei confini e descrizione degli accessi
- 4.3. Stato di manutenzione e conservazione

5. PARTE ESPOSITIVA

- 5.1. Identificazione e conformità catastale
- 5.2. Indagine urbanistico – edilizia
- 5.3. Verifica gravami - pregiudizievoli – vincoli – servitù

6. ANALISI ESTIMATIVA

- 6.1. Consistenza e criterio di misurazione
- 6.2. Criteri generali e metodologia di valutazione
- 6.3. Sviluppo della valutazione
- 6.4. Riepilogo dei Valori di Stima

7. CONCLUSIONI - OSSERVAZIONI e ASSUNZIONI

8. ELENCO ALLEGATI



1. PREMESSE

1.1. Dati della procedura

Il fallimento IMPRESA CONTARDI SRL, nella persona del Curatore Fallimentare Dott. Alberto Valcarenghi, previo autorizzazione del comitato creditori con visto dell' ill.mo Giudice del Tribunale di Lodi Dott.ssa Luisa Dalla Via, con provvedimento del 04/03/2021 nominava il sottoscritto geometra Sabino Nufi, residente in Crema (CR) Via Carlo Martini n.1, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n.1884, in qualità di esperto per la valutazione degli immobili di compendio della Procedura.

Dati principali della Procedura:

TRIBUNALE DI	LODI
Registro generale procedura	RG n. 58/2019
Giudice Delegato	Dott.ssa Francesca VARESANO
Curatore Fallimentare nominato	Dott. Alberto VALCARENGHI
Soggetto 1	IMPRESA CONTARDI SRL IN LIQUIDAZIONE
Immobili oggetto della procedura	Vedasi dettaglio cap.2 paragrafo 2.1 del presente Rapporto

La procedura Fallimentare in oggetto riguarda una molteplicità di immobili di diversa tipologia, destinazione e ubicazione, di proprietà della società “IMPRESA CONTARDI SRL IN LIQUIDAZIONE”.

La presente perizia è relativa alle porzioni di area edificabile comprese nel Piano Attuativo denominato “P.I.I. comparto 6B Viale Vittorio Veneto” (parzialmente realizzato), ubicato in Comune di CODOGNO (Prov. di Lodi) con accesso da Viale Vittorio Veneto attraverso le nuove Vie Bernini – Vicolo Manzù e Via Canova.



1.2. Dati del Valutatore

Cognome Nome	NUFI SABINO		
Codice fiscale	NFU SBN 67E18 D142F		
Iscritto al Collegio Provinciale/Territoriale dei Geometri e Geometri Laureati di	CREMONA	numero	1884
Indirizzo	Via	Carlo Martini n.1	
	CAP	26013	
	Comune	CREMA (CR)	
Telefono	0373-30321 Cell. 3394574315		
e-mail	sabino.nufi@gmail.com		
Pec	sabino.nufi@geopec.it		
Albo Conulenti	Iscritto all’Albo dei Consulenti Tribunale di Cremona		
Qualifica	TEGOVA e CNG - n. REV-IT/CNGeGL/2021/21		
Certificazione	INARCHECK livello avanzato – n. ICK/SC002 VIPRO/0291-2019		

1.3. Generalità del Rapporto di Stima e sintesi delle operazioni peritali

Data incarico	04/03/2021
Data del sopralluogo	18/05/2021
Data della valutazione	26/11/2022
Data del rapporto di valutazione	26/11/2022

Si evidenzia che le operazioni peritali hanno subito rallentamenti in relazione alla necessità di approfondimenti fra il Comune di Codogno e la procedura.

Mandato ed assunzioni preliminari

Trattasi di incarico ricevuto nell’ambito della Procedura Fallimentare R.G. n.58/2019, in corso presso il Tribunale di Lodi, per l’attività di “redazione perizia estimativa” relativa a parte dei beni inventariati nel fallimento.



Nel verbale di conferimento dell’incarico viene precisato quanto segue:

“ *Si intendono escluse le seguenti operazioni:*

- *ricerca atti di provenienza che verranno forniti dal Committente*
- *ispezioni ipotecarie / verifica formalità pregiudizievoli*
- *verifica sussistenza contratti di locazione che verranno forniti dal Committente*

L’incarico dovrà essere completato entro 90 giorni di calendario dalla sottoscrizione del disciplinare d’incarico, salvo cause di forza maggiore di cui il professionista dovrà dare comunicazione al curatore prima della scadenza del termine.”

Si evidenzia che in data 01/06/2021 è stata inoltrata istanza di proroga dei termini per il deposito dell’elaborato, giustificata dall’esigenza di approfondimenti di carattere urbanistico in merito al Piano Attuativo in essere.

Le operazioni peritali hanno subito ulteriori rallentamenti dovuti alla necessità di chiarimenti in merito a tematiche tecnico/legali fra il Comune e la procedura fallimentare

Viene richiesta la redazione di una perizia estimativa degli immobili, al fine di determinare il **Valore di Mercato** dei beni oggetto della procedura:

La base del valore (definizione da EVS)

Per Valore di Mercato si intende “L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Considerata la necessità di addivenire alla valorizzazione dell’asset immobiliare attraverso la vendita in tempi ragionevolmente contenuti, verrà determinato anche il

Valore di Pronto Realizzo / Vendita forzata

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla



natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”

Eventuale adozione di assunzioni speciali

Non verranno effettuate indagini relative alla provenienza del bene, alla presenza di formalità pregiudizievoli e alla situazione locativa, come precisato nel verbale di assegnazione dell’incarico.

Sintesi delle operazioni peritali

Si riportano di seguito le principali operazioni peritali svolte dal sottoscritto:

- 06/03/2021 (e successive) - effettuate presso gli archivi telematici dell’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio, le visure catastali richiedendo copia della documentazione (vedasi Allegato n.03)
- 29/03/2021 - inviata istanza telematica all’ufficio Protocollo del Comune di CODOGNO per la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle aree in oggetto (C.D.U. ricevuto il 26/04/2021 – scaduto);
- 09/04/2021 (e successive) - effettuato l’accesso agli atti presso l’ufficio tecnico del Comune di CODOGNO, dove alla presenza del tecnico comunale prendevo visione della documentazione inerente il Piano Attuativo in essere
- 18/05/2021- previo accordi con la proprietà, è stato effettuato il sopralluogo all’immobile: in tale occasione, si procedeva alla prima visione dei luoghi con rilevazione fotografica (vedasi foto Allegato n.02)
- 25/05/2021 – inoltrata richiesta al Comune di Codogno per ottenere informazioni circa la validità della Convenzione Urbanistica (dichiarazione rilasciata dal Comune in data 21/07/2021 – vedasi Allegato n.05)
- 29/10/2022 - inviata istanza telematica all’ufficio Protocollo del Comune di CODOGNO per la richiesta del nuovo C.D.U. relativo alle aree in oggetto (C.D.U. ricevuto il 24/11/2022 – vedasi Allegato n.06);
- effettuata un’indagine di mercato per la rilevazione dei valori di vendita applicati in zona, relativi ad immobili di nuova costruzione al fine di procedere alla valutazione tramite “Valore di Trasformazione”



2. IDENTIFICAZIONE E INQUADRAMENTO DELL’IMMOBILE

2.1. Identificazione e Inquadramento immobile oggetto di valutazione

Il presente Rapporto di Valutazione è relativo alle porzioni di area edificabile facenti parte del comparto soggetto al Piano Attuativo denominato “P.I.I. 6B Via Veneto” ubicato in Comune di CODOGNO (LO), con accesso dalle attuali Via Bernini-Via Canova e Vicolo Manzù (diramantisi da Viale Vittorio Veneto).

Trattasi di aree edificabili suddivise sostanzialmente in n.6 lotti di terreno, facenti parte di una più ampia lottizzazione in corso (altri lotti già edificati e/o venduti a terzi).

L’intero comparto è interessato da un piano attuativo denominato Programma Integrato d’Intervento “PA 6B Via Veneto” di cui alla convenzione urbanistica stipulata fra la società “GIANBI SRL” (poi trasformata e fusa nell’IMPRESA CONTARDI SRL) e il Comune di Codogno in data 01/08/2008 nn.105416/31975 tutt’ora in corso di validità (scadenza prorogata in base alla Legge del 2013 e successiva del 2020, fino al 01/08/2025): detto piano prevede la riqualificazione dell’intera area con la realizzazione di un nuovi insediamenti a destinazione residenziale (tipologia villette singole e abbinate, piccole palazzine) con relative opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto.

L’intervento è stato suddiviso in diversi lotti di intervento, alcuni dei quali già edificati e venduti: rimangono da completare le opere di urbanizzazione (per maggiori dettagli si rimanda al capitolo regolarità urbanistica).

Il comparto è collocato a sud di Codogno, ai margini dell’abitato, zona a carattere prevalentemente residenziale in fase di espansione, con accesso da Via Bernini diramantesi da Viale Vittorio Veneto.

Codogno è un comune di circa 15.000 abitanti, ben dotato di servizi primari e secondari, dista circa 20 Km da Lodi (capoluogo di provincia), 30 Km da Cremona, 50 Km da Milano e 16 Km. da Piacenza: altri comuni confinanti o limitrofi sono Casalpusterlengo, Fombio, Maleo, San Fiorano, Somaglia, Terranova dei Passerini.



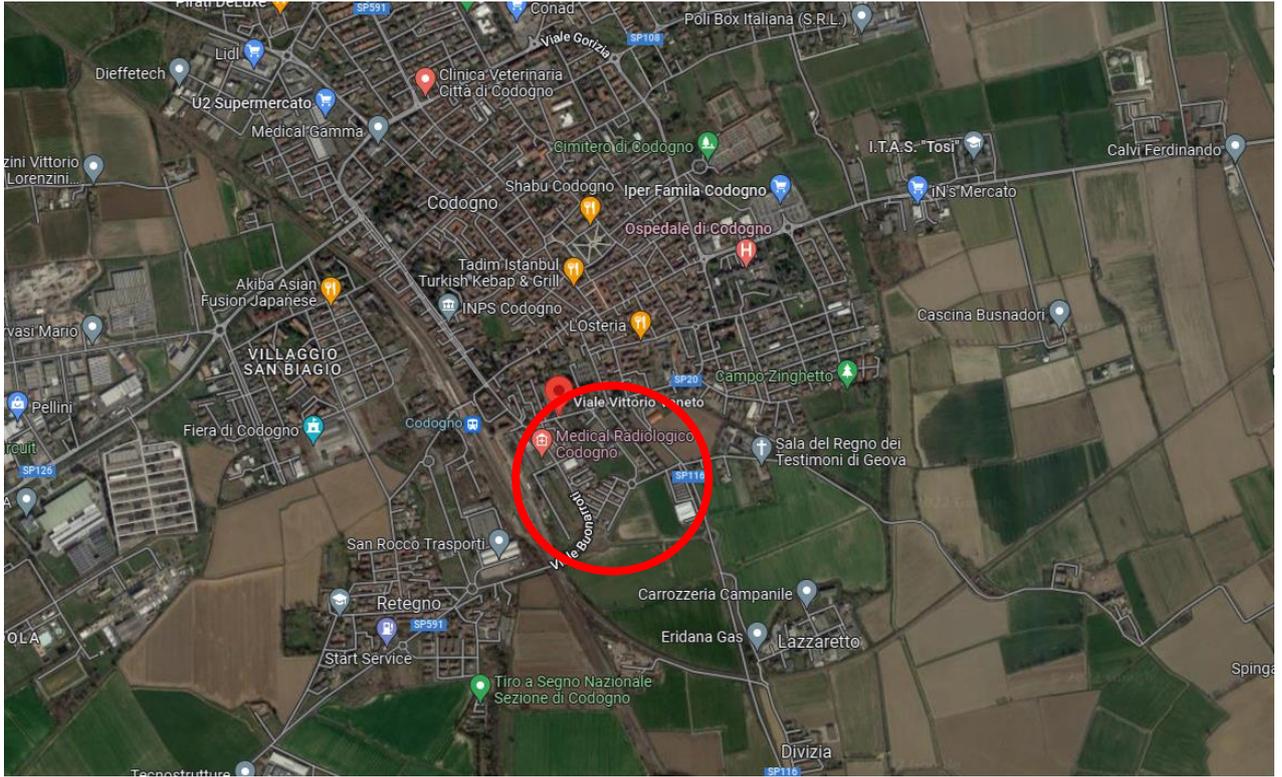
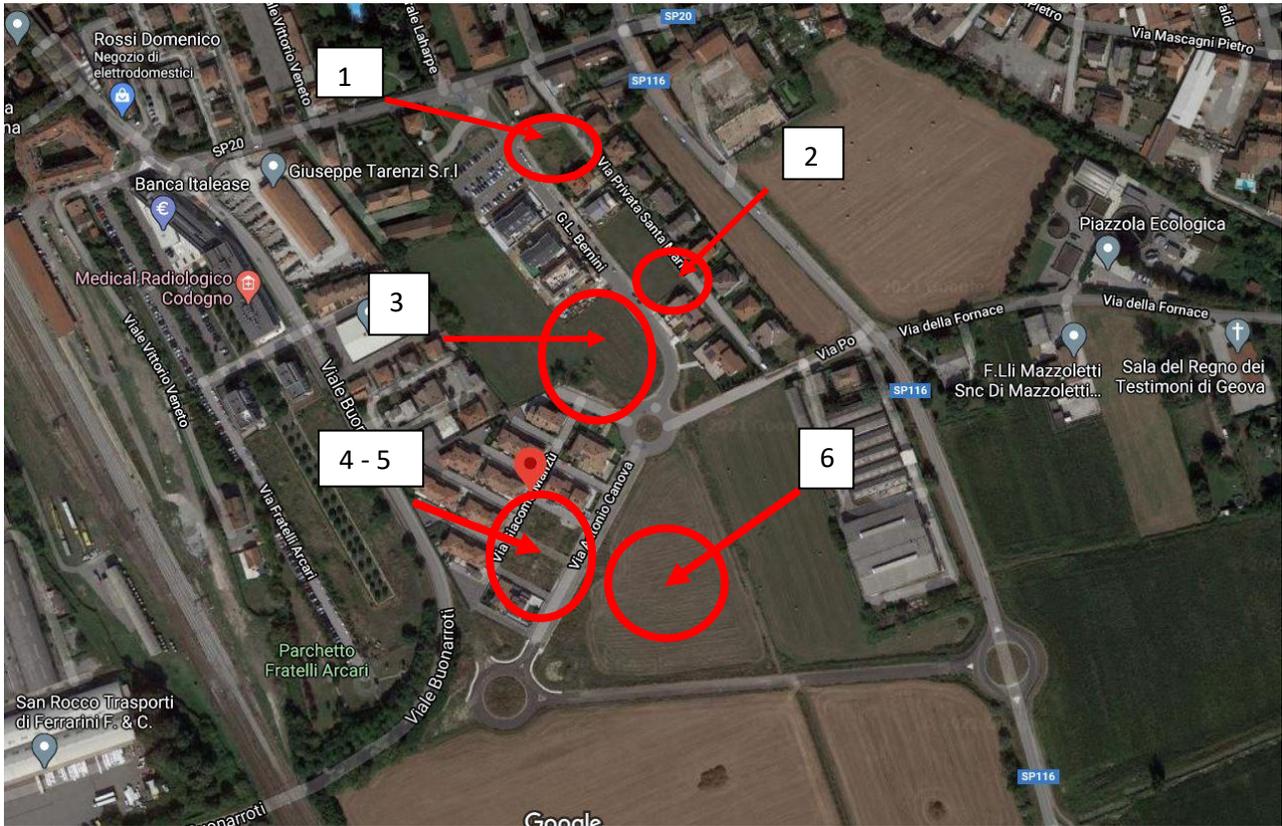


Immagine satellitare GOOGLE maps



3. TITOLARITA' DEL BENE

3.1. Proprietà

Dall'analisi della documentazione fornita in fase di incarico si rileva che l'immobile oggetto del presente Rapporto di Valutazione, risulta di piena proprietà della società:

- IMPRESA CONTARDI SRL (ora in liquidazione), con sede in Fombio (LO)
C.F. 08535610961

in forza del seguente atto:

- atto di fusione in data 20/10/2014 rep.nn.73876/20877, a rogito Notaio Dott. Giuseppe Calafiori di Milano, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 24/10/2014 al n.27892 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 27/10/2014 Reg. Gen.13635 Reg. Part. 8875: trattasi dell'atto di fusione con cui diverse società (fra cui la “GIANBI SRL” proprietaria dell'immobile in oggetto) sono state fuse mediante incorporazione nella società “IMPRESA CONTARDI SRL” -

Si evidenzia che gli attuali mappali 402 -403-404-405 derivano dal frazionamento dell'originario mappale 399 del Foglio 27, indicato nell'atto di fusione di cui sopra: i mappali 403 (propr. 1000/1000) e 405 (propr.727,66/1000) corrispondono a strada privata interna al Condominio Manzù, denominata Via Canova (B.C.N.C. - intestazione catastale GIANBI SRL)

Si segnala altresì che nell'atto di fusione del 2014 non viene indicato il mappale 398 del Foglio 27 (anch'esso destinato a strada privata interna al Condominio Manzù), che viceversa risulterebbe di proprietà dell'IMPRESA CONTARDI SRL per quota proporzionale residua di 495,65/1000 (B.C.N.C. - intestazione catastale GIANBI SRL)



I terreni oggetto dell'intero piano attuativo, nella loro originaria consistenza e identificazione catastale, sono pervenuti alla società “GIANBI SRL” C.F. 02976150967, in forza dei seguenti atti:

- atto del 27/07/2006 nn.99301/29026 di rep. a rogito Notaio Cesare Bignami (acquisto dai Sigg. GASPARETTO Ettore, GASPARETTO Cesare, SIGNORINI Ernestina e GASPARETTO Michele)

Il mappale 86 del Foglio 29 (porzione da cedere al comune per “nuova rotatoria” , come previsto nella Convenzione urbanistica del 01/08/2008) è pervenuto alla società “GIANBI SRL” C.F.03609560960 in forza dell'atto in data 16/05/2011 nn.111091/34735 di rep. a rogito Notaio Cesare Bignami (acquisto dai Sigg. GASPARETTO Ettore, GASPARETTO Cesare e GASPARETTO Michele)

Per ulteriori dettagli vedasi atti di provenienza, Allegato n.04

Storia ventennale della proprietà

Indagine non prevista nell'incarico.

3.2. Stato di Possesso

In sede di sopralluogo si è accertato che le aree in oggetto risultano libere e nella disponibilità della procedura.

Non è stata effettuata la verifica in merito alla sussistenza di eventuali contratti di locazione in essere (indagine esclusa dal presente incarico).



4. PARTE DESCRITTIVA

4.1 Descrizione e caratteristiche dell’immobile

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è costituito da aree edificabili suddivise in più lotti (individuati con la numerazione da n.1 a n.6 nella planimetria sotto riportata), facenti parte di più ampio comparto denominato “Comparto 6B Viale Vittorio Veneto - Via Canova” soggetto al Piano Attuativo regolato dalla convenzione stipulata fra la soc. “GIANBI SRL” e il comune di Codogno in data 01/08/2008 (validità convenzione prorogata sino al 01/08/2025). Il piano di lottizzazione interessava un’area della superficie territoriale di circa mq.60.000,00, con superficie fondiaria di mq.40.972,00 e capacità edificatoria complessiva di mc.38.000,00.



Planimetria Stato di fatto - situazione aggiornata della Lottizzazione



Con riferimento alla planimetria di cui alla pagina precedente, le aree oggetto del presente rapporto risulterebbero così suddivise:

RAPPRESENTAZIONE E COMPOSIZIONE DEI LOTTI							
Catasto Terreni - Comune di CODOGNO (LO)							
lotto	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie		
					ha	are	ca
1	27	324	semin.irriguo	1	00	08	93
2	27	382	semin.irriguo	1	00	04	77
3	27	300	semin.irriguo	1	00	04	20
	27	306	rel.acque es		00	00	80
	27	401	semin.irriguo	1	00	33	43
4	27	402	ente urbano		00	08	51
5	27	404	ente urbano		00	08	36
6	29	72	semin.irriguo	1	01	07	20
	29	75	rel.acque es		00	01	30
	29	79	relit strade		00	00	70
	29	88	semin.irriguo	1	00	02	30
	29	89	rel.acque es		00	00	80
	29	90	semin.irriguo	1	00	16	20
	29	91	relit strade		00	01	70

Si evidenzia altresì che oltre ai mappali sopraelencati vi sono altre porzioni di terreno destinate a sede stradale (parte a strada privata e parte da cedere al Comune per nuova rotatoria), e più precisamente:



Foglio 27 mappale 398 (quota di proprietà 495,65/1000) - mappale 403 (quota di proprietà 1000/1000) - mappale 405 (quota di proprietà 727,66/1000)

Aree destinate a strada privata, denominata Via Canova (viabilità interna al condominio Manzù)

Foglio 29 mappale 86 (da cedere al Comune, destinato a nuova rotatoria)

A detti mappali non verrà quindi attribuito nessun valore

Nonostante i terreni siano comodamente divisibili per lotti, in considerazione del fatto che in capo all'IMPRESA CONTARDI SRL (ora fallita) rimangono da completare le opere di urbanizzazione relative all'intera lottizzazione (vedasi delibera G.C. n.75 del 19/04/2021 Allegato n.07 - importi dedotti nella valutazione), si procederà con la VENDITA IN UNICO LOTTO

Tutti i terreni si presentano di giacitura pianeggiante, incolti e di facile accesso.



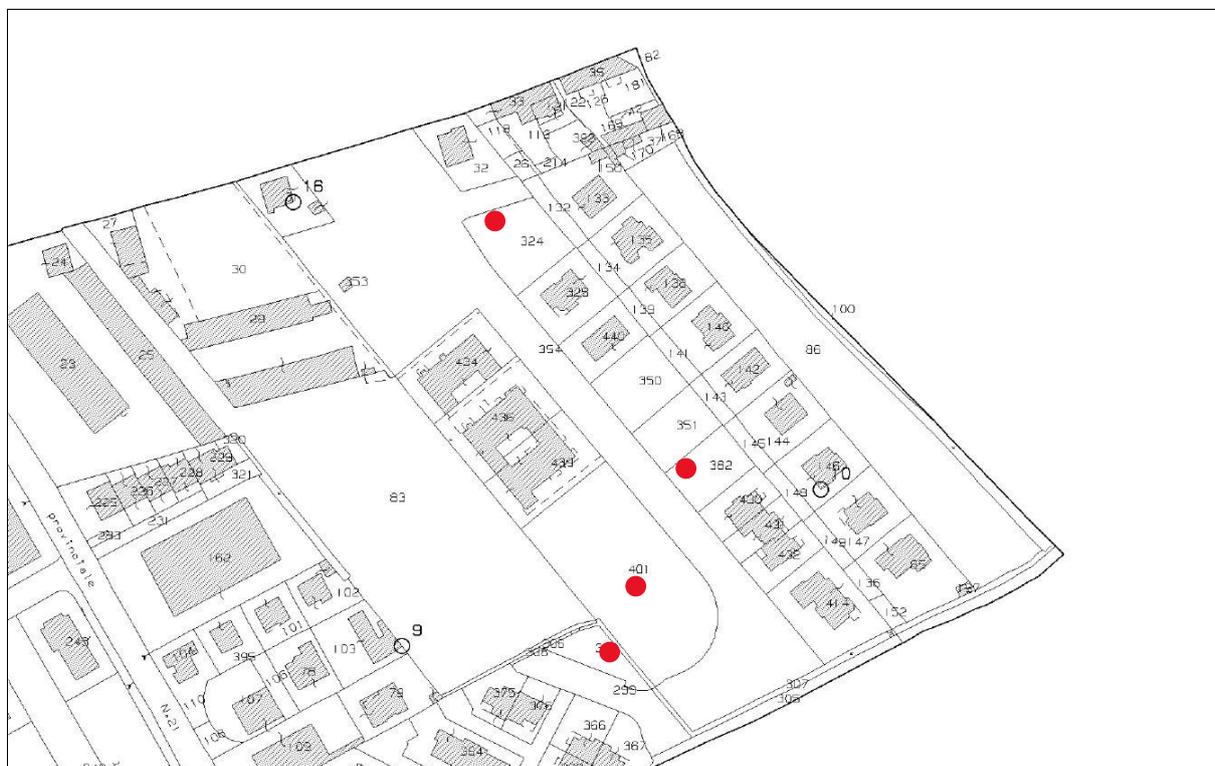


Per ulteriori indicazioni si rimanda al successivo capitolo “indagine urbanistico – edilizia” oltre che documentazione di cui Allegato n.05 (Convenzione urbanistica) e Allegato n.02 (doc. fotografica)

4.2. Individuazione dei confini e descrizione degli accessi

Individuazione dei confini

Coerenze in base alla mappa di Catasto Terreni, in linea di contorno da levante verso mezzodi ecc.:



Del mappale 324: ragioni ai mappali 132,328,354 su due lati fino in chiusura

Del mappale 382: ragioni ai mappali 145,430,354,351

Dei mappali 300-306-401 in unico corpo: ragioni ai mappali 354,307,299,308, roggia, mappale 83,439





Del mappale 402: limite territoriale del Foglio 27, ragioni ai mappali 296,403,372 (strada privata Vicolo Manzù),398 (strada privata diramantesi da Via Canova)

Del mappale 403 (strada privata diramantesi da via Canova): ragioni ai mappali 296, 404,372 (strada privata Vicolo Manzù), mappale 402

Del mappale 404: ragioni ai mappali 296,405 (strada privata diramantesi da Via Canova), mappale 372 (strada privata Vicolo Manzù), mappale 403 (strada privata diramantesi da Via Canova)





Dei mappali 72-75-79-88-89-90-91 tutti del Foglio 29, in unico corpo: ragioni ai mappali 73,76, roggia, limite territoriale del foglio 29, mappale 78 e di nuovo mappale 73 fino in chiusura.

Del mappale 86 Foglio 29 (destinato a sede stradale di nuova rotatoria): ragioni ai mappali 87 e 82.



Descrizione degli accessi

L'accesso al comparto si pratica da Viale Vittorio Veneto da cui si diramano le nuove pubbliche vie Bernini e quindi Via Canova: si evidenzia che i lotti di terreno identificati con i mappali 402 e 404 essendo inseriti nel complesso denominato “Condominio Manzù” sono serviti anche dalla strada privata denominata Vicolo Manzù.

Al limite sud del piano attuativo è prevista inoltre la realizzazione di una nuova viabilità di raccordo fra la Via Buonarrotti e la Strada Provinciale n.116, con due nuove rotatorie di innesto (opere per buona parte ancora da realizzare).

4.3. Stato di manutenzione e conservazione

Trattasi di aree libere da edifici (non ancora edificate) attualmente incolte, in normale stato manutentivo.

Per ulteriori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica prodotta nell'Allegato n. 02.



5. PARTE ESPOSITIVA

5.1. Identificazione e conformità catastale

Le aree oggetto della presente valutazione risultano censite all’Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Lodi, Comune di CODOGNO (LO), come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE										
CATASTO TERRENI										
Comune di CODOGNO (LO)										
N.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito	
					ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	27	300	semin.irriguo	1	00	04	20	IA123A	€ 3,64	€ 2,17
2	27	306	rel.acque es		00	00	80			
3	27	324	semin.irriguo	1	00	08	93	IA123A	€ 7,75	€ 4,61
4	27	382	semin.irriguo	1	00	04	77	IA123A	€ 4,14	€ 2,46
5	27	401	semin.irriguo	1	00	33	43	IA123A	€ 29,01	€ 17,27
6	27	402	ente urbano		00	08	51			
7	27	403	ente urbano		00	02	36			
8	27	404	ente urbano		00	08	36			
9	29	72	semin.irriguo	1	01	07	20	IA123A	€ 93,01	€ 55,36
10	29	75	rel.acque es		00	01	30			
11	29	79	relit strade		00	00	70			
12	29	86	semin.irriguo	1	00	06	85	IA115A	€ 6,69	€ 3,54
13	29	88	semin.irriguo	1	00	02	30		€ 2,62	€ 1,19
14	29	89	rel.acque es		00	00	80			
15	29	90	semin.irriguo	1	00	16	20		€ 18,41	€ 8,37
16	29	91	relit strade		00	01	70			

Superficie catastale complessiva di mq.20.841: dedotti i mappali destinati a strade (mapp.403 Fg.27 e mapp.86 Fg.29) la superficie catastale è pari a mq.19.920.



CATASTO FABBRICATI								
Comune di CODOGNO (LO) Via Antonio Canova snc								
N.	Foglio	Particella	sub.	Categoria	Classe	consistenza vani/mq	Superficie catastale	Rendita
1	27	402		Area urbana		mq.851		
2	27	403		B.C.N.C				
3	27	404		Area urbana		mq.836		

L'intestazione catastale è la seguente:

- IMPRESA CONTARDI SRL, con sede in Fombio (LO), C.F. 08535610961

Proprietà per 1/1, in forza del seguente atto: Atto pubblico del 20/10/2014 rep.73876
Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (fusione di società per incorporazione)

Come già anticipato, il mappale 86 del Foglio 29 corrisponde alla porzione di terreno che dovrà essere ceduta al Comune di Codogno (così come indicato nella Convenzione urbanistica) in quanto destinata a sede stradale per nuova rotatoria

Il mappale 403 del Foglio 27 costituisce strada privata di proprietà (di pertinenza dei lotti di terreno ai mappali 402 e 404) interna al Condominio Manzù

Si rileva altresì che ai mappali 402 e 404 compete una quota proporzionale di proprietà dei mappali 372-398 e 405 destinati a strade private interne al complesso condominiale denominato “Vicolo Manzù” (come da regolamento condominiale e tabella millesimale); l'intestazione catastale non corrisponde alla situazione attuale di proprietà comproprietà.

CONFORMITA' CATASTALE

Rilevata la sostanziale conformità fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'estratto di mappa Foglio 27 e Foglio 29.

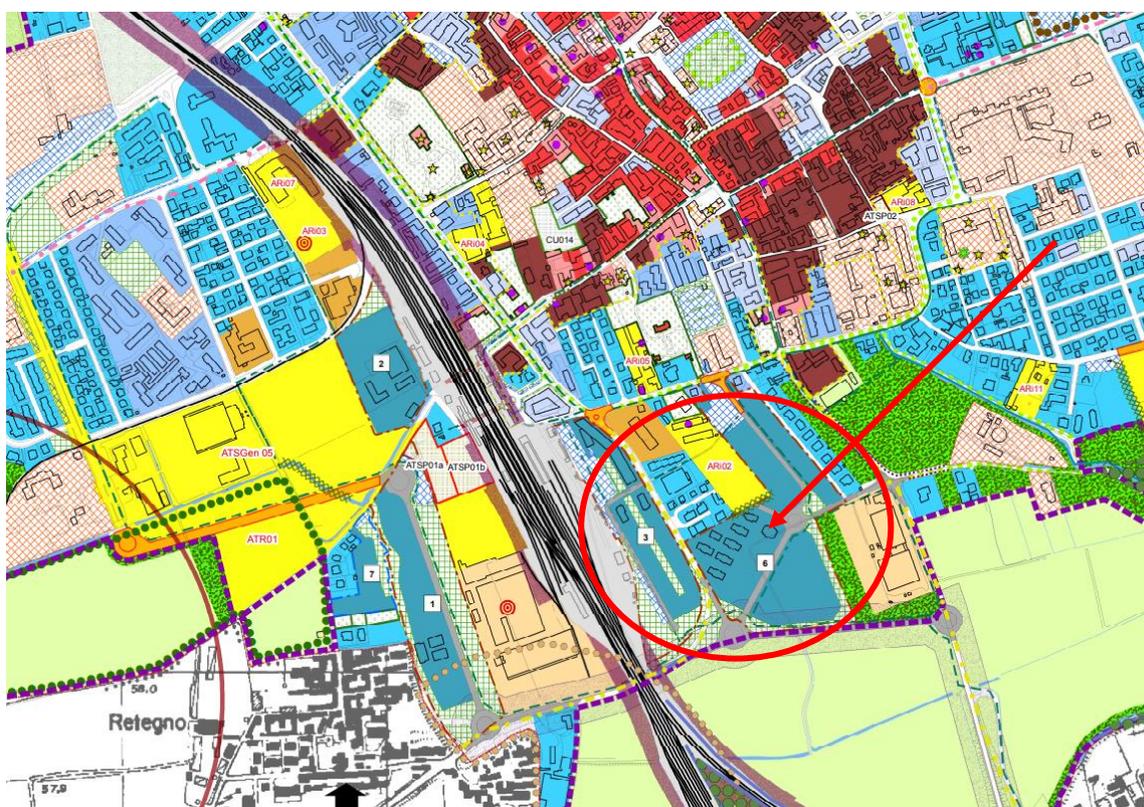
Per maggiori dettagli, vedasi Documentazione catastale - Allegato n. 03



5.2. Indagine urbanistico – edilizia

Il Comune di Codogno è dotato di PGT vigente, approvato con atto C.C. n.36 del 29/05/2012, pubblicato il 24/10/2012 sul B.U.R.L. n.43 Serie Avvisi e Concorsi: rettificato ai sensi dell’art.13 comma 14 bis della L.R. 12/2005 e succ.mod. con atto C.C. n.79 del 29/09/2016, pubblicato sul il 08/02/2017 sul B.U.R.L.n.6 Serie Avvisi e Concorsi.

Le aree in oggetto fanno parte del Piano Attuativo di Viale Vittorio Veneto – Via Canova identificato nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole del vigente P.G.T. con il n.6 (P.A. 6B) – Ambito Consolidato – Sub.Ambito R4 (PL)



Ambito Consolidato

- Ambito R1 [alta densità]
- Ambito R2 [media densità]
- Ambito R3 [bassa densità]
- Ambito R4 [PL]



La convenzione urbanistica è stata stipulata in data 01/08/2008 rep.n.105416/31975 fra l’Amministrazione comunale di Codogno e la società lottizzante “GIANBI SRL” (ora Impresa Contardi Srl), con durata di anni 10; come da dichiarazione rilasciata dall’Ufficio tecnico Edilizia Privata del Comune di Codogno in data 21/07/2021, la durata della convenzione si intende prorogata (ai sensi dell’art.30 comma 3bis della Legge 09/08/2013 n.98 e successiva Legge 11/09/2020 n.120 art.10 comma 4bis) fino al 01/08/2025

PARAMETRI E INDICI PREVISTI DAL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo prevedeva una cubatura realizzabile pari a mc.38.000,00, a destinazione residenziale, su di una superficie fondiaria di mq.40.972,00.

Dai conteggi forniti dal committente (vedasi successiva tabella riepilogativa), dedotte le volumetrie già realizzate e/o vendute all’interno della lottizzazione, si rileva che la capacità edificatoria residua, relativa alle aree in oggetto è pari a mc.19.401,95 a fronte di una superficie catastale delle stesse pari a mq.19.920,00.

TABELLA RIEPILOGATIVA VOLUMETRIA DISPONIBILE LOTTIZZAZIONE PA 6B CODOGNO - VIA VENETO /BERNINI				
				AGG. 13.05.2022
IDENTIFICAZIONE LOTTO DISPONIBILE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO TERRENO DISPONIBILE	SUPERFICIE LOTTO CATASTALE DISPONIBILE		VOLUMETRIA DISPONIBILE RESIDUA
1	FG. 27 MAPP. 324	mq 893,00		
2	FG. 27 MAPP. 382	mq 477,00		
3	FG. 27 MAPP. 401_300_306	mq 3.843,00		
4	FG. 27 MAPP. 402	mq 851,00		
5	FG. 27 MAPP. 404	mq 835,00		
6	FG. 29 MAPP.LI 72_75_79_88_89_90_91	mq 13.020,00		
TOTALI		superficie catastale (mq) 19.920,00		volumetria disponibile residua (mc) 19.401,95



Come già descritto precedentemente, dovendo procedere con la vendita per LOTTO UNICO, si prenderà in considerazione la volumetria residua complessiva di mc.19.400,00: dividendo la stessa per l'altezza teorica di ml.3,00 si ottiene una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) pari a mq.6.467,00 a destinazione residenziale.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Di seguito si riporta la tabella rappresentativa della situazione aggiornata relativa alle opere di urbanizzazione, come approvato dalla delibera di Giunta Comunale n.75 del 19/04/2021, avente ad oggetto “Stato di consistenza delle opere di urbanizzazione di lottizzazioni non ultimate a causa del fallimento del lottizzante Impresa Contardi Srl, presa d'atto”: prendendo a riferimento la voce “Stima Costi per esecuzione opere mancanti” risulterebbero ancora da eseguire opere per un importo complessivo pari a €. 858.000,00 circa.

PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO COMPARTO 6B

Tipologia di Onere	Totale complessivo opere - (scontato)	Importo opere non eseguite (scontate)	Stima Costi per esecuzione opere mancanti- (scontate)
Urbanizzazioni primarie - interne a PL	€ 566.253,06	€48.773,25	€62.242,95
Altre Urbanizzazioni: pista ciclabile e verde - interne a PL	€ 348.712,88	€298.223,59	€380.584,00
Opere di perequazione	€ 563.399,24	€325.343,81	€415.194,01
<i>Totali</i>	<i>€1.478.365,18</i>	<i>€672.340,65</i>	<i>€858.020,97</i>

Pur rilevando che in sede di convenzione urbanistica il soggetto attuatore rilasciava fideiussione assicurativa per l'importo totale delle opere di urbanizzazione (pari a €. 1.441.728,00) in accordo con il committente, l'importo delle opere ancora da eseguire quantificato dal comune in €. 858.000,00 verrà portato in detrazione dal valore attuale, rimanendo quindi a carico del futuro acquirente.

Per maggiori dettagli vedasi documentazione urbanistica che si trova allegata sotto “Allegato n.05 – 06 - 07”.



5.3. Verifica gravami - pregiudizievoli – vincoli – servitù

Per quanto potuto accertare dall’analisi della documentazione prodotta in fase di incarico, nonché sulla base della documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali, il compendio immobiliare oggetto della presente valutazione non risulta gravato da particolari vincoli ed oneri, salvo quanto stabilito nella convenzione urbanistica stipulata fra il Comune di Codogno e la società “GIANBI SRL” (ora IMPRESA CONTARDI SRL) in data 01/08/2008 rep. n.105416/31975 a rogito Notaio Cesare Bignami.

Si richiama inoltre l’atto di provenienza dei terreni, stipulato il 27/07/2006 rep.99301/29026 a rogito Notaio Cesare Bignami, da cui si rileva l’esistenza di una servitù SNAM trascritta a Lodi il 28/11/1976 nn.6391/4733 gravante gli originari mappali 80 e 81 del foglio 27

Per maggiori dettagli vedasi atto di compravendita allegato alla presente relazione come Allegato n.04, nonché la convenzione urbanistica Allegato n. 05

Ipoteche e formalità pregiudizievoli

Indagine non prevista per il presente incarico



6. ANALISI ESTIMATIVA

6.1. Consistenza e criterio di misurazione

Trattandosi di compendio immobiliare costituito da terreni edificabili, ai fini della valutazione si farà riferimento ai parametri urbanistici previsti nel piano attuativo approvato rappresentato da Programma Integrato d’Intervento denominato “Comparto 6B-Viale Vittorio Veneto – Via Canova”: in particolare si farà riferimento alla capacità edificatoria residua rilevata dalla documentazione prodotta dal committente, pari ad una SLP di mq. 6.467 a destinazione residenziale..

6.2. Criteri generali e metodologia di valutazione

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole

Gli Standard di Valutazione Internazionali e nazionali, riprendendo la dottrina estimativa classica e moderna, indicano tra questi il “principio dello scopo” ed il “principio dell’ordinarietà”.

Al fine di dare esauritiva evasione all’incarico affidato, tenuto conto delle esigenze della procedura di addivenire in tempi ragionevolmente brevi alla vendita dell’asset immobiliare, si procederà alla valutazione attraverso la determinazione del VALORE DI MERCATO e del VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE e/o Vendita forzata.

Per **Valore di Mercato** si intende:

“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”



Per **Valore di Vendita forzata** si intende (definizione secondo gli standard internazionali):

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”

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

Per la determinazione del Valore di Mercato i procedimenti di stima individuati dagli Standard Internazionali (IVS, EVS, RICS) e italiani (CVI, LG ABI, PIV) sono tre: il metodo del **confronto di mercato** (*Market Comparison Approach*) quello **finanziario** (*Income Capitalisation Approach*) e quello dei **costi** (*Cost Approach*), e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato. Infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione, è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all’immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell’analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono



disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

In considerazione della finalità dell'incarico ricevuto, tenuto conto della tipologia dell'immobile e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, analizzato il mercato di riferimento, il sottoscritto ritiene che il Criterio di stima più consono per la determinazione del “Valore di Mercato attuale dell'immobile” sia quello del

“VALORE DI TRASFORMAZIONE”

Tale valore è costituito dalla differenza attualizzata tra il Valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione (edificazione e/o ristrutturazione, oneri comunali, spese tecniche e varie) al netto dell'utile dell'imprenditore.

Attraverso il metodo del D.C.F.A. (Discounted Cash Flow Analysis) viene analizzato il flusso di cassa riferito al processo di trasformazione dell'immobile, attualizzando finanziariamente le poste di ogni singolo periodo (previsione costi e ricavi) per arrivare alla determinazione del Valore attuale.



PARAMETRI UTILIZZATI per il D.C.F.A.

- **Indici urbanistici:** cubatura residua di competenza delle aree oggetto di valutazione pari a mc.19.402,00.
Dividendo i mc.19.402,00 per l'altezza teorica di m.3,00 si ottiene una SLP di mq.6.467,00
- **Valore commerciale immobili trasformati:** Ricerca di mercato nel segmento nuove abitazioni: dall'indagine effettuata si rileva un parametro unitario di vendita pari a €. 2.100,00 al mq.
- **Costi di costruzione:** il costo di costruzione adottato (pari a €. 1.250,00 al mq di slp) trova riscontro nelle quotazioni CRESME, per il segmento residenziale, oltre che nella rilevazione di costi applicati per analoghe operazioni
- **Oneri urbanizzazione:** gli oneri di urbanizzazione si differenziano in

urbanizzazioni primarie-secondarie e opere di perequazione – viene considerato l'importo indicato nella delibera di Giunta Comunale n.75 del 19/04/2021 pari a €. 858.000,00 che corrisponde al costo di realizzazione delle opere ancora mancanti

Contributo Costo di costruzione (da versare al ritiro delle autorizzazioni edilizie) stimato indicativamente in €. 260.000,00 circa

- **Durata dell'iniziativa:** anni 6 (n.12 semestri)
- **Tasso di attualizzazione:** per la determinazione del tasso di attualizzazione si ritiene di non adottare il metodo finanziario in considerazione della particolare fase di instabilità dei mercati finanziari.
Viene quindi applicato un Saggio ATTESO che rappresenta la prospettiva di rendimento totale dell'iniziativa immobiliare; nel caso specifico, considerando l'arco temporale di sei anni, si applica un saggio atteso annuo del 3,51%.
Al Valore ottenuto (V.A.N. immobile) viene applicata una riduzione relativa alla percentuale di utile sull'area (ipotizzato nel range 20-25%) ottenendo quindi il Valore Attuale Netto dell'area.



RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
COSTI						RICAVI
semestri	sp. tecniche	oneri+altri costi	opere prelimin.	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI
0	€ 14.146,56	€ 101.516,36	€ -	€ -	€ 115.662,93	€ -
1	€ 18.673,46	€ 16.277,15	€ -	€ 727.537,50	€ 762.488,12	€ -
2	€ 66.771,78	€ 156.858,69	€ -	€ 727.537,50	€ 951.167,96	€ 194.010,00
3	€ 18.673,46	€ 156.858,69	€ -	€ 727.537,50	€ 903.069,65	€ 194.010,00
4	€ 80.918,34	€ 140.581,53	€ -	€ 727.537,50	€ 949.037,37	€ 194.010,00
5	€ 29.990,71	€ 156.858,69	€ -	€ 1.131.725,00	€ 1.318.574,40	€ 465.624,00
6	€ 29.990,71	€ 254.521,61	€ -	€ 727.537,50	€ 1.012.049,83	€ 1.144.659,00
7	€ 92.235,59	€ 156.858,69	€ -	€ 727.537,50	€ 976.631,78	€ 1.144.659,00
8	€ 29.990,71	€ 156.858,69	€ -	€ 727.537,50	€ 914.386,90	€ 1.144.659,00
9	€ 92.235,59	€ 254.521,61	€ -	€ 727.537,50	€ 1.074.294,70	€ 3.666.789,00
10	€ 92.235,59	€ 156.858,69	€ -	€ 1.131.725,00	€ 1.380.819,28	€ 2.716.140,00
11	€ -	€ 140.581,53	€ -	€ -	€ 140.581,53	€ 2.716.140,00
12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 565.862,50	€ 1.849.151,94	€ -	€ 8.083.750,00	€ 10.498.764,44	€ 13.580.700,00

Flusso di cassa dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0 -m"					
Anno/Perio	sem	flusso costi	flusso ricavi	equity	equity attualizzato
1/1	0	-€ 115.662,93	€ -	-€ 115.662,93	-€ 115.662,93
1/2	1	-€ 770.075,25	€ -	-€ 770.075,25	-€ 756.904,47
2/1	2	-€ 970.191,32	€ 195.950,10	-€ 774.241,22	-€ 747.983,65
2/2	3	-€ 930.296,75	€ 196.927,41	-€ 733.369,34	-€ 696.380,29
3/1	4	-€ 987.378,48	€ 197.909,60	-€ 789.468,88	-€ 736.828,89
3/2	5	-€ 1.385.495,34	€ 477.352,05	-€ 908.143,29	-€ 833.093,82
4/1	6	-€ 1.073.995,37	€ 1.179.343,31	€ 105.347,94	€ 94.989,04
4/2	7	-€ 1.046.722,24	€ 1.185.225,36	€ 138.503,12	€ 122.748,14
5/1	8	-€ 989.761,79	€ 1.191.136,75	€ 201.374,96	€ 175.415,81
5/2	9	-€ 1.174.422,08	€ 3.834.706,25	€ 2.660.284,18	€ 2.277.714,04
6/1	10	-€ 1.524.536,05	€ 2.854.690,44	€ 1.330.154,38	€ 1.119.389,23
6/2	11	-€ 156.757,82	€ 2.868.928,38	€ 2.712.170,56	€ 2.243.385,86
7/1	12	€ -	€ -	€ -	€ -
7/2	13	€ -	€ -	€ -	€ -
8/1	14	€ -	€ -	€ -	€ -
8/2	15	€ -	€ -	€ -	€ -
9/1	16	€ -	€ -	€ -	€ -
totali		-€ 11.125.295,42	€ 14.182.169,66	€ 3.056.874,24	€ 2.146.788,06

V.A.N. immobile (arrotond.)	€ 2.147.000,00
utile promotore su costo terreno	€ 493.810,00
V.A.N. immobile def. (arrotond.)	€ 1.653.190,00



Pertanto il VALORE DI MERCATO attuale è pari a Euro 1.653.000,00.

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti eventuali deprezzamenti:

Valore di Mercato		euro	1.653.000,00
1)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	0,00.
-	spese bonifica (non verificabili- vedasi assunzioni)	euro	0,00
-	spese condominiali insolute	euro	0,00
2)	Limitazioni all'uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc. no	euro	0,00
-	Stato d'uso e manutenzione *	euro	0,00
	* (sistemazioni e adeguamenti vari)		
-	Stato di possesso bene disponibile	euro	0,00
-	Vincoli e oneri giuridici no	euro	0,00
Valore di libero Mercato		euro	1.653.000,00

Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)

Considerato che:

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

si determina:



- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (ipotizzati 12 mesi - 1% su base annua): €. 0,00 non si ritiene di applicare svalutazione considerate la tipologia del bene
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene euro 0,00 (immobile soggetto a sviluppo)
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione: euro 0,00,
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti – (5%) euro 82.650,00;

Pertanto si avrà:

Valore di libero Mercato	Euro 1.653.000,00
a dedurre	
Svalutazione	Euro 0,00
Mancati redditi	Euro 0,00
Deterioramento	Euro 0,00
Eventuali vizi occulti	Euro 82.650,00
Valore di Vendita Forzata	Euro 1.570.350,00
Valore di Vendita Forzata	Euro 1.570.000,00

6.4. Riepilogo dei valori di stima

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Destinazione	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
Unico	aree edificabili a parte del P.I.I. 6B	€ 1.653.000,00	€ 1.570.000,00
	TOTALE	€ 1.653.000,00	€ 1.570.000,00



7. CONCLUSIONI – OSSERVAZIONI e ASSUNZIONI

Eventuali osservazioni e/o elementi da evidenziare:

La due diligence edilizia, circoscritta alla porzione di immobile in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal committente, dal Comune e dagli enti di riferimento: ne deriva che l’attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legato alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata, incompleta o non aggiornata.

Si evidenzia inoltre che non sono state effettuate indagini relative alla eventuale presenza di materiale tossico e/o inquinante che potrebbero comportare opere di bonifica e/o smaltimento, sia sul suolo che nel sottosuolo.

Tanto si doveva ad evasione dell’incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento in merito

Timbro e firma



Data Rapporto di valutazione: 26/11/2022



8. ELENCO ALLEGATI

01. Inquadramento territoriale dell'immobile (Google maps)
02. Documentazione fotografica
03. Documentazione catastale
 - 3.1. Estratti di mappa Fg.27 – Fg.29
 - 3.2. Visure Catasto Terreni
 - 3.3. Visure Catasto Fabbricati
 - 3.4. Elaborato planimetrico mapp.398-402-403-404-405
04. Atto di provenienza
05. Dichiarazione Comune per validità della Convenzione
Convenzione Urbanistica del 01/08/2008
06. Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)
07. Verbale di deliberazione Giunta Comunale n.75 del 19/04/2021
(stato consistenza opere di urbanizzazione)

