

TRIBUNALE DI LODI

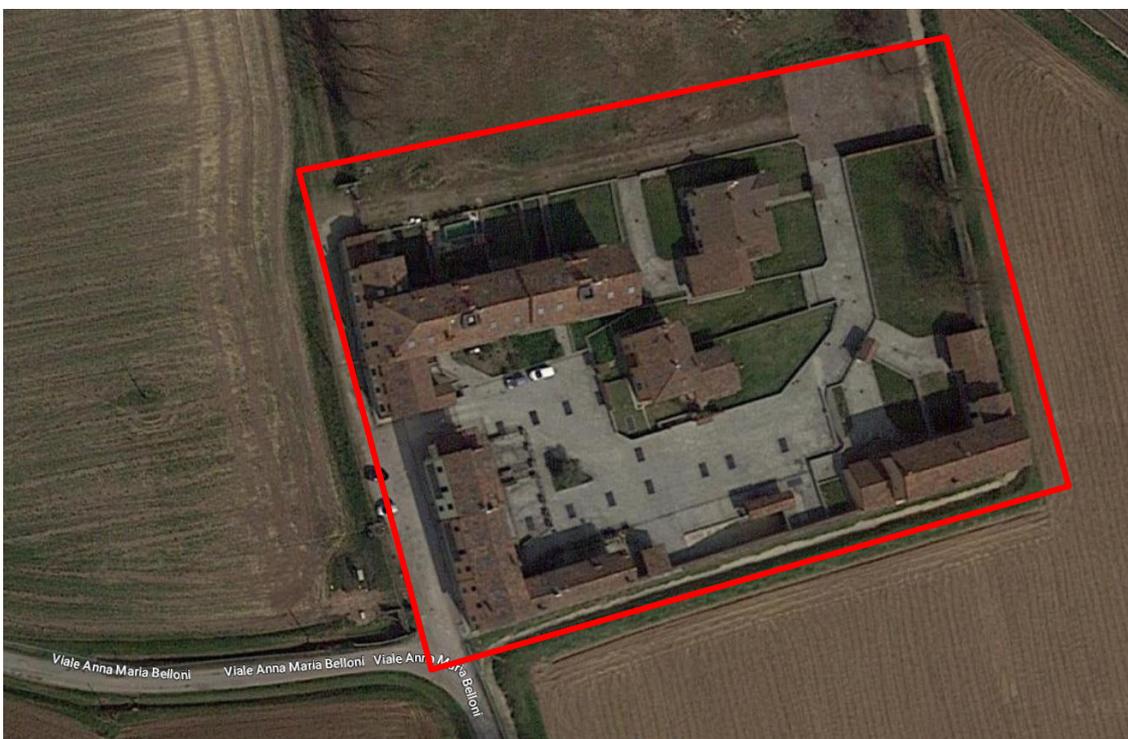
Sezione Fallimenti – Procedura Fallimentare RG n. 58/2019

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca VARESANO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Beni di Proprietà: **IMPRESA CONTARDI SRL IN LIQUIDAZIONE**

Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazzina III



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
- 4.2. Stato di manutenzione e conservazione

5. PARTE ESPOSITIVA

- 5.1. Identificazione e conformità catastale
- 5.2. Conformità e regolarità urbanistico – edilizia
- 5.3. Verifica gravami - pregiudizievoli – vincoli – servitù
- 5.4. Amministrazione condominiale
- 5.5. Attestato di Prestazione Energetica (presente/assente)

6. INDIVIDUAZIONE LOTTI DI VENDITA

- 6.1 Tabella riepilogativa Lotti di vendita (n.28 Lotti)

7. ANALISI ESTIMATIVA

- 7.1. Consistenza e criterio di misurazione
- 7.2. Criteri generali e metodologia di valutazione
- 7.3. Sviluppo della valutazione (determinazione parametro unitario)
- 7.4. Riepilogo dei Valori di Stima

8. CONCLUSIONI, LIMITI E ASSUNZIONI

9. 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 Francesca VARESANO, con provvedimento del 17/11/2021 (incarico sottoscritto per accettazione in data 04/12/2021) 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.4 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 al compendio immobiliare costituito da diverse unità immobiliari a destinazione residenziale, con autorimesse private facenti parte del complesso condominiale denominato "Cascina Gazzina III", ubicato in Comune di CODOGNO (Prov. di Lodi) avente accesso da Strada Comunale di Triulza snc.

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		
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

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*

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 definito come segue:

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.

Il presente Rapporto di Valutazione si basa sulla documentazione fornita dal committente e dalla documentazione reperita presso i pubblici uffici (Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio e Comune di Codogno); ne deriva che l’attendibilità della stessa è strettamente legato alla veridicità e completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del valutatore.

Il sopralluogo alle porzioni immobiliari è stato eseguito effettuando un'ispezione puramente visiva senza effettuare indagini specifiche e approfondite, in particolare per quanto riguarda l'impiantistica presente e la relativa corretta funzionalità della stessa; i due vani scala del corpo A-B sono dotati di ascensore di cui non è stato verificato l'effettivo funzionamento.

Relativamente alle aree di pertinenza dei corpi C-D-E (villa singola e biville) viene presa in considerazione la superficie catastale dei singoli mappali sulla base dell'attuale identificazione in mappa: non è stato effettuato rilievo celerimetrico e strumentale dei lotti. Così pure per i giardini di pertinenza degli appartamenti al piano terra (corpo A-B e F).

Sintesi delle operazioni peritali

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

- 22/01/2022 – 24/01/2022 – 29/04/2023 - 2024: 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.04-05-06)
- 28/01/2022 – inviata istanza presso l'ufficio Protocollo del Comune di CODOGNO per l'accesso agli atti Ufficio Edilizia privata, onde prendere visione della documentazione urbanistica; documentazione ricevuta telematicamente in data 16/02/2022 (vedasi Allegato n.07)
- 20/12/2022 – 26/01/2023 – 17/03/2023 – 08/11/2024: effettuati i sopralluoghi all'immobile dove, alla presenza dell'incaricato della procedura fallimentare, si procedeva alla visione dei luoghi, alla rilevazione metrica (misure a campione) e fotografica dell'immobile (vedasi Allegato n.03)
- 04/11/2024 – richiesto all'Amministratore del condominio (geom. Paolo Contardi) documentazione relativa a regolamento condominiale, tabelle millesimali e altro (vedasi Allegato n.09)

- 20/03/2024 - a seguito delle verifiche in merito alla conformità edilizia si è resa necessaria la predisposizione di una S.C.I.A. in Sanatoria Prot.n.9668 riferita ai Box al piano interrato e alle parti comuni condominiali: è stato quindi incaricato il geom. Massimo Fanfoni con studio in Collecchio (vedasi Allegato n.07 parte terza)
- 23/07/2024 - depositata a cura del geom. Massimo Fanfoni la denuncia di variazione catastale a seguito della pratica in sanatoria di cui sopra (vedasi Allegato n.04)
- 09/09/2024 – depositata a cura del geom. Massimo Fanfoni la S.C.A. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità) Prot.n.28301 per i box al piano interrato e parti comuni condominiali (vedasi Allegato n.07 parte terza)
- E' stata effettuata una accurata indagine di mercato per la rilevazione dei valori di vendita applicati n zona, relativi ad immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato; dall'indagine sono emersi un numero sufficiente di immobili recentemente compravenduti sulla base dei quali è stato possibile applicare il metodo del confronto di mercato (MCA).

2. IDENTIFICAZIONE E INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

2.1. Identificazione e Inquadramento immobile oggetto di valutazione

Il presente Rapporto di Valutazione è relativo a porzioni immobiliari facenti parte del complesso condominiale a destinazione residenziale denominato CASCINA GAZZINA III, ubicato in Comune di CODOGNO (LO), Via Gazzina III snc: trattasi di complesso residenziale costituito da più corpi di fabbrica con diverse tipologie abitative (appartamenti di varia metratura, abitazioni in villa, oltre al piano interrato destinato a box e cantine).

Il complesso è stato realizzato con intervento di totale ristrutturazione di un vecchio nucleo rurale dismesso tipico esempio di “Cascina Lombarda”; è posto alla periferia Ovest di Codogno, in posizione isolata rispetto al tessuto urbano consolidato.

Codogno è un comune di circa 15.000 abitanti, con buona presenza di servizi: dista circa 20 Km da Lodi (capoluogo di provincia), 50 Km da Milano e 25 da Cremona.



Immagine satellitare GOOGLE maps

3. TITOLARITA' DEL BENE

3.1. Proprietà

Dall'analisi della documentazione fornita in fase di incarico si rileva che le porzioni immobiliari oggetto del presente Rapporto di Valutazione, risultano 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 Costituzione di società a responsabilità limitata in data 04/02/2014 rep.nn.72164/20067, a rogito Notaio Dott. Giuseppe Calafiori di Milano, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 3 in data 11/02/2014 al n.2106 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 14/02/2014 Reg. Gen.1786 Reg. Part. 1241: trattasi dell'atto di costituzione della società "IMPRESA CONTARDI SRL" con cui il Sig. CONTARDI Antonio ha conferito i cespiti di proprietà dell'omonima impresa individuale nella nuova costituenda società.

Per ulteriori dettagli vedasi atto di provenienza, allegato n.08

Storia ventennale della proprietà

L'incarico non prevede la verifica della provenienza dei beni

Si riportano di seguito gli estremi dell'atto con cui la ditta individuale CONTARDI ANTONIO è divenuta proprietaria dell'area su cui sorgevano i vecchi edifici ex rurali, poi ristrutturati:

- atto di vendita del 25/07/2002 nn.37084/8091 di rep. a rogito Notaio Donato Rubinetti, registrato a Codogno in data 31/07/2002 al n.586 e trascritto a Lodi

in data 01/08/2002 ai nn.14242/8446: il Sig.Contardi Antonio, in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale, acquistava dal Sig. Brunelli Pierino appezzamenti di terreno e fabbricati che costituivano l'originario complesso rurale.

3.2. Stato di Possesso

Per quanto accertato in sede di sopralluogo le unità oggetto di valutazione risultano per la maggior parte libere da persone e cose, nella disponibilità della procedura. Sulla base della documentazione prodotta (l'incarico non prevede ulteriori indagini) si evidenzia che le seguenti unità risultano occupate da terzi in forza di contratti di locazione, più precisamente:

nel corpo di fabbrica identificato con la lettera "B", al mappale 438

- l'appartamento posto al piano primo (subalterno 718) con annesso vano di cantina al piano interrato (subalterno 736) e box d'autorimessa al piano interrato nel corpo centrale (mappale 442 subalterno 728)
contratto rinnovato in data 18/01/2023 fino al 31/10/2026 (originariamente sottoscritto in data 25/09/2014) - Canone originario annuo €. 6.600,00

nel corpo di fabbrica identificato con la lettera "D2", al mappale 435

- l'abitazione tipologia villino (porzione di bivilla – mappale 435 subalterno 701) con box d'autorimessa al piano interrato nel corpo centrale (mappale 442 subalterno 721)
contratto sottoscritto in data 28/01/2020 (rinnovo di precedente contratto) per la durata di anni 4 rinnovabile automaticamente per medesima durata - Canone originario annuo €. 8.217,24

nel corpo di fabbrica identificato con la lettera “F”, al mappale 432

- l'appartamento posto al piano terra (subalterno 708) con box d'autorimessa al piano interrato nel corpo centrale (mappale 442 subalterno 731)
contratto sottoscritto in data 01/10/2023 fino al 30/09/2027 (nuovo contratto in rinnovo del precedente sottoscritto il 04/05/2012) - Canone annuo €.9.045,60

Di tali contratti si terrà conto nella determinazione del valore relativamente alle rispettive unità (detrazione del 10% in relazione alla non disponibilità del bene).

4. PARTE DESCRITTIVA

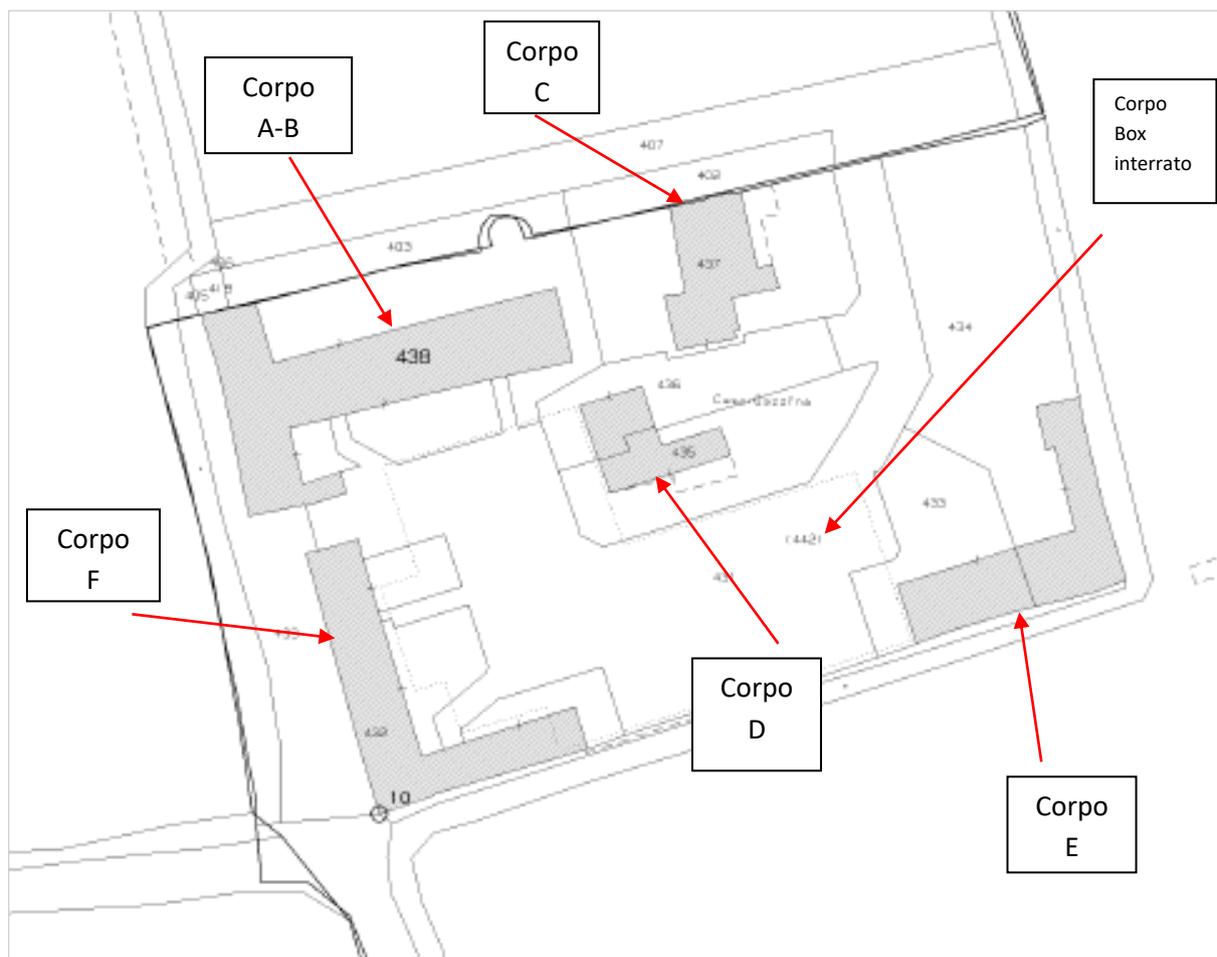
4.1 Descrizione e caratteristiche dell'immobile

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è costituito da varie unità immobiliari che rappresentano la maggior parte del complesso condominiale denominato “Cascina Gazzina III”, composto da più corpi di fabbrica di diversa tipologia con cortile interno centrale di uso comune.

L'intero complesso è costituito da cinque edifici che si sviluppano a due-tre piani fuori terra oltre al piano interrato destinato a box e cantine, e risulta così articolato:

- Corpo A-B (mapp.438): fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre interrato di complessivi n.18 appartamenti e n.18 cantine
- Corpo C (mapp.437): villetta unifamiliare con annesso portico ricovero autovetture, sviluppantesi al piano terra e interrato
- Corpo D (mapp.435 e 436): fabbricato sviluppantesi a due piani fuori terra oltre interrato, composto da due unità indipendenti (villetta bifamiliare)
- Corpo E (mapp.433 e 434): fabbricato sviluppantesi a due piani fuori terra, composto da due unità indipendenti (bifamiliare) ciascuna dotata di portico ricovero autovetture
- Corpo F (mapp.432): fabbricato plurifamiliare a due piani fuori terra oltre parziale sottotetto, di complessivi n.8 appartamenti
- Corpo centrale interrato (mapp.442): n.27 box d'autorimessa, n.9 cantine e n.2 locali condominiali al piano interrato, con accesso pedonale e carraio dal cortile comune (rampa carrabile e scale per accesso pedonale).

Sono di uso comune a tutti i condomini; il cortile centrale con accesso carraio e pedonale, il locale contatori, la strada di accesso, le fognature e i servizi tecnologici interrati, il locale per la raccolta differenziata dei rifiuti e il locale deposito cicli al piano interrato nel corpo centrale (per ulteriori dettagli si rimanda al regolamento condominiale – Allegato n.09).



Estratto mappa Foglio 13 – 15

Più precisamente le porzioni oggetto di valutazione (presenti nell’inventario beni del “Fallimento Impresa Contardi”) sono costituite dalle seguenti unità immobiliari:

- **Nel Corpo A-B** (mapp.438): n.13 appartamenti e n.17 cantine
- **Intero Corpo C** (mapp.437): Villetta unifamiliare con annessi rispettivi accessori e area pertinenziale
- **Intero Corpo D** (mapp.435 e 436): edificio composto da due unità indipendenti (bifamiliare D1-D2) con annesse rispettive aree pertinenziali
- **Intero Corpo E** (mapp.433 e 434): edificio composto da due unità indipendenti (bifamiliare E1-E2) con annessi rispettivi accessori e aree pertinenziali

- **Nel Corpo F (mapp.432):** n.5 appartamenti
- **Nel Corpo centrale interrato:** n.19 box d'autorimessa e n.6 cantine

Le abitazioni presentano differenti caratteristiche sia in termini di dimensioni che di tipologia edilizia:

- **CORPO A-B:** fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a cantine: gli appartamenti sono serviti da due vani scala dotati di ascensore che collega direttamente alle cantine al piano interrato.

Gli alloggi sono costituiti da appartamenti di diversa tipologia (monolocale – bilocali - trilocali con uno o due bagni): le unità al piano terra sono dotate di giardino privato - le unità poste al piano secondo sono mansardate con solaio di copertura inclinato in legno a vista.

Le porzioni oggetto della procedura di fallimento costituiscono parte della scala A e l'intera scala B.



Corpo A - B

- **Corpo C:** si tratta di una villa unifamiliare con annesso porticato per ricovero autovetture ed ampia area pertinenziale.

L'abitazione si sviluppa interamente al piano terra con antistante portico di ingresso: è costituita da soggiorno con cucina e zona pranzo, disimpegno, bagno, due camere da letto di cui una con incluso secondo bagno.

Al piano interrato si trovano i locali di cantina, bagno, lavanderia, ripostiglio (direttamente collegato da scala interna in muratura dal soggiorno).

In aderenza lato sud si trova il porticato per ricovero autovetture

I locali d'abitazione al piano terra sono caratterizzati da soffitto con travi-travetti in legno a vista.

Il piano interrato presenta finiture in linea con la parte abitativa.



Corpo C

- **CORPO D:** si tratta di un fabbricato composto da due unità con ingressi indipendenti (Bifamiliare) che si sviluppano entrambe a due piani fuori terra oltre piano interrato ad uso cantina: le unità sono dotate di giardino pertinenziale.

Entrambe le abitazioni sono così articolate: zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo (mansardato) – cantina al piano interrato direttamente collegato da scala intera in muratura.

L'unità identificata con il mappale 436 (villetta D1) è direttamente collegata al box posto al piano interrato facente parte del corpo centrale (accessibile dal corsello comune).

L'unità identificata con il mappale 435 (villetta D2) è collegata al piano interrato (corpo centrale box) tramite scala di proprietà posta all'interno del giardino di pertinenza



Corpo D (Bivilla D1 e D2)

- **CORPO E:** si tratta di un fabbricato composto da due unità indipendenti (Bifamiliare) che si sviluppano entrambe a due piani fuori terra: le unità sono dotate di giardino pertinenziale e porticati per ricovero autovetture. Entrambe le abitazioni sono così articolate: zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo: tutti i locali (piano terra e primo) sono caratterizzati da soffitto con travi-travetti in legno a vista. Entrambe le unità sono dotate di vano sottotetto non abitabile (al rustico con altezze in falda e colmo ridotte), accessibile da botola ricavata nel soffitto del piano primo (non dotata di scala retrattile) Ampio giardino di pertinenza.



Corpo E (Bivilla E1 – E2)

- **CORPO F:** fabbricato plurifamiliare che si eleva a due piani fuori terra oltre parziale sottotetto: gli alloggi sono costituiti da appartamenti di diversa tipologia (bilocali con cortile pertinenziale, bilocali-trilocali con annesso sottotetto).

Le porzioni oggetto della procedura di fallimento sono costituite da due appartamenti al piano terra e tre al piano primo

Le unità al piano terra sono dotate di accesso indipendente dal cortile di proprietà privata; le unità poste al piano primo accedono una da vano scala comune e due da ballatoio comune e sono collegate internamente a locali di sottotetto mansardati con tetto in legno a vista.

I locali sottotetto presentano le caratteristiche di abitabilità solo per una unità: per le altre due unità si tratta di locali non abitabili.



Corpo F

I box e parte delle cantine sono ubicati al piano interrato, sottostante il cortile condominiale con accesso comune da rampa carrabile e rampe scala pedonabili: la restante parte delle cantine è ubicata al piano interrato dell'edificio A-B.

Per quanto riguarda l'esatta identificazione delle parti comuni dell'intero complesso si rimanda al regolamento condominiale - Allegato n.09

Per ulteriori approfondimenti e dettagli si rimanda alle "Schede descrittive LOTTI DI VENDITA" – Allegato n.01 – dove vengono descritte le singole unità suddivise nei 28 lotti di vendita

Si segnala che il terreno posto a Nord del complesso, identificato catastalmente con il mappale 408 del Foglio 13, non è compreso nel presente Rapporto in quanto sarà oggetto di separata valutazione.

Caratteristiche costruttive

Epoca di costruzione 2005 – 2011

Il complesso è stato realizzato nell'ambito di un intervento di radicale ristrutturazione con parziale recupero dell'originario nucleo rurale denominato "Cascina Gazzina" in disuso: tutti gli edifici presentano struttura portante in c.a. con murature perimetrali in laterizio e intercapedine di isolamento, solai intermedi in laterocemento e legno con travetti e assito a vista, coperture in legno con orditura a vista, serramenti in legno con vetro-camera, persiane in alluminio, predisposizione zanzariere, pavimenti e rivestimenti in ceramica

Il corpo box è stato realizzato al piano interrato (sottostante il cortile centrale) con struttura in cemento armato e solaio in predalles, corsello comune in cemento liscio.

Dotazione impiantistica

Tutte le abitazioni sono dotate di impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti a pavimento alimentato da caldaia a condensazione posta generalmente nei locali cucina o all'esterno sui rispettivi balconi; predisposizione impianto di climatizzazione estivo, impianto elettrico sottotraccia, videocitofono.

Le unità del corpo A e B (edificio a tre piani fuori terra oltre interrato destinato a cantine) sono servite da due vani scala dotati di ascensore.

Si precisa che, non sono state effettuate verifiche in merito alla corretta funzionalità degli impianti presenti, compreso il regolare e corretto funzionamento dell'ascensore nei Corpi scala A-B.

4.2. Stato di manutenzione e conservazione

A seguito del sopralluogo effettuato in loco, si è potuto accertare che il complesso condominiale in cui sono inserite le porzioni in oggetto presenta un discreto stato di manutenzione e conservazione.

Per quanto potuto accertare visivamente non si rileva la necessità di interventi manutentivi di carattere straordinario.

Tutte le unità oggetto della procedura di fallimento presentano un discreto stato di conservazione, considerato anche che trattasi di immobili per la quasi totalità mai abitati e quindi con limitata manutenzione: le unità sono ultimate (fine lavori 2011) e necessitano di normali interventi di pulizia generale e solo per alcune di modesti interventi di sistemazione.

Box e cantine ultimati e in discreto stato conservativo

Si ribadisce che non è stata effettuata alcuna verifica in merito alla corretta installazione della dotazione impiantistica presente, nonché al regolare funzionamento della stessa.

Per ulteriori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica prodotta nell'Allegato n. 03, oltre a quanto meglio dettagliato nelle schede descrittive di ogni singolo lotto (vedasi Allegato n.01)

La maggior parte delle unità risulta libera da persone e cose, fatta eccezione per alcune di esse dove si rileva la presenza di vari elementi di arredo, come meglio dettagliato nella Relazione di Stima redatta dall' Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia e Lodi a cui si rimanda per ulteriori precisazioni.

Di seguito l'elenco delle suddette unità con l'indicazione del valore attribuito da I.V.G. di Pavia e Lodi:

- Appartamento A9 – ex affitto ora Libero (corrispondente al mapp.438 sub.713):
presenti vari elementi di arredo (letto matrimoniale, n.2 comodini, mobiletto, Armadio, tavolo da pranzo con sedie, cucina ecc.)
Valore stimato in €. 200,00

- Appartamento A15 – ex affitto ora Libero (corrispondente al mapp.438 sub.720):
presenti vari elementi di arredo (letto matrimoniale completo di reti e materasso, Armadio, tavolo da pranzo con sedie, divano, cucina, ecc.)
Valore stimato in €. 300,00

- Appartamento A16 – Libero (corrispondente al mapp.438 sub.721)
presenti vari elementi di arredo (mobile cucina con piano cottura, tavolo con sedie, monile soggiorno, n.2 divani, letto matrimoniale completo di rete e materasso, cassetiera, ecc.)
Valore stimato in €. 400,00

- Appartamento B6 – Libero (corrispondente al mapp.438 sub.709)
presenti vari elementi di arredo (parete cucina attrezzata, tavolo con sedie, mobile con TV, n.2 divani, letto matrimoniale completo di materasso, armadio, ecc.)
Valore stimato in €. 300,00

- Appartamento F3 – Libero (corrispondente al mapp.432 sub.707)
presenti vari elementi di arredo (parete cucina attrezzata, mobile soggiorno con libreria, letto matrimoniale con materasso, cassettera, armadio a ponte con letto, ecc.)
Valore stimato in €. 400,00

- Appartamento F4 – Locato (corrispondente al mapp.432 sub.708)
presenti vari elementi di arredo (parete cucina attrezzata, mobile soggiorno con libreria, letto matrimoniale con materasso, cassettera, armadio, ecc.)
Valore stimato in €. 300,00

Per maggiori dettagli si rimanda alla Relazione di Stima redatta da I.V.G. Pavia e Lodi.

5. PARTE ESPOSITIVA

5.1. Identificazione e conformità catastale

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano identificate all’Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Lodi, N.C.E.U. Comune di CODOGNO (LO), come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE												
CATASTO FABBRICATI												
Comune di CODOGNO (LO) CASCINA GAZZA PRIMA n.SNC												
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale	Rendita	
1	15 15	432 442	707 705	A/2		4	SNC	T-S1	4,5 vani	89 mq	€ 336,99	
2	15	432	708	A/2		4	SNC	T	3,5 vani	79 mq	€ 262,10	
3	15	432	710	A/2		4	SNC	1-2	4,5 vani	99 mq	€ 336,99	
4	15	432	711	A/2		4	SNC	1-2	4,5 vani	109 mq	€ 336,99	
5	15	432	712	A/2		4	SNC	1-2	6,5 vani	140 mq	€ 486,76	
6	15	433	701	A/7		4	SNC	T-1	9 vani	158 mq	€ 673,98	
7	15	433	702	C/6		3	SNC	T	36 mq.	41 mq	€ 109,70	
8	15	434	701	A/7		4	SNC	T-1	11,5 vani	221 mq	€ 861,19	
9	15	434	702	C/6		3	SNC	T	28 mq.	31 mq	€ 85,32	
10	15	435	701	A/7		4	SNC	S1-T-1	7 vani	144 mq	€ 524,20	
11	15	436	701	A/7		4	SNC	S1-T-1	6,5 vani	117 mq	€ 486,76	
12	15 13	437 402	701	A/7		4	SNC	S1-T	8 vani	179 mq	€ 599,09	
13	15	437	702	C/6		3	SNC	T	47 mq.	52 mq	€ 143,21	
14	15	438	705	A/2		4	SNC	T	4 vani	72 mq	€ 299,55	
15	15 13	438 403	706 1	A/2		4	SNC	T	4,5 vani	97 mq	€ 336,99	
16	15 13	438 403	708 3	A/2		4	SNC	T	5 vani	86 mq	€ 374,43	
17	15 13	438 403	709 4	A/2		4	SNC	T	5 vani	90 mq	€ 374,43	
18	15	438	713	A/2		4	SNC	1	2,5 vani	45 mq	€ 187,22	
19	15	438	716	A/2		4	SNC	1	5,5 vani	103 mq	€ 411,87	
20	15	438	717	A/2		4	SNC	1	4,5 vani	79 mq	€ 336,99	
21	15	438	718	A/2		4	SNC	1	4 vani	83 mq	€ 299,55	
22	15	438	719	A/2		4	SNC	2	5 vani	87 mq	€ 374,43	
23	15	438	720	A/2		4	SNC	2	3 vani	50 mq	€ 224,66	
24	15	438	721	A/2		4	SNC	2	4 vani	71 mq	€ 299,55	
25	15	438	722	A/2		4	SNC	2	5 vani	81 mq	€ 374,43	
26	15	438	723	A/2		4	SNC	2	5 vani	81 mq	€ 374,43	

Comune di CODOGNO (LO) CASCINA GAZZA PRIMA n.SNC											
N.	Foglio	Particella	sub.	Cat.	Z.C.	Classe	n.civ.	piano	consistenza vani/mq	Superficie catastale	Rendita
27	15	438	724	C/2		2	SNC	S1	4 mq	5 mq	€ 9,92
28	15	438	725	C/2		2	SNC	S1	5 mq	6 mq	€ 12,39
29	15	438	726	C/2		2	SNC	S1	3 mq	4 mq	€ 7,44
30	15	438	727	C/2		2	SNC	S1	3 mq	4 mq	€ 7,44
31	15	438	728	C/2		2	SNC	S1	5 mq	6 mq	€ 12,39
32	15	438	729	C/2		2	SNC	S1	5 mq	6 mq	€ 12,39
33	15	438	730	C/2		2	SNC	S1	5 mq	6 mq	€ 12,39
34	15	438	731	C/2		2	SNC	S1	7 mq	9 mq	€ 17,35
35	15	438	732	C/2		2	SNC	S1	8 mq	9 mq	€ 19,83
36	15	438	733	C/2		2	SNC	S1	7 mq	8 mq	€ 17,35
37	15	438	734	C/2		2	SNC	S1	8 mq	9 mq	€ 19,83
38	15	438	736	C/2		2	SNC	S1	9 mq	11 mq	€ 22,31
39	15	438	737	C/2		2	SNC	S1	15 mq	17 mq	€ 37,18
40	15	438	738	C/2		2	SNC	S1	8 mq	9 mq	€ 19,83
41	15	438	739	C/2		2	SNC	S1	10 mq	12 mq	€ 24,79
42	15	438	740	C/2		2	SNC	S1	9 mq	11 mq	€ 22,31
43	15	438	741	C/2		2	SNC	S1	11 mq	14 mq	€ 27,27
44	15	442	706	C/2		2	SNC	S1	6 mq	8 mq	€ 14,87
45	15	442	707	C/2		2	SNC	S1	8 mq	10 mq	€ 19,83
46	15	442	709	C/6		3	SNC	S1	30 mq	32 mq	€ 91,41
47	15	442	710	C/6		3	SNC	S1	30 mq	32 mq	€ 91,41
48	15	442	711	C/6		3	SNC	S1	30 mq	32 mq	€ 91,41
49	15	442	712	C/6		3	SNC	S1	30 mq	33 mq	€ 91,41
50	15	442	714	C/6		3	SNC	S1	30 mq	31 mq	€ 91,41
51	15	442	717	C/6		3	SNC	S1	24 mq	26 mq	€ 73,13
52	15	442	718	C/6		3	SNC	S1	30 mq	32 mq	€ 91,41
53	15	442	720	C/6		3	SNC	S1	30 mq	32 mq	€ 91,41
54	15	442	721	C/6		3	SNC	S1	30 mq	33 mq	€ 91,41
55	15	442	722	C/6		3	SNC	S1	30 mq	31 mq	€ 91,41
56	15	442	723	C/6		3	SNC	S1	30 mq	32 mq	€ 91,41
57	15	442	724	C/6		3	SNC	S1	30 mq	32 mq	€ 91,41
58	15	442	725	C/2		2	SNC	S1	20 mq	22 mq	€ 49,58
59	15	442	726	C/2		2	SNC	S1	20 mq	22 mq	€ 49,58
60	15	442	727	C/6		3	SNC	S1	30 mq	31 mq	€ 91,41
61	15	442	728	C/6		3	SNC	S1	16 mq	17 mq	€ 48,75
62	15	442	731	C/6		3	SNC	S1	21 mq	23 mq	€ 63,99
63	15	442	732	C/6		3	SNC	S1	36 mq	39 mq	€ 109,70
64	15	442	733	C/6		3	SNC	S1	36 mq	40 mq	€ 109,70
65	15	442	736	C/6		3	SNC	S1	30 mq	32 mq	€ 91,41
66	15	442	737	C/2		2	SNC	S1	22 mq	25 mq	€ 54,54
67	15	442	740	C/6		3	SNC	S1	30 mq	31 mq	€ 91,41

Le aree di pertinenza delle unità di tipologia “abitazioni indipendenti in villa” risultano altresì identificate al Catasto Terreni come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE									
CATASTO TERRENI									
Comune di CODOGNO (LO)									
N.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	15	433	Ente Urbano		0	04	00		
2	15	434	Ente Urbano		0	09	35		
3	15	435	Ente Urbano		0	04	25		
4	15	436	Ente Urbano		0	03	25		
5	15	437	Ente Urbano		0	06	00		
6	13	402	Ente Urbano		0	01	60		

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 04/02/2014 rep.72164 Notaio Calafiori Giuseppe (Conferimento in società)

Si evidenzia che rispetto ai dati catastali originari (elencati nell'inventario beni della procedura) sono intervenute le seguenti variazioni anche in conseguenza della S.C.I.A. in sanatoria protocollata al Comune di Codogno in data 20/03/2024:

- Con denuncia di variazione registrata in data 23/07/2024 Prot. n. LO0030306 **è stato soppresso il subalterno 708 del mappale 442** (box interrato) dando origine all'attuale sub.743 trasformato urbanisticamente in locale deposito di uso comune (locale condominiale per la raccolta rifiuti)
- Con denuncia di variazione registrata in data 23/07/2024 Prot. n. LO0030308 **è stato soppresso il subalterno 730 del mappale 442** (box interrato) dando origine all'attuale sub.744 trasformato urbanisticamente in locale deposito di uso comune (locale condominiale per deposito cicli)
- Con denuncia di variazione registrata in data 26/07/2024 Prot. n. LO0030573 sono stati **variati nella consistenza i subalterni 732 e 733 del mappale 442**

(box interrati): più precisamente è stata presentata nuova planimetria catastale per entrambe le unità, da cui è stata depennata la porzione destinata a cantina

- con denuncia di variazione registrata in data 23/07/2024 Prot.n.30167 è stato soppresso il mappale 404 (B.C.N.C. – ex locale rifiuti condominiale, ora demolito) dando origine all'attuale mappale 419 (Area condominiale).

Si precisa quindi che i nuovi subalterni 743 (ex sub.708) e 744 (ex sub.730) del mappale 442 non vengono indicati nell'elenco dei dati catastali attuali relativo alle unità oggetto di valutazione e futura vendita in quanto gli stessi sono stati trasformati in locali comuni condominiali (rispettivamente locale per raccolta differenziata rifiuti e locale deposito cicli) e ceduti al condominio con atto del 31/10/2024 rep.n.22902/11826 a rogito Notaio Antonella Ferrigno di Crema (vedi Allegato n.11).

Si segnala altresì che il terreno posto a Nord del complesso, identificato catastalmente con il mappale 408 del Foglio 13, non è compreso nel presente Rapporto in quanto esterno al condominio: lo stesso sarà quindi oggetto di separata valutazione

CONFORMITA' CATASTALE

L'intero complesso, nella sua conformazione generale, risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nelle mappe catastali (Foglio 15 e Foglio 13).

Relativamente alle porzioni oggetto di valutazione è stata riscontrata la sostanziale conformità alle planimetrie depositate, fatto salvo per alcune di esse dove si rilevano lievi difformità di vario genere che dovranno essere regolarizzate con presentazione di denuncia di variazione a cura dei futuri acquirenti: per la descrizione puntuale delle difformità si rimanda alle "SCHEDE DESCRITTIVE DEI SINGOLI LOTTI" (vedasi Allegato n.01).

Per ulteriori dettagli si richiama la documentazione catastale (Allegati n.04-05-06)

5.2. Conformità e regolarità urbanistico – edilizia

A seguito dell'istanza presentata presso l'Ufficio tecnico - Edilizia privata del Comune di Codogno, sono state prodotte le seguenti autorizzazioni edilizie (tutte rilasciate all'Impresa individuale CONTARDI ANTONIO) in forza delle quali è stato realizzato il complesso edilizio di cui fanno parte le porzioni in oggetto, e precisamente:

- **Permesso di Costruire rilasciato in data 18/01/2005 Prot.n.30652, P.E. n.248/04**, relativo all'intervento di "Ristrutturazione con recupero del sottotetto della Cascina Gazzina III^"
- **Permesso di Costruire rilasciato in data 15/06/2005 Prot.n.15959** per "Demolizione murature fatiscenti"
- **Autorizzazione Edilizia in data 11/06/2007 Prot.n.1780** per "cedimento tratto di muro in corrispondenza del corpo F"
- **Denuncia Inizio Attività del 10/05/2007 Prot.n.10811, P.E. n.103/07** per "Varianti in corso d'opera"
- **Autorizzazione suddivisione in fasi lavorative del 11/06/2007 Prot.n.12142**, riferita all'originaria Pratica Edilizia n.248/04, cui fanno seguito i singoli provvedimenti autorizzativi per i singoli corpi e precisamente:
CORPO "E"; autorizzazione del 05/09/2007 Prot.n.16925
CORPO "F"; autorizzazione del 22/11/2007 Prot.n.16925
CORPO "A e B"; autorizzazione del 24/06/2008 Prot.n.13241
- **Parere favorevole per nuove modalità di calcolo delle volumetrie del 19/03/2008 Prot.n.6939**
- **Denuncia di Inizio Attività del 27/03/2008 Prot.n.8520, P.E. n.51/08** per variante modalità di calcolo SLP secondo la modifica della L.R. 26/95
- **Denuncia di Inizio Attività del 08/04/2008 Prot.n.9539, P.E. n.69/08** per variante Corpo "F" e modifica ingresso comune

- **Autorizzazione trasposizione superficie coperta dal Corpo “B” al Corpo “C” ed “E”, del 22/10/2009 Prot.n.15928** (con riferimento alla P.E. originaria n.248/04)
- Domanda di edificazione a titolo precario di locale rifiuti, presentata il 07/07/2010 Prot.n.17058 P.E. n.161/10; autorizzazione mai rilasciata in quanto non prodotte integrazioni richieste
- **Denuncia di Inizio Attività del 10/03/2011 Prot.n.5503, P.E. n.45/11, per VARIANTE FINALE**
- **Richiesta di Agibilità presentata il 15/04/2011 Prot.n.8748:** sospesa con comunicazione del Comune di Codogno in data 11/05/2011, per richiesta integrazioni documentali – **Agibilità non rilasciata**

E' stata predisposta a cura della procedura di Fallimento una S.C.I.A. in **Sanatoria depositata al Comune di Codogno in data 20/03/2024 Prot.n.9668** relativa alle difformità rilevate nei box al piano interrato e parti comuni al piano terra, rispetto ai titoli abilitativi sopra elencati (per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata)

In data 09/09/2024 Prot.n.28301 è stata quindi depositata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (riferita alla SCIA in sanatoria di cui sopra): **si tratta di richiesta di agibilità parziale relativa ai box al piano interrato e parti comuni.**

Per maggiori dettagli vedasi documentazione urbanistica, Allegato n. 07

CONFORMITA' EDILIZIA

Per la conformità di ogni singola unità immobiliare rispetto alle autorizzazioni sopra elencate si rimanda alle specifiche “SCHEDE DESCRITTIVE LOTTI DI VENDITA” - (vedasi schede dei singoli lotti – Allegato n.01).

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, i beni oggetto della presente valutazione non risultano gravati da particolari vincoli ed oneri.

Il complesso è stato realizzato nell'ambito del recupero e totale ristrutturazione dell'originaria "Cascina Gazzina"; trattandosi di complesso condominiale si rimanda al regolamento condominiale – Allegato n.09.

Ipotecche e formalità pregiudizievoli

Indagine non prevista per il presente incarico

5.4. Amministrazione condominiale

Informazioni spese e oneri condominiali

Come già ampiamente descritto, e come risulta dalla documentazione prodotta dall'amministratore di condominio (geom. Paolo Contardi con studio in Codogno), le porzioni immobiliari oggetto di valutazione fanno parte del complesso condominiale denominato "Cascina Gazzina III" costituito da cinque edifici che si sviluppano intorno alla corte centrale comune oltre al corpo interrato destinato a box e parte delle cantine, realizzato al di sotto della corte stessa.

Come si rileva dal Regolamento Condominiale, sono di uso comune a tutti i condomini:

- Il cortile comune (Fg.15 mapp.431 sub.701)
- L'accesso ed il cancello carraio

- Il locale contatori (Fg.15 mapp.431 sub.703)
- La strada di accesso (Fg.13 mapp.405-406-407-419 e Fg. 15 mapp.439)
- Lembo di terreno comune (Fg.15 mapp.441)
- Il locale rifiuti (Fg.15 mapp.442 sub.743)
- Il locale Cicli (Fg.15 mapp.442 sub.744)
- Le fognature ed i servizi tecnologici interrati sotto al cortile e la strada privata di accesso

Non vengono segnalate spese condominiali arretrate in capo alla società IMPRESA CONTARDI SRL.

Per maggiori dettagli in merito alle parti comuni riferite ai singoli corpi di fabbrica nonché tabelle millesimali, si rimanda alla documentazione rilasciata dall'amministratore di condominio e allegata alla presente (vedasi Allegato n.09)

5.5. Attestato di Prestazione Energetica

Dalla ricerca negli archivi telematici del CENED è emerso che le Attestazioni Energetiche redatte a suo tempo per tutte le unità in oggetto (data redazione 19/04/2011) risultano scadute per decorrenza dei 10 anni di validità (scadenza 19/04/2021).

Rilevata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità censita al mappale 432 sub.708 (corrispondente al Lotto n.20) redatto in data 22/09/2023 con scadenza 22/09/2033: dal certificato si rileva che l'appartamento ricade nella Classe Energetica "B" (vedasi Allegato n.10)

Tutte le altre unità risultano pertanto prive di A.P.E.

6. INDIVIDUAZIONE LOTTI DI VENDITA

6.1. Tabella riepilogativa Lotti di Vendita (n.28 lotti)

Considerate le caratteristiche, la conformazione e l'attuale identificazione catastale, si ritiene possibile e attuabile la suddivisione del compendio immobiliare, ai fini della futura vendita frazionata, in **N. 28 LOTTI**

Di seguito l'elenco riepilogativo

SUDDIVISIONE LOTTI DI VENDITA											
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazzina III											
LOTTO	scala	Foglio	Particella	sub.	Cat.	n.civ.	piano	Sup. comm. mq	Destinazione	Contratto affitto	Presenza arredo
1	A	15	438	705	A/2	SNC	T	72	Abitazione		
	A	15	438	724	C/2	SNC	S1	5	Cantina		
		15	442	709	C/6	SNC	S1	32	Box		
2	A	15 13	438 403	706 1	A/2	SNC	T	98	Abitazione		
	A	15	438	725	C/2	SNC	S1	6	Cantina		
		15	442	710	C/6	SNC	S1	32	Box		
3	A	15	438	713	A/2	SNC	1	43	Abitazione		X
	A	15	438	726	C/2	SNC	S1	4	Cantina		
4	A	15	438	716	A/2	SNC	1	103	Abitazione		
	A	15	438	732	C/2	SNC	S1	9	Cantina		
		15	442	711	C/6	SNC	S1	32	Box		
5	A	15	438	719	A/2	SNC	2	86	Abitazione		
	A	15	438	728	C/2	SNC	S1	6	Cantina		
		15	442	714	C/6	SNC	S1	31	Box		
6	A	15	438	720	A/2	SNC	2	50	Abitazione		X
	A	15	438	729	C/2	SNC	S1	6	Cantina		
		15	442	717	C/6	SNC	S1	26	Box		
7	A	15	438	721	A/2	SNC	2	70	Abitazione		X
	A	15	438	730	C/2	SNC	S1	6	Cantina		
		15	442	718	C/6	SNC	S1	31	Box		

LOTTO	scala	Foglio	Particella	sub.	Cat.	n.civ.	piano	Sup. comm. mq	Destinazione	Contratto affitto	Presenza arredo
8	B	15 13	438 403	708 3	A/2	SNC	T	88	Abitazione		
	B	15	438	737	C/2	SNC	S1	16	Cantina		
		15	442	720	C/6	SNC	S1	32	Box		
9	B	15 13	438 403	709 4	A/2	SNC	T	94	Abitazione		X
	B	15	438	738	C/2	SNC	S1	9	Cantina		
		15	442	722	C/6	SNC	S1	31	Box		
10	B	15	438	717	A/2	SNC	1	79	Abitazione		
	B	15	438	739	C/2	SNC	S1	12	Cantina		
		15	442	723	C/6	SNC	S1	32	Box		
11	B	15	438	718	A/2	SNC	1	82	Abitazione	X	
	B	15	438	736	C/2	SNC	S1	10	Cantina	X	
		15	442	728	C/6	SNC	S1	18	Box	X	
12	B	15	438	722	A/2	SNC	2	81	Abitazione		
	B	15	438	740	C/2	SNC	S1	11	Cantina		
		15	442	724	C/6	SNC	S1	32	Box		
13	B	15	438	723	A/2	SNC	2	80	Abitazione		
	B	15	438	741	C/2	SNC	S1	14	Cantina		
		15	442	727	C/6	SNC	S1	28	Box		
14	C	15 13	437 402	701	A/7	SNC	S1-T	215	Villa		
	C	15	437	702	C/6	SNC	S1	50	Box		
15	D2	15	435	701	A/7	SNC	S1-T-1	166	Villa	X	
		15	442	721	C/6	SNC	S1	34	Box	X	
16	D1	15	436	701	A/7	SNC	S1-T-1	138	Villa		
		15	442	712	C/6	SNC	S1	33	Box		
17	E1	15	433	701	A/7	SNC	T-1	180	Villa		
	E1	15	433	702	C/6	SNC	T	40	Box		
18	E2	15	434	701	A/7	SNC	T-1	268	Villa		
	E2	15	434	702	C/6	SNC	T	30	Box		
19	F	15	432 442	707 705	A/2	SNC	T	90	Abitazione cantina		X
		15	442	740	C/6	SNC	S1	30	Box		
20	F	15	432	708	A/2	SNC	T	80	Abitazione	X	X
		15	442	707	C2	SNC	S1	10	Cantina		
		15	442	731	C/6	SNC	S1	23	Box	X	

LOTTO	scala	Foglio	Particella	sub.	Cat.	n.civ.	piano	Sup. comm. mq	Destinazione	Contratto affitto	Presenza arredo
21	F	15	432	710	A/2	SNC	1-2	103	Abitazione		
		15	442	737	C/2	SNC	S1	22	Cantina		
		15	442	736	C/6	SNC	S1	32	Box		
22	F	15	432	711	A/2	SNC	1-2	114	Abitazione		
	A	15	438	731	C/2	SNC	S1	9	Cantina		
		15	442	732	C/6	SNC	S1	38	Box		
23	F	15	432	712	A/2	SNC	1-2	124	Abitazione		
	A	15	438	734	C/2	SNC	S1	9	Cantina		
		15	442	733	C/6	SNC	S1	38	Box		
24		15	442	725	C/2	SNC	S1	22	Cantina		
25		15	442	726	C/2	SNC	S1	22	Cantina		
26		15	442	706	C/2	SNC	S1	8	Cantina		
27	A	15	438	727	C/2	SNC	S1	4	Cantina		
28	A	15	438	733	C/2	SNC	S1	8	Cantina		

Per ogni ulteriore dettaglio in merito ai singoli lotti si fa riferimento alle schede descrittive allegate alla presente, che costituiscono parte integrante del Rapporto di Valutazione (vedasi Allegato n.01).

Nelle schede vengono descritte le caratteristiche delle unità che compongono i singoli lotti, con indicazione dei dati catastali, delle consistenze, confini nonché specifica della valutazione.

7. ANALISI ESTIMATIVA

7.1. Consistenza e criterio di misurazione

La superficie lorda è desunta dalla documentazione catastale, dagli elaborati progettuali reperiti presso il competente ufficio tecnico comunale nonché dalla verifica a campione di alcune misure effettuate in loco (le consistenze sono comunque indicative e la valutazione/vendita si intende comunque a corpo e non a misura).

Per la rilevazione della superficie dell'immobile viene adottato il criterio della SEL (Superficie Esterna Lorda) che corrisponde all'area lorda dell'unità immobiliare comprensiva dello spessore delle murature perimetrali esterne (calcolate 1/2 se trattasi di murature a confine con altre proprietà).

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo "Rapporto mercantile" che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Per le aree di pertinenza delle unità tipologia "Villa singola e Biville" si considera la superficie catastale dei mappali: non sono stati effettuati rilievi celerimetrici supportati da strumentazione specifica per la verifica dell'effettiva consistenza.

Le superfici dei giardini di pertinenza delle unità poste al piano terra (nei Corpi A-B-F) sono indicative e calcolate sulla base della documentazione catastale attuale.

Per il calcolo dettagliato della consistenza di ogni singola unità si rimanda alle schede descrittive dei lotti, allegate alla presente valutazione (vedasi Allegato n.01)

7.2. 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 “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 che individuati dagli Standard Internazionali (IVS, EVS, RICS) e quelli 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 attuale del compendio immobiliare" sia quello del "Valore di Mercato" attraverso il Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA)

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato una approfondita ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato.

7.3. Sviluppo della valutazione (determinazione parametro unitario)

Analizzate le caratteristiche delle unità che compongono il compendio immobiliare in oggetto, si identificano i seguenti segmenti di mercato:

- Unità a destinazione **Residenziale** nella tipologia appartamenti in condominio (per le unità facenti parte dei corpi A-B e F)
- Unità a destinazione **Residenziale** nella tipologia abitazioni in villa semi-indipendenti (Bivilla Corpi D ed E – Villa singola Corpo C)

Per quanto riguarda i **box d'autorimessa e le cantine** la valutazione avverrà a corpo.

Si procederà quindi con l'applicazione del metodo del M.C.A. (Market Comparison Approach) per le due diverse tipologie abitative (appartamenti e villette) sulla base dei comparabili rilevati dal mercato: il parametro unitario €/mq. così determinato per

le due differenti tipologie verrà poi utilizzato per la determinazione dei valori di ogni singola unità immobiliare in funzione delle diverse consistenze.

Ai valori così ottenuti verranno applicate le rispettive detrazioni per eventuali spese di ripristino, eventuali pratiche edilizie in sanatoria e Agibilità, pratiche di aggiornamento catastale, arrivando così alla determinazione del “Valore attuale di ogni singolo lotto di vendita” (Valore di libero Mercato).

Dal “Valore di Mercato attuale” così ottenuto si passerà alla determinazione del “Valore con assunzione / vendita forzata”.

Per la determinazione dei valori dei singoli lotti si rimanda a quanto dettagliato nelle singole schede descrittive, Allegato n.01.

Destinazione residenziale tipologia APPARTAMENTO - Determinazione parametro unitario

Per l'individuazione di beni comparabili è stata effettuata la ricerca di mercato attraverso la consultazione degli archivi telematici Catasto e Conservatoria (attraverso la piattaforma SISTER) da cui è stato possibile reperire effettive compravendite avvenute di recente (anno 2022 – 2024) aventi ad oggetto immobili nella tipologia appartamenti in contesto condominiale, di recente costruzione.

In particolare, fra le transazioni rilevate, sono stati individuati tre atti di compravendita relativi ad appartamenti posti in zona periferica di Codogno, inseriti in complesso condominiale avente simile epoca di costruzione:

- **Comparabile A:** appartamento al piano terra con area di pertinenza, sup.principale mq.67 + giardino di mq.140 + box - atto di compravendita anno 2022, prezzo transazione €. 89.300,00
- **Comparabile B:** appartamento al piano 2[^] – sup.principale mq.88 + balcone, cantina e box - atto di compravendita anno 2022, prezzo transazione €. 125.000,00

- **Comparabile C:** appartamento al piano terra con area di pertinenza, sup.principale mq.96 + giardino di mq.90, cantina e box - atto di compravendita anno 2024, prezzo transazione €. 147.000,00

Per la definizione del valore di mercato unitario, da applicare poi a tutte le unità di tipologia “appartamento”, viene utilizzato come “subject” l’appartamento al piano primo avente superficie principale di mq. 75 con balcone di mq. 12, cantina e box doppio (corrispondente al Lotto n.10).

Di seguito lo sviluppo del procedimento M.C.A.

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
FONTI	T.T.	atto 2022	atto 2022	atto 2024	
PREZZO		€ 89.300,00	€ 125.000,00	€ 147.000,00	
Sconto se Asking Price	%				incogn
PREZZO CORRETTO		€ 89.300,00	€ 125.000,00	€ 147.000,00	
DATA	mesi	23	30	1	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	67,00	88,00	96,00	75,00
SUP.BALCONE	mq.	0,00	13,00	0,00	12,00
SUP.CANTINA	mq.	0,00	9,00	14,00	12,00
SUP.GARAGE	mq.	18,00	19,00	20,00	32,00
SUP.GIARDINO	mq.	140,00	0,00	90,00	0,00
	mq.				
SERVIZI IGIENICI	n°	1	2	2	2
RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	1
IMP.CONDIZION.	n°	1	1	1	1
	n°				
STATO MANUTENZIONE	n° #	2,4	2,8	3	3,8
CLASSE ENERGET.	n° ##	2	3	2	4
LIVELLO DI PIANO	n°	0	2	0	1

^ MISURA DELLE SUPERFICI	Superficie esterna lorda (SEL)
--------------------------	--------------------------------

SCALE E UNITA' DI MISURA		
<i>stato manutenzione</i>		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.		€ 320,00
<i>classe energetica</i>		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m² classe		€ 35,00
<i>servizi igienici</i>		
costo a nuovo		€ 8.000,00
vetustà		13
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 5.028,57
<i>impianto : riscaldamento</i>		
costo a nuovo		€ 8.000,00
vetustà		13
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ 5.028,57
<i>altro impianto: altro impianto</i>		
costo a nuovo		€ 5.000,00
vetustà		13
vita utile attesa		20
costo deprezzato		€ 1.750,00
<i>altro impianto: nessun impianto</i>		
costo a nuovo		
vetustà		
vita utile attesa		
costo deprezzato		
<i>data</i>		
*	incremento annuo	0,00%
<i>livello di piano</i>		
**	incremento piano	1,00%

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	67,00	67,00	88,00	88,00	96,00	96,00
SUP. BALCONE	0,30	mq.	0,00	0,00	13,00	3,90	0,00	0,00
SUP. CANTINA	0,30	mq.	0,00	0,00	9,00	2,70	14,00	4,20
SUP. GARAGE	0,50	mq.	18,00	9,00	19,00	9,50	20,00	10,00
SUP. GIARDINO	0,07	mq.	140,00	9,80	0,00	0,00	90,00	6,30
		mq.						
		mq.						
		mq.						
		mq.						
totale		mq.		85,80		104,10		116,50
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€ 1.040,79		€ 1.200,77		€ 1.261,80	

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
DATA *	€.	€ -	€ -	€ -
SUP. PRINCIPALE ***	€/mq.	€ 1.040,79	€ 1.040,79	€ 1.040,79
SUP. BALCONE	€/mq.	€ 312,24	€ 312,24	€ 312,24
SUP. CANTINA	€/mq.	€ 312,24	€ 312,24	€ 312,24
SUP. GARAGE	€/mq.	€ 520,40	€ 520,40	€ 520,40
SUP. GIARDINO	€/mq.	€ 72,86	€ 72,86	€ 72,86
	€/mq.			
SERVIZI IGIENICI	€.	€ 5.028,57	€ 5.028,57	€ 5.028,57
RISCALDAMENTO	€.	€ 5.028,57	€ 5.028,57	€ 5.028,57
IMP. CONDIZION.	€.	€ 1.750,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00
	€.			
STATO MANUTENZIONE #	€.	€ 27.456,00	€ 33.312,00	€ 37.280,00
CLASSE ENERGET. ##	€.	€ 2.345,00	€ 3.080,00	€ 3.360,00
LIVELLO DI PIANO **	€.	€ 893,00	€ 1.250,00	€ 1.470,00

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.

TABELLA 4 - VALUTAZIONE									
PREZZO	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
DATA	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 1.040,79	+	€ 8.326,34	€ 1.040,79	-	-€ 13.530,30	€ 1.040,79	-	-€ 21.856,64
SUP. BALCONE	€ 312,24	+	€ 3.746,85	€ 312,24	-	-€ 312,24	€ 312,24	+	€ 3.746,85
SUP. CANTINA	€ 312,24	+	€ 3.746,85	€ 312,24	+	€ 936,71	€ 312,24	-	-€ 624,48
SUP. GARAGE	€ 520,40	+	€ 7.285,55	€ 520,40	+	€ 6.765,15	€ 520,40	+	€ 6.244,76
SUP. GIARDINO	€ 72,86	-	-€ 10.199,77	€ 72,86	+	€ -	€ 72,86	-	-€ 6.556,99
		+			+			+	
		+			+			+	
		+			+			+	
		+			+			+	
SERVIZI IGIENICI	€ 5.028,57	+	€ 5.028,57	€ 5.028,57	+	€ -	€ 5.028,57	+	€ -
RISCALDAMENTO	€ 5.028,57	+	€ -	€ 5.028,57	+	€ -	€ 5.028,57	+	€ -
IMP. CONDIZION.	€ 1.750,00	+	€ -	€ 1.750,00	+	€ -	€ 1.750,00	+	€ -
		+			+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 27.456,00	+	€ 38.438,40	€ 33.312,00	+	€ 33.312,00	€ 37.280,00	+	€ 29.824,00
CLASSE ENERGET.	€ 2.345,00	+	€ 4.690,00	€ 3.080,00	+	€ 3.080,00	€ 3.360,00	+	€ 6.720,00
LIVELLO DI PIANO	€ 893,00	+	€ 893,00	€ 1.250,00	-	-€ 1.250,00	€ 1.470,00	+	€ 1.470,00
PREZZO CORRETTO	€		€ 151.255,80	€		€ 154.001,32	€		€ 165.967,50

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato d <10%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	9,73
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	9,73
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	1,82
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	7,77

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	33%
Comparabile B	33%
Comparabile C	33%
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 157.074,87
ed in cifra tonda	€ 157.000,00

VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) mq.	98
valore unitario al mq. (SEL)	€ 1.602,04

Pertanto il parametro di valore unitario adottato, per la destinazione residenziale “Appartamento”, sarà pari a €. 1.600,00 al mq/eq.

Per la determinazione del valore riferito alle singole unità si rimanda alle “Schede descrittive dei singoli Lotti” – Allegato n.01

Destinazione residenziale tipologia “VILLETTE BIFAMILIARI e VILLA SINGOLA”

Determinazione parametro unitario

Per l'individuazione di beni comparabili è' stata effettuata la ricerca di mercato attraverso la consultazione degli archivi telematici Catasto e Conservatoria (piattaforma SISTER) da cui è stato possibile reperire effettive compravendite avvenute di recente (anno 2021 – 2022) aventi ad oggetto immobili nella tipologia villette di recente costruzione.

In particolare, fra le transazioni rilevate, sono stati individuati tre atti di compravendita relativi a villette poste in zona periferica di Codogno, con simile epoca di costruzione

- **Comparabile 1:** villetta a schiera con area di pertinenza, sup.principale mq.116 + portico con balcone, locale sottotetto (soprastante il box e direttamente collegato all'abitazione) + box - atto di compravendita anno 2021, prezzo transazione €. 180.000,00

- **Comparabile 2:** villetta a schiera con area di pertinenza, sup.principale mq.135 + portico + box - atto di compravendita anno 2022, prezzo transazione € 143.000,00
- **Comparabile 3:** villetta a schiera con area di pertinenza, sup.principale mq.155 + portico + cantina e box - atto di compravendita anno 2022, prezzo transazione € 287.000,00

Per la definizione del valore di mercato unitario, da applicare poi a tutte le unità di tipologia “VILLETTA”, viene utilizzata come “subject” l’unità avente superficie principale di mq. 120 + portico + cantina e box doppio oltre a giardino pertinenziale di circa mq.320 (corrispondente al Lotto n.15).

Di seguito lo sviluppo del procedimento M.C.A.

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
FONTI	T.T.	atto 2021	atto 2022	atto 2022	
PREZZO		€ 180.000,00	€ 143.000,00	€ 287.000,00	
Sconto se Asking Price	%				incogn
PREZZO CORRETTO		€ 180.000,00	€ 143.000,00	€ 287.000,00	
DATA	mesi	35	29	25	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	116,00	135,00	155,00	120,00
SUP. PORTICATO	mq.	7,00	16,00	22,00	19,00
SUP.BALCONE	mq.	10,00	0,00	0,00	0,00
SUP.CANTINA	mq.	0,00	0,00	0,00	40,00
SUP.SOTTOTETTO	mq.	14,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GARAGE	mq.	27,00	35,00	25,00	34,00
SUP.GIARDINO	mq.	100,00	60,00	180,00	320,00
SUP.SOFFITTA	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
	mq.				
SERVIZI IGIENICI	n°	2	2	2	2
RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	1
IMP.CONDIZION.	n°	1	1	1	1
	n°				
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	2	4	4,2
CLASSE ENERGET.	n° ##	2	3	5	4
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0	0	0

^ MISURA DELLE SUPERFICI	Superficie esterna lorda (SEL)
--------------------------	--------------------------------

SCALE E UNITA' DI MISURA		
<i>stato manutenzione</i>		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.	€	330,00
<i>classe energetica</i>		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m ² classe	€	35,00
<i>servizi igienici</i>		
costo a nuovo	€	8.000,00
vetustà		13
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	5.028,57
<i>impianto : riscaldamento</i>		
costo a nuovo	€	8.000,00
vetustà		13
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	5.028,57
<i>altro impianto: altro impianto</i>		
costo a nuovo	€	5.000,00
vetustà		13
vita utile attesa		20
costo deprezzato	€	1.750,00
<i>altro impianto: nessun impianto</i>		
costo a nuovo		
vetustà		
vita utile attesa		
costo deprezzato		
<i>data</i>		
*	incremento annuo	0,00%
<i>livello di piano</i>		
**	incremento piano	1,00%

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	116,00	116,00	135,00	135,00	155,00	155,00
SUP. PORTICATO	0,30	mq.	7,00	2,10	16,00	4,80	22,00	6,60
SUP. BALCONE	0,30	mq.	10,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CANTINA	0,45	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. SOTTOTETTO	0,80	mq.	14,00	11,20	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GARAGE	0,50	mq.	27,00	13,50	35,00	17,50	25,00	12,50
SUP. GIARDINO	0,07	mq.	100,00	7,00	60,00	4,20	180,00	12,60
SUP. SOFFITTA	0,25	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.						
totale		mq.		152,80		161,50		186,70
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	1.178,01	€	885,45	€	1.537,23

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
DATA *	€.	€ -	€ -	€ -
SUP. PRINCIPALE ***	€/mq.	€ 885,45	€ 885,45	€ 885,45
SUP. PORTICATO	€/mq.	€ 265,63	€ 265,63	€ 265,63
SUP.BALCONE	€/mq.	€ 265,63	€ 265,63	€ 265,63
SUP.CANTINA	€/mq.	€ 398,45	€ 398,45	€ 398,45
SUP.SOTTOTETTO	€/mq.	€ 708,36	€ 708,36	€ 708,36
SUP.GARAGE	€/mq.	€ 442,72	€ 442,72	€ 442,72
SUP.GIARDINO	€/mq.	€ 61,98	€ 61,98	€ 61,98
SUP.SOFFITTA	€/mq.	€ 221,36	€ 221,36	€ 221,36
	€/mq.			
SERVIZI IGIENICI	€.	€ 5.028,57	€ 5.028,57	€ 5.028,57
RISCALDAMENTO	€.	€ 5.028,57	€ 5.028,57	€ 5.028,57
IMP.CONDIZION.	€.	€ 1.750,00	€ 1.750,00	€ 1.750,00
	€.			
STATO MANUTENZIONE #	€.	€ 50.424,00	€ 53.295,00	€ 61.611,00
CLASSE ENERGET. ###	€.	€ 4.060,00	€ 4.725,00	€ 5.425,00
LIVELLO DI PIANO **	€.	€ 1.800,00	€ 1.430,00	€ 2.870,00

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.

TABELLA 4 - VALUTAZIONE									
PREZZO	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
DATA	€ -	+	180.000,00	€ -	+	143.000,00	€ -	+	287.000,00
SUP. PRINCIPALE	€ 885,45	+	€ 3.541,80	€ 885,45	-	-€ 13.281,73	€ 885,45	-	-€ 30.990,71
SUP. PORTICATO	€ 265,63	+	€ 3.187,62	€ 265,63	+	€ 796,90	€ 265,63	-	-€ 796,90
SUP.BALCONE	€ 265,63	-	-€ 2.656,35	€ 265,63	+	€ -	€ 265,63	+	€ -
SUP.CANTINA	€ 398,45	+	€ 15.938,08	€ 398,45	+	€ 15.938,08	€ 398,45	+	€ 15.938,08
SUP.SOTTOTETTO	€ 708,36	-	-€ 9.917,03	€ 708,36	+	€ -	€ 708,36	+	€ -
SUP.GARAGE	€ 442,72	+	€ 3.099,07	€ 442,72	-	-€ 442,72	€ 442,72	+	€ 3.984,52
SUP.GIARDINO	€ 61,98	+	€ 13.635,91	€ 61,98	+	€ 16.115,17	€ 61,98	+	€ 8.677,40
SUP.SOFFITTA	€ 221,36	+	€ -	€ 221,36	+	€ -	€ 221,36	+	€ -
		+			+			+	
SERVIZI IGIENICI	€ 5.028,57	+	€ -	€ 5.028,57	+	€ -	€ 5.028,57	+	€ -
RISCALDAMENTO	€ 5.028,57	+	€ -	€ 5.028,57	+	€ -	€ 5.028,57	+	€ -
IMP.CONDIZION.	€ 1.750,00	+	€ -	€ 1.750,00	+	€ -	€ 1.750,00	+	€ -
		+			+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 50.424,00	+	€ 60.508,80	€ 53.295,00	+	€ 117.249,00	€ 61.611,00	+	€ 12.322,20
CLASSE ENERGET.	€ 4.060,00	+	€ 8.120,00	€ 4.725,00	+	€ 4.725,00	€ 5.425,00	-	-€ 5.425,00
LIVELLO DI PIANO	€ 1.800,00	+	€ -	€ 1.430,00	+	€ -	€ 2.870,00	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€		275.457,90	€		284.099,70	€		290.709,58

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato d <10%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	5,54
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	5,54
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	3,14
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	2,33

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	33%
Comparabile B	33%
Comparabile C	33%
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 283.422,39
ed in cifra tonda	€ 283.000,00

<i>VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO</i>	
<i>superficie commerciale (SEL) mq.</i>	183
<i>valore unitario al mq. (SEL)</i>	€ 1.546,45

Pertanto il parametro di valore unitario adottato, per la destinazione Residenziale “Villetta”, sarà pari a €. 1.550,00 al mq/eq.

Per la determinazione del valore riferito alle singole unità si rimanda alle “Schede descrittive dei singoli Lotti” – Allegato n.01

7.4. Riepilogo dei Valori di Stima

Di seguito l’elenco completo dei lotti di vendita: nella tabella viene indicata per ogni singolo lotto l’eventuale presenza di contratto di affitto, eventuale presenza di arredo, il Valore di Mercato e il Valore di Vendita Forzata.

SUDDIVISIONE LOTTI DI VENDITA													
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazzina III													
LOTTO	scala	Foglio	Particella	sub.	Cat.	n.civ.	piano	Sup. comm. mq	Destinazione	Contratto affitto	Presenza arredo	Valore attuale libero mercato	Valore attuale Vendita forzata
1	A	15	438	705	A/2	SNC	T	72	Abitazione			€ 140.000,00	€ 123.000,00
	A	15	438	724	C/2	SNC	S1	5	Cantina				
		15	442	709	C/6	SNC	S1	32	Box				
2	A	15 13	438 403	706 1	A/2	SNC	T	98	Abitazione			€ 180.000,00	€ 159.000,00
	A	15	438	725	C/2	SNC	S1	6	Cantina				
		15	442	710	C/6	SNC	S1	32	Box				
3	A	15	438	713	A/2	SNC	1	43	Abitazione		X	€ 70.000,00	€ 61.000,00
	A	15	438	726	C/2	SNC	S1	4	Cantina				
4	A	15	438	716	A/2	SNC	1	103	Abitazione			€ 189.000,00	€ 166.000,00
	A	15	438	732	C/2	SNC	S1	9	Cantina				
		15	442	711	C/6	SNC	S1	32	Box				
5	A	15	438	719	A/2	SNC	2	86	Abitazione			€ 162.000,00	€ 142.000,00
	A	15	438	728	C/2	SNC	S1	6	Cantina				
		15	442	714	C/6	SNC	S1	31	Box				
6	A	15	438	720	A/2	SNC	2	50	Abitazione		X	€ 100.000,00	€ 88.000,00
	A	15	438	729	C/2	SNC	S1	6	Cantina				
		15	442	717	C/6	SNC	S1	26	Box				
7	A	15	438	721	A/2	SNC	2	70	Abitazione		X	€ 137.000,00	€ 120.000,00
	A	15	438	730	C/2	SNC	S1	6	Cantina				
		15	442	718	C/6	SNC	S1	31	Box				
8	B	15 13	438 403	708 3	A/2	SNC	T	88	Abitazione			€ 167.000,00	€ 147.000,00
	B	15	438	737	C/2	SNC	S1	16	Cantina				
		15	442	720	C/6	SNC	S1	32	Box				
9	B	15 13	438 403	709 4	A/2	SNC	T	94	Abitazione		X	€ 174.000,00	€ 153.000,00
	B	15	438	738	C/2	SNC	S1	9	Cantina				
		15	442	722	C/6	SNC	S1	31	Box				
10	B	15	438	717	A/2	SNC	1	79	Abitazione			€ 157.000,00	€ 138.000,00
	B	15	438	739	C/2	SNC	S1	12	Cantina				
		15	442	723	C/6	SNC	S1	32	Box				
11	B	15	438	718	A/2	SNC	1	82	Abitazione	X		€ 133.000,00	€ 118.000,00
	B	15	438	736	C/2	SNC	S1	10	Cantina	X			
		15	442	728	C/6	SNC	S1	18	Box	X			
12	B	15	438	722	A/2	SNC	2	81	Abitazione			€ 157.000,00	€ 138.000,00
	B	15	438	740	C/2	SNC	S1	11	Cantina				
		15	442	724	C/6	SNC	S1	32	Box				
13	B	15	438	723	A/2	SNC	2	80	Abitazione			€ 154.000,00	€ 135.000,00
	B	15	438	741	C/2	SNC	S1	14	Cantina				
		15	442	727	C/6	SNC	S1	28	Box				
14	C	15 13	437 402	701	A/7	SNC	S1-T	215	Villa			€ 365.000,00	€ 322.000,00
	C	15	437	702	C/6	SNC	S1	50	Box				

SUDDIVISIONE LOTTI DI VENDITA													
Comune di CODOGNO (LO) Cascina Gazzina III													
LOTTO	scala	Foglio	Particella	sub.	Cat.	n.civ.	piano	Sup. comm. mq	Destinazione	Contratto affitto	Presenza arredo	Valore attuale libero mercato	Valore attuale Vendita forzata
15	D2	15	435	701	A/7	SNC	S1-T-1	166	Villa	X		€ 248.000,00	€ 221.000,00
		15	442	721	C/6	SNC	S1	34	Box	X			
16	D1	15	436	701	A/7	SNC	S1-T-1	138	Villa			€ 233.000,00	€ 205.000,00
		15	442	712	C/6	SNC	S1	33	Box				
17	E1	15	433	701	A/7	SNC	T-1	180	Villa			€ 302.000,00	€ 266.000,00
		15	433	702	C/6	SNC	T	40	Box				
18	E2	15	434	701	A/7	SNC	T-1	268	Villa			€ 423.000,00	€ 374.000,00
		15	434	702	C/6	SNC	T	30	Box				
19	F	15	432 442	707 705	A/2	SNC	T	90	Abitazione cantina		X	€ 165.000,00	€ 145.000,00
		15	442	740	C/6	SNC	S1	30	Box				
20	F	15	432	708	A/2	SNC	T	80	Abitazione	X	X	€ 132.000,00	€ 117.000,00
		15	442	707	C2	SNC	S1	10	Cantina				
		15	442	731	C/6	SNC	S1	23	Box	X			
21	F	15	432	710	A/2	SNC	1-2	103	Abitazione			€ 190.000,00	€ 167.000,00
		15	442	737	C/2	SNC	S1	21	Cantina				
		15	442	736	C/6	SNC	S1	32	Box				
22	F	15	432	711	A/2	SNC	1-2	114	Abitazione			€ 208.000,00	€ 183.000,00
	A	15	438	731	C/2	SNC	S1	9	Cantina				
		15	442	732	C/6	SNC	S1	38	Box				
23	F	15	432	712	A/2	SNC	1-2	124	Abitazione			€ 228.000,00	€ 201.000,00
	A	15	438	734	C/2	SNC	S1	9	Cantina				
		15	442	733	C/6	SNC	S1	38	Box				
24		15	442	725	C/2	SNC	S1	22	Cantina			€ 8.500,00	€ 7.000,00
25		15	442	726	C/2	SNC	S1	22	Cantina			€ 8.500,00	€ 7.000,00
26		15	442	706	C/2	SNC	S1	8	Cantina			€ 3.000,00	€ 2.500,00
27	A	15	438	727	C/2	SNC	S1	4	Cantina			€ 2.200,00	€ 1.800,00
28	A	15	438	733	C/2	SNC	S1	8	Cantina			€ 4.200,00	€ 3.600,00
TOTALE												€ 4.440.400,00	€ 3.910.900,00

Per ulteriori dettagli si rimanda alle schede descrittive dei singoli lotti (Allegato n.001)

Si segnala che il terreno posto a Nord del complesso, identificato catastalmente con il mappale 408 del Foglio 13, non è compreso nel presente Rapporto in quanto esterno al condominio: lo stesso sarà quindi oggetto di separata valutazione

8. CONCLUSIONI, LIMITI E ASSUNZIONI

Il presente Rapporto di Valutazione è riferito agli immobili nel loro stato attuale.

Si è ritenuto utile ai fini della futura vendita, suddividere i beni in n.28 LOTTI.

Giudizio commerciabilità: Discreta in relazione alla tipologia edilizia, grado di finiture, dimensione delle unità e ubicazione.

La valutazione si intende sempre a corpo e non a misura: la consistenza delle singole unità è stata determinata sulla base della documentazione urbanistica fornita dal Comune, documentazione catastale e misure a campione rilevate in fase di sopralluogo.

La due diligence edilizia, circoscritta alle sole unità immobiliari in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita 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.

Ai fini della valutazione si è considerato che indicazioni e documenti forniti dal Committente e/o dagli Enti interrogati, siano accurati e corretti in quanto i medesimi sono stati analizzati esclusivamente nei limiti dell'attività di valutazione.

Durante le operazioni peritali non sono stati eseguiti rilievi metrici particolareggiati, rilievi topografici, indagini strumentali e verifiche/controlli in genere relativi al corretto funzionamento degli impianti.

Non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche dei terreni.

L'autore di questo rapporto soddisfa i requisiti di indipendenza, obiettività e competenza e dispone di qualifica REV (Recognised European Valuer), certificazione certificazione UNI 11558 Inarcheck livello avanzato.

Le conclusioni di questa perizia non devono essere usate per altri scopi rispetto a quanto concordato

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: 30/12/2024

9. ELENCO ALLEGATI

01. Schede Descrittive LOTTI DI VENDITA
02. Inquadramento territoriale dell'immobile (Google maps)
03. Documentazione fotografica
 - 03.0 Foto generali del complesso
 - 03.1 Foto da lotto 1 a lotto 7
 - 03.2 Foto da lotto 8 a lotto 13
 - 03.3 Foto da lotto 14 a lotto 16
 - 03.4 Foto da lotto 17 a lotto 20
 - 03.5 Foto da lotto 21 a lotto 28
04. Estratto di mappa catastale – DOCFA variazioni catastali - Elaborato planimetrico
05. Visure catastali aggiornate
06. Planimetrie catastali
07. Documentazione Urbanistica
 - 07.1 Urbanistica parte prima
 - 07.2 Urbanistica parte seconda
 - 07.3 Urbanistica parte terza
08. Copia atto di provenienza
09. Documenti Amministratore di condominio
10. Attestato di Prestazione Energetica (mappale 432 sub.708)
11. Atto di cessione di quote di unità immobiliari