

Fallimento N. 16/2012
FALLIMENTO ***
- LOTTO 3 -

TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

FALLIMENTO ***

N. Gen. Rep. **16/2012**
- Lotto 3 -

Giudice: Dr.ssa FRANCESCA VARESANO
Curatore Fallimentare: Dr. ROBERTO RADICIONI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18
Valutatore certificato UNI 11558:2014 – n.IMQ-VI-1810009
C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960

con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10
telefono 037191921
cellulare:3393688267
fax 037191921
e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it

Heimdall Studio- www.hestudio.it



Sommario

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:..... 4

3. STATO DI POSSESSO 4

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente 4

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura ... 5

 4.2.1. Iscrizioni:..... 5

 4.2.2. Pignoramenti 5

 4.2.3. Altre limitazioni d’uso: 5

 4.2.4. Altre trascrizioni:..... 5

 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:..... 5

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE 7

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:..... 7

7. PRATICHE EDILIZIE:..... 8

8. DESCRIZIONE DELL’APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A 8

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: 11

9.1 Criterio di stima 11

9.2. Fonti di informazioni 12

9.3. Valutazione corpi..... 12

9.4. Riepilogo valore intero 17

Adeguamenti e correzioni della stima 18

9.6. Prezzo base d’asta del lotto 18



Beni immobili siti in Casalpuusterlengo (LO)
Via Gramsci, 48
Lotto 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Casalpuusterlengo (LO), in Via Gramsci, 48.

È composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera con cabina armadio, oltre ad un vano deposito esterno accessibile da cortile comune interno, il tutto sito al piano terreno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 68** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - Proprietà ½

*** - Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 26 mappale 138 sub. 702 - Categoria: A/3 - Classe: 6 - Consistenza: 4 vani - Superficie catastale totale: 66 mq - Totale escluse aree scoperte: 66 mq - Rendita: € 258,23 - VIA GRAMSCI n.48 - Piano T

Coerenze al piano terreno:

Nord-ovest: atrio comune, cortile comune mapp.352;

Nord-est: altra unità sub.701;

Sud-est: proprietà al mappale 148;

Sud-ovest: ripostiglio esterno al sub.707, cortile comune, vano scala e atrio comuni.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 17/07/1997 in atti dal 17/07/1997 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE MAGAZZINO ABITAZIONE (n. 303289.1/1997).

- A.1. Vano deposito** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano deposito sito in Casalpuusterlengo (LO), in Via Gramsci, 48.

È sito al piano terreno con accesso dal cortile comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 14** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - Proprietà ½

*** - Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 26, mappale 352, sub.2 - Categoria: C/6 - Classe: 3 - Consistenza: 13 mq - Superficie catastale totale: 13 mq - Rendita: € 44,98 - VIA GRAMSCI n.48 - Piano T

Coerenze del vano autorimessa:

Nord-ovest: proprietà al mappale 132;

Nord-est: altro vano autorimessa;

Sud-est: cortile comune al mapp.352;

Sud-ovest: altro vano autorimessa.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 16/04/1997 in atti dal 16/04/1997 (n. 302335.1/1997).

Catastalmente gli è stata attribuita la categoria C/6 avendo accesso carrabile.

- A.2 Vano deposito** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano deposito sito in Casalpuusterlengo (LO), in Via Gramsci, 48.

È sito al piano terreno con accesso dal cortile comune.



L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 15** circa.
Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - Proprietà $\frac{1}{2}$

*** - Proprietà $\frac{1}{2}$

Descrizione:

Foglio 26, mappale 352, sub.4 - Categoria: C/6 - Classe: 3 -
Consistenza: 13 mq - Superficie catastale totale: 13 mq - Rendita:
€ 44,98 - VIA GRAMSCI n.48 - Piano T

Coerenze del vano autorimessa:

Nord-ovest: proprietà al mappale 132;

Nord-est: cortile comune al mappale 352;

Sud-est: cortile comune al mappale 352;

Sud-ovest: altro vano autorimessa.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla
COSTITUZIONE del 16/04/1997 in atti dal 16/04/1997 (n.
302335.1/1997).

Catastralmente gli è stata attribuita la categoria C/6 avendo accesso
carrabile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centrale; residenziale; parcheggi presenti nelle immediate
vicinanze; traffico scorrevole.

**Caratteristiche zone
limitrofe:** Residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Banche (m 300), Chiesa (m 300), farmacia (m 500), municipio
(m 400), comando locale Carabinieri (m 500), negozi al dettaglio
(nelle vicinanze), istituto comprensivo statale primario e
secondario (m 650), supermercati (m 400; m 800), scuola
superiore (m 750), Stazione di servizio (m 300); ufficio postale
(m 400).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e
secondaria.

Principali centri limitrofi Codogno 5,5 km, Castiglione d'Adda 8,5 km, Pizzighettone 12,7
km, Piacenza 18,5 km, Lodi 23 km.

Collegamenti pubblici: Casalpusterlengo è servita sia dalla Ferrovia Pavia-Codogno che
dalla ferrovia Piacenza-Lodi Milano (stazione a mt 500); a 5,7
km è presente l'ingresso dell'Autostrada A1.

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento e il deposito al sub.2 sono occupati dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] senza titolo.

Il vano deposito al sub. 4 è occupato dal signor [REDACTED] senza titoli [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna.

4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna

4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno.

4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

- 4.2.1.1 Ipoteca in separazione dei beni a garanzia di credito – a favore di *** contro *** per la quota di 1/2 – con atto in data 18/10/2011 n.141/2011 di repertorio, iscritta a Lodi il 21/09/2011 ai nn. 15212/3560.

Capitale: € 47.654,98**Totale:** € 70.000,00*Note: nella nota di iscrizione dell'ipoteca non viene riportato l'ente che ha emesso il provvedimento.*

- 4.2.1.2 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – a favore di *** contro *** per la quota di 1/2 e *** per la quota di 1/2 – con atto in data 18/10/2011 n.1808/2011 di repertorio Tribunale di Piacenza, iscritta a Lodi il 25/10/2011 ai nn. 17000/3930.

Capitale: € 47.654,98**Totale:** € 70.000,00**4.2.2. Pignoramenti**

Nessuno

4.2.3. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

4.2.4. Altre trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di fallimento - a favore di *** ed a carico di *** per la quota di 1/2 - con atto in data 11/05/2012 n.16/2012 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 25/09/2012 ai nn.13417/8822.

*Note: il fallimento è stato trascritto a carico della quota di 1/2 di proprietà di ***, che nel frattempo ha ereditato la restante quota di 1/2 di proprietà di *** a seguito di rinuncia degli altri chiamati all'eredità, così come da provvedimento del Tribunale di Lodi che ne ha riconosciuto l'accettazione tacita con atto in data 21/11/2016 n.3336 di RG, trascritto a Lodi il 26/02/2019 ai nn.3399/2313*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:****Sono state riscontrate le seguenti difformità:**

- È stata realizzata una cabina armadio nella camera a discapito di quest'ultima e abbattuta la parete divisoria tra cucina-soggiorno e ingresso;
- Il ripostiglio in corpo staccato con accesso dal cortiletto interno è stato realizzato in modo difforme rispetto a quanto autorizzato.

Sanabili mediante:

Sanatoria edilizia ex art.6 bis D.P.R. 06/06/2001 n.380 per la realizzazione della cabina armadio e ricostruzione della parete divisoria tra soggiorno-cucina e ingresso perché non vengono altrimenti rispettati i rapporti aereoilluminanti previsti per legge. Il ripostiglio, sentito anche l'Ufficio Tecnico Comunale, non può essere sanato e deve essere demolito.

Costi di regolarizzazione stimati

1 - COSTI DI SANTORIA EDILIZIA			
Assistenza Tecnica per pratica edilizia di sanatoria			
	n	1	2 000,00
Sanzione amministrativa			
	n	1	1 000,00
Sommano			
Cassa di previdenza su onorari		5%	2 000,00
IVA su onorari e Cassa		22%	3 100,00



Fallimento N. 16/2012
FALLIMENTO ***
- LOTTO 3 -

2 - OPERE DI RIMESSA IN PRISTINO						
secondo CCIAA - 1°/2023 - capitolo opere compiute						
Fonte	Codice	descrizione	u.m	quantità	costo unitario	costo totale
Muro divisorio all'ingresso						
CCIAA	A.02.04.0505a	Realizzazione di nuovi tavolati				
		sp.8 (	mq	6,42	85,00	€ 545,70
CCIAA	A.02.04.0905a	intonacatura di rinzafo	mq	12,84	11,60	€ 148,94
CCIAA	A.02.04.0920a	intonacatura di fondo	mq	12,84	23,50	€ 301,74
CCIAA	A.02.04.0990a	intonacatura di finitura	mq	12,84	19,90	€ 255,52
CCIAA	B.10.04.0120	fornitura e posa in opera di porte				
		in legno tamburato	n	1,00	1 000,00	€ 1 000,00
CCIAA	B.06.04.0290a	nuovi zoccolini	m	4,28	11,45	€ 49,01
CCIAA	B.13.04.0060c	tinteggiatura nuove pareti				
		compresa preparazione	mq	18,00	7,40	€ 133,20
(A)						€ 2 434,11
Demolizione ripostiglio in corpo esterno						
CCIAA	A.02.04.0045c	Tavolati da demolire (mq)	mq	4,6225	24,50	€ 113,25
CCIAA	A.02.04.0030 a	Tetto da rimuovere (mq)	mq	3,44	18,50	€ 63,64
CCIAA	A.02.04.197	Trasporto discarica muro (mc)	mc	0,4128	35	€ 14,45
CCIAA	A.02.04.197	Trasporto discarica tetto (mc)	mc	0,344	35	€ 12,04
CCIAA	A.01.04.0061	Oneri discarica (t)	t	1,28656	7	€ 9,01
(B)						€ 212,39
COMPLESSIVAMENTE A + B						€ 2 646,49
Imprevisti				+	15%	€ 396,97
						€ 3 043,46
Incremento per considerare che si tratta di opere da eseguirsi in						
economia				+	30%	€ 913,04
						€ 3 956,50
I.V.A.				+	22%	€ 870,43
TOTALE						€ 4 826,94
Che si arrotonda a						€ 4 900,00

3 - RIEPILOGO (1+2)

1 - Costi di sanatoria edilizia

2 - Costi di rimessa in pristino

Note:

Richiamato l'art.46, 5° comma, del D.P.R. 06/06/2001 N.380, le attività e le opere di regolarizzazione dovranno essere iniziate entro 120 gg dalla notifica del Decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità

Soggettiva:

L'intestazione catastale riporta ancora il nominativo della signora *** perché non ancora eseguita la voltura dipendente dalla successione *mortis causa*, nella cui titolarità è subentrato il signor *** in forza accertamento giudiziale da parte del Tribunale di Lodi RG 3336/2016, depositato in Cancelleria il 21/11/2016 e trascritto a Lodi il 26/02/2019 ai nn3399/2313.

Oggettiva:

- È stata abbattuta parte della parete che divideva l'ingresso dal locale soggiorno-cucina;
- Nella camera è stata realizzato un vano ad uso cabina-armadio.
- La scansione della planimetria catastale difetta di precisione in alcuni punti

Sanabili mediante:

Difformità soggettiva:

Presentazione della domanda di voltura catastale per la quale è prima necessario avere gli estremi di registrazione del predetto provvedimento del Tribunale di Lodi



RG 3336/2016 – 21/11/2016, al momento mancanti.

Difformità oggettive:

Le difformità rilevate, per il gioco degli arrotondamenti al mezzo vano, non incidono su categoria, classe o consistenza e quindi sulla rendita catastale; per tale motivo, richiamato l'art. 3 lett.e della Circolare dell'Agenzia del Territorio n.2 del 09/07/2010, non è necessario procedere con l'aggiornamento catastale.

Costi di regolarizzazione stimati:

Difformità soggettive:

VOLTURA CATASTALE				
	n.	quantità	costo unitario	costo totale
Onorari	Cad.	1,00	200,00	€ 200,00
Cassa Previdenza su onorari	5%	1,00	200,00	€ 10,00
IVA su Onorari e Cassa	22%	1,00	210,00	€ 46,20
Tassa catastale VOLTURA	n	1,00	71,00	€ 71,00
COMPLESSIVAMENTE				€ 327,20
che si arrotonda a				€ 330,00

Ai quali vanno aggiunti i costi di registrazione da definire e considerati compresi nella decurtazione del 15% del valore stimato (cfr. § 9.5.1).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese condominiali:

Manca l'Amministratore Condominiale; il fabbricato viene autogestito dai Condomini.

Spese condominiali dichiarate nel corso del sopralluogo: € 250,00 circa anno.

5.2 L'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Dal 22/06/2011 ad oggi:

proprietario per l'intero dal 22/06/2011 in forza di successione in morte di ***.

La denuncia di successione non è stata presentata.

I chiamati all'eredità sig.ri *** e *** hanno rinunciato all'eredità con atto in data 21/07/2011 n.170337/30424 di repertorio ***, registrato a Lodi il 22/07/2011 ai nn.5529 serie 1T, lasciando unico erede il sig. ***.

L'accettazione tacita di eredità da parte del sig. *** è stata accertata giudizialmente con Ordinanza del Tribunale di Lodi RG 3336/2016, depositata in Cancelleria il 21/11/2016, e trascritta a Lodi il 26/02/2019 ai nn.3399/2313.

Note:

1. Con la citata successione il sig. *** ha acquisito la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dei beni oggetto della stima, così come sopra descritti e catastalmente individuato dalla sorella:

***, proprietaria per la quota di $\frac{1}{4}$.

2. Richiamato l'art.48 del D.Lgs 346/1990 (T.U. Imposta successioni e donazioni), la mancata presentazione della denuncia di successione non impedisce il trasferimento del bene in ambito giudiziario ma il problema si ripropone in occasione del primo trasferimento per atto notarile. I costi per la predisposizione della Denuncia di successione e le relative imposte sono ricomprese nella decurtazione forfettaria del 15% indicata al § 9.5.1.



6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**6.2.1 Dal 28/10/2002 al 22/06/2011 (per il vano deposito sub.4):***** per la quota di $\frac{1}{2}$ e*** per la quota di $\frac{1}{2}$,

ed insieme proprietari per l'intero dal 28/10/2002 in forza di atto di compravendita in data 28/10/2002 n.1824/1261 di repertorio Notaio ***, trascritta a Lodi il 29/10/2002 ai nn. 18789/11011.

Note: *il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà del bene così come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

***, proprietario per l'intero.

6.2.2 Dal 05/11/1999 al 22/06/2011 (per l'appartamento sub.702):*** per la quota di $\frac{1}{2}$ e*** per la quota di $\frac{1}{2}$,

ed insieme proprietari per l'intero dal 05/11/1999 in forza di atto di compravendita in data 05/11/1999 n. 127935/15066 di repertorio ***, trascritto a Lodi il 29/11/1999 ai nn.16775/10738.

Note: *il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà del bene così come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

***, proprietario per l'intero.

6.2.3 Dal 05/11/1999 al 22/06/2011 (per il vano deposito sub.2):*** per la quota di $\frac{1}{2}$ e*** per la quota di $\frac{1}{2}$,

ed insieme proprietari per l'intero dal 05/11/1999 in forza di atto di compravendita in data 05/11/1999 n. 127935/15066 di repertorio ***, trascritto a Lodi il 29/11/1999 ai nn.16776/10739.

Note: *il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà del bene così come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

***, proprietario per l'intero.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 P.E. 1148/1965: per la costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra, intestata a *** e ***.

La domanda è stata presentata il 18/08/1965 e il Nulla Osta per l'Esecuzione dei Lavori Edili è stato rilasciato il 07/09/1965 con n.1148 di pratica.

7.2 Abitabilità: il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato il 05/01/1967 con n.1148 di pratica.

7.2. P.E. 83/1969: per la costruzione di n.4 rustici, intestata a ***.

La domanda è stata presentata in data 07/07/1969, e la Licenza Costruzione Opere edilizie è stata rilasciata in data 09/07/1969 con n.83/1969 di pratica.

Nota: il fabbricato al quale si riferisce il citato provvedimento è quello ove sono ubicati i due depositi sopra descritti (subb.2 e 4)

8. DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in Casalpusterlengo (LO), in Via Gramsci, 48.

È composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera con cabina armadio, oltre ad un vano deposito esterno accessibile da cortile comune interno, il tutto sito al piano terreno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 68 circa.

L'edificio è stato costruito negli anni 1965-1966.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m.



SUPERFICI
compresi i due magazzini in corpo esterno

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Raggiunglio	Valore equivalente
Superficie principale	Sup. reale lorda	64,30	1,00	64,30
Magazzino sub.2	Sup. reale lorda	14,40	0,40	5,76
Magazzino sub.4	Sup. reale lorda	14,80	0,40	5,92
Totale		93,50		75,98

Nota: la superficie commerciale è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

- Fondazioni

Materiale: calcestruzzo (da domanda di Licenza Edilizia)
- Strutture portanti verticali

Muratura in mattone doppio UNI (da domanda di Licenza Edilizia)
- Strutture orizzontali

Solai: laterizio armato tipo RDB (da domanda di Licenza Edilizia)
- Tetto

Tipologia: falda
Tetto: in tavolati (da domanda di Licenza Edilizia)
Copertura: eternit non ecologico (da domanda di Licenza Edilizia)

Tramezzature

COMPONENTI EDILIZIE

- Ingresso condominio

Da strada
Tipologia: cancelletto pedonale elettrificato

Al fabbricato
Tipologia: portone
Materiale: metallo e vetro
Note: privo di maniglione antipanico
Pavimento: piastrelle scaglie di marmo
Rivestimento: tinteggiatura
- Vano scala comune

Scale: marmo
Rivestimento: tinteggiatura
- Ingresso abitazione

Materiale: porta blindata
Condizioni: buone
- Infissi interni (componente edilizia):

Tipologia: anta a battente;
Materiale: legno tamburato e vetro;
Condizioni: buone
- Infissi esterni (componente edilizia):

Tipologia: ante a battente;
Materiale: alluminio e vetro camera
Condizioni: buone

Protezioni esterne: tapparelle PVC
Condizioni: discrete
Inferriate alle finestre
- Rivestimento (componente edilizia):

Ubicazione: bagno
Materiale: piastrelle ceramica
Altezza: 1,20 m
Condizioni: buone

Ubicazione: restante appartamento
Materiale: idropittura
Condizioni: discrete



<i>Pavimenti: (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno
	Materiale: gres
	Condizioni: buone
	Ubicazione: soggiorno, camera e ingresso
	Materiale: gres
	Condizioni: buone
	Zoccolini: legno

IMPIANTI

<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: 220 v; Conformità: da verificare.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: citofono solo audio, sul fabbricato. Niente su strada.
<i>Idrico (impianto):</i>	Tipologia: sotto traccia. Apparecchi alimentati: sanitari bagno e lavatrice, lavello cucina; Acqua calda: caldaia ACS Conformità: da verificare.
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: autonomo con caldaia a metano; Radiatori: termosifoni ghisa; Conformità: da verificare.
<i>Ascensore (impianto):</i>	Assente
<i>Condizionatore (impianto):</i>	Presente ma non funzionante secondo quanto riferito dalla proprietà. Motore in facciata.

DEPOSITO

<i>Pavimento</i>	Cls
<i>Pareti</i>	Rustico
<i>Porta ingresso</i>	Metallo
<i>Impianti</i>	Assenti
<i>Copertura</i>	Eternit non ecologico

Accessori

- A.1 Vano deposito

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano deposito sito in Casalpusterlengo (LO), in Via Gramsci, 48.
È sito al piano terreno con accesso dal cortile comune.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 14 circa.

Il bene ha un'altezza media interna di circa 2,25 m.

Caratteristiche descrittive:

<i>Pavimento</i>	Materiale: cls
<i>Pareti</i>	Finitura: al rustico
<i>Porta ingresso</i>	Tipologia: basculante Materiale: lamiera Comando: manuale
<i>Impianti</i>	Assenti



Copertura	Eternit non ecologico
-----------	-----------------------

A.2 Vano deposito Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano deposito sito in Casalpusterlengo (LO), in Via Gramsci, 48. È sito al piano terreno con accesso dal cortile comune. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 15** circa.

Il bene ha un'altezza media interna di circa 2,25 m.

Caratteristiche descrittive:

Pavimento	Materiale: cls
Pareti	Finitura: al rustico
Porta ingresso	Tipologia: basculante Materiale: lamiera Comando: manuale
Impianti	Assenti
Copertura	Eternit non ecologico

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1 Criterio di stima

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo, svolto in data 06/02/2024.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata alla data del 14/02/2024 e non considera il ripostiglio esterno in corpo staccato dovendo essere demolito.

Il procedimento di stima adottato è il Metodo del Confronto di Mercato (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore ... di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018, di seguito il "Codice"). A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).

L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{(1,j)} x_{(1,j)} + p_{(2,j)} x_{(2,j)} + \dots + p_{(nn)} x_{(n,j)}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del Subject, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il *Market Approach* o *Metodo del Confronto di Mercato* (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle seguenti fasi:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);



- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

L’analisi ha coperto un arco temporale di cinque mesi e, nel periodo considerato, sono stati reperiti tre beni *comparabili*, ritenuti idonei alla stima.
La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

9.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Lodi;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi;
- Ufficio Tecnico del comune di Casalpusterlengo;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Sito internet *Immobiliare.it* per l’andamento del mercato immobiliare;
 - Piattaforma informatica www.Comparabilitalia.it per l’ausilio nella ricerca dei *Comparabili*;

9.3. Valutazione corpi

Richiamato l’art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013, per Valore di Mercato (V) «*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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*».
L’ubicazione dei comparabili utilizzati è evidenziata nell’estratto catastale qui sotto riportato

CASALPUSTERLENGO (LO) - Via Gramsci, 48	
1° FASE MCA	INDIVIDUAZIONE COMPARABILI
Individuazione comparabili	



Fallimento N. 16/2012
FALLIMENTO ***
- LOTTO 3 -

LOCALIZZAZIONE				
				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo di compravendita	100.000,00	65.000,00	54.000,00	
Localizzazione	OMI	B/Centrale/CENTRO	B/Centrale/CENTRO	B/Centrale/CENTRO
Quotazione OMI media	LOC €/mq	935	935	935
Coefficiente di localizzazione	Comp/Subject	1	1	1
Delocalizzazione	LOC (€)	100.000,00	65.000,00	54.000,00

Mentre le loro caratteristiche sono riassunte nella *Tabella dei dati* di seguito esposta.

2° FASE MCA		TABELLA DEI DATI			
	Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
		Via Garibaldi, 81	Vicolo Cesaris, 22	Vicolo Cesaris, 20	Via Gramsci, 48
		T.np.9884 anno 2023	T np.13168 anno 2023	T. np. 10319 anno 2023	
Prezzo di compravendita		100.000,00	65.000,00	54.000,00	-
Data del contratto	DATA	05/09/2023	14/11/2023	15/09/2023	14/02/2024
Differenza in mesi data "S" - data "C"	DAT (mesi)	5	3	5	0
Superficie principale	SUP (mq)	82,10	93,70	49,70	64,30
Superficie balconi	BAL (mq)	18,50	10,00	7,40	
Superficie cantine	CAN (mq)	15,45			
Superficie magazzino	MAG (mq)				29,20
Superficie garage	BOX (mq)	20,50	24,50	16,00	
Servizi igienici	SER (n.)	1	1	1	1
Livello di piano	LIV (n.)	0	1	1	0
Impianto condizionamento (€/corpo)	IMP (0-1)				
Anno di installazione	Anno				
Generatore riscaldamento (€/corpo)	GEN (0-1)	1	1	1	
Anno di installazione	Anno	2017	2010	2010	
Stato di manutenzione	STM (1-5)	4	2	3	5
Anno di costruzione / ristrutturazione	Anno				
Superficie commerciale	SUC (mq)	102,32	109,25	60,14	75,98

Le caratteristiche rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri; possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi. Nella presente stima si è considerato un solo bagno per il Subject, perché quello al piano seminterrato va rimosso.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

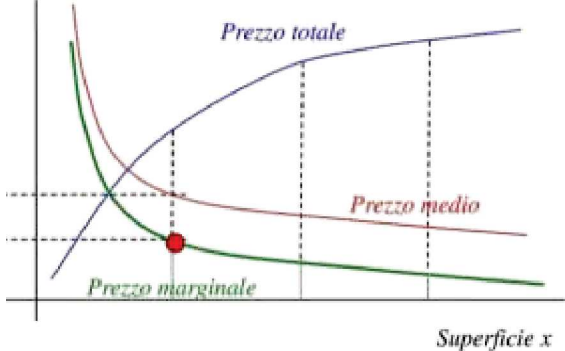
Manutenzione (STM): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

Altro (ETC): La caratteristica "altro" identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.

3° FASE MCA	INFORMAZIONI MERCANTILI
-------------	-------------------------

Analisi dei prezzi marginali

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresentata dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell’immobile di comparazione (comparabile) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.
Formula generale per il calcolo del prezzo marginale *Data* dell’immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i \text{ PRZ}}{12}$$

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 0,4776% per la tipologia di immobile in esame, così come rilevato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall’Agenzia delle Entrate.
Nella Tabella 3.1 viene riassunto il calcolo

	3.1 - Indice DAT			
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
	05/09/2023	14/11/2023	15/09/2023	14/02/2024
	Saggio annuale di rivalut/svalut. del prezzo			
	set-23	gen-24	Saggio mensile	
	€ 1.107,00	€ 1.119,00	0,002453	
	n mesi= 4,4			
		Saggio annuale	2,9841%	
	k mesi= 12			
	<----- 3.1 grafico andamento mercato (indice DAT)			

Superficie Principale: Il prezzo marginale è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell’immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) i cui indici sono ripresi dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.).
La Tabella 3.2 li riassume.

3.2 Indici mercantili	
Superficie principale	1,00
Superficie balconi	0,33
Superficie cantine	0,25
Superficie magazzino	0,40
Superficie garage	0,50
Stato di manutenzione	€ 15.271,25

Il tutto è moltiplicato per *sigma*, che nella fattispecie viene assunto pari a 1.

La Formula generale per il calcolo del prezzo marginale “Superficie Principale” è:



$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Il calcolo della del prezzo marginale della Superficie principale è riassunto nella Tabella 3.7

3.7 Calcolo prezzo marginale della Superficie principale		
Prezzo medio	€/mq	Formula
Prezzo medio 1° Comparabile	€ 977,35	$p_1 = \frac{P}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i}$
Prezzo medio 2° Comparabile	€ 594,97	
Prezzo medio 3° Comparabile	€ 897,88	
Rapporto prezzi medi	0,643	$d_{\%} = \frac{ V_{max} - V_{min} }{V_{min}} \cdot 100$
Rapporto di posizione σ (p_{MEDmin}/p_{MEDmax})	0,61	con rapporto prezzi medi = < 0,05
Rapporto di posizione σ ($p_{MEDmin}/MEDIA\ p_{MED}$)	0,72	con rapporto prezzi medi > 0,05

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Il calcolo è riassunto nella Tabella 3.4

3.4 Vetustà servizi igienici					
		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
$CRD_{\%} = C \cdot \left(1 - \frac{v}{t}\right)$	costo (€)	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00
	vetustà (t)	25	30	30	14
	vita attesa (n)	30	30	30	30
	Costo deprezz (€)	1.333,33	0,00	0,00	4.266,67

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull’immobile all’aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell’ascensore.

Nel caso in cui l’immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano:

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso (1 + l):

$$pLIV_i = l/(1 + l) \cdot PRZ$$

Nella presente valutazione si è assunto il saggio del livello di piano pari allo 0,5%.

Stato Manutentivo: Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo un nomenclatore indicato nella Tabella che segue:

STM (1-5)	1	scarso
	2	mediocre
	3	sufficiente
	4	discreto
	5	buono

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) ed eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale); è calcolato con l’ausilio della piattaforma informatica del CRESME.

Nello stato di manutenzione si è considerato l’ammaloramento del soffitto della cucina dipendente dall’infiltrazione proveniente dal sovrastante terrazzo di proprietà di terzi.

La Tabella 3.3 sintetizza il passaggio da una classe all’altra secondo quanto sopra esposto.



Fallimento N. 16/2012

FALLIMENTO ***

- LOTTO 3 -

3.3 Stato di manutenzione			
950,00	Stato di Manutenzione da 1 a 5: €/mq		
€ 61.085,00	Costo complessivo superficie principale		
Punto	Classe	Incidenza opere	€/mq lavori da eseguire
1	scarso	100%	61.085,00
2	mediocre	75%	45.813,75
3	sufficiente	50%	30.542,50
4	discreto	25%	15.271,25
5	buono	0%	0,00

Impianto di riscaldamento: l'esistenza presso i comparabili è desunta dall'*Attestato di Prestazione Energetica* allegato agli atti di compravendita dei comparabili e l'età è determinata secondo la vita media.

Il prezzo medio è calcolato secondo la metodologia indicata per i servizi igienici e il calcolo è schematizzato nella Tabella 3.6

3.6 Vetustà Generatore per riscaldamento e ACS					
		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
	costo (€)	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
	vetustà (t)	20	20	14	14
	vita attesa (n)	20	20	20	20
	Costo deprezz (€)	0,00	0,00	1.200,00	1.200,00

Nella Tabella che segue (4^a fase MCA) vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali.

4° FASE MC		TABELLA DEI PREZZI MARGINALI				
	Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject	
Data del contratto	DAT (mesi)	-248,68	-161,64	-134,29		
Superficie principale	SUP (mq)	706,21	429,91	648,78		
Superficie balconi	BAL (mq)	233,05	141,87	214,10		
Superficie garage	BOX (mq)	353,10	214,95	324,39		
Servizi igienici	SER (n)	1.333,33	0,00	0,00	4.266,67	
Livello di piano	LIV (n.)	500,00	325,00	270,00		
Impianto condizionamento	IMP (0-1)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Generatore e ACS	GEN (0-1)	0,00	0,00	1.200,00	1.200,00	
Stato di manutenzione	STM (1-5; €/mq)	15.271,25	15.271,25	15.271,25	15.271,25	

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

5° FASE MCA		TABELLA DI VALUTAZIONE		
	Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di compravendita		100.000,00	65.000,00	54.000,00
Data del contratto	DAT (mesi)	1.342,86	495,70	680,38
Superficie principale	SUP (mq)	-12.570,51	-12.639,27	9.472,21
Superficie balconi	BAL (mq)	-4.311,40	-1.418,69	-1.584,32
Superficie terrazze	TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie cantine	CAN (mq)	-2.727,73	0,00	0,00
Superficie garage	BOX (mq)	-7.238,63	-5.266,36	-5.190,25
Servizi igienici	SER (n.)	2.933,33	4.266,67	4.266,67
Livello di piano	LIV (n.)	0,00	-325,00	-270,00
Impianto condizionamento	IMP (€)	0,00	0,00	0,00
Generatore ACS	GEN (€)	0,00	0,00	-1.200,00
Stato di manutenzione	STM (1-5)	15.271,25	45.813,75	30.542,50
Prezzi corretti		100.947,69	100.948,11	98.294,96

Sintesi di stima

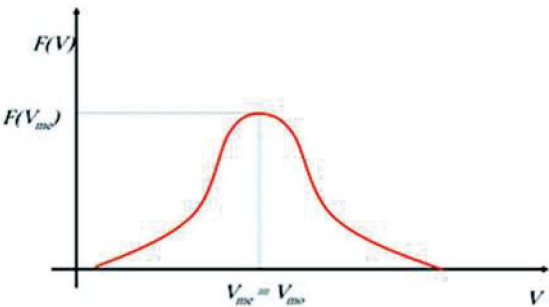
Per verificare l’attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$D\% < 5,00\%$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Nella fattispecie, la divergenza si è attestata al 4,53% come da Tabella che segue

6° FASE MCA		SINTESI DI STIMA		
Comparabili 1° - 2° - 3°	D% = (PCmax-PCmin)/PCmin < 5%	2,70%	VERIFICATA!!!	
Comparabili 1° - 2° - 3°	RECONCILIATION - Valore di stima con MCA	€ 100.063,58	Media prezzi corretti	
Valore dei beni oggetto di stima	Valore al netto delle decurtazioni	€ 100.063,58	che si arrotonda a	€ 100.000,00
Comparabili 1° - 2° - 3°	Valore unitario	€ 1.316,97	a mq	€ 1.316,14

VALUTAZIONE CORPI			
Destinazione	Superficie equivalente	valore unitario	Valore cor
Superficie principale	64,30	€ 1 316,14	€ 84 €
Superficie magazzino	11,68	€ 1 316,14	€ 15 €

9.4. Riepilogo valore intero

ID	Immobile	superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Quota di diritto	Valore complessivo
A	Appartamento con due ripostigli in corpo staccato	93,50	€ 100.000,00	100%	€ 100.000,00
Totale piena proprietà					€ 100.000,00



9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Adeguamenti e correzioni della stima

9.5.1	Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, costi di registrazione del provvedimento giudiziario che ha accertato l'accettazione tacita da parte del signor Ivan MALUSARDI, costi per la predisposizione e presentazione della denuncia di successione della signora Debora MALUSARDI con le relative imposte e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 15.000,00
9.5.2	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 8.700,00
9.5.3	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
9.5.4	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: I due magazzini in corpo staccato potrebbero essere venduti separatamente ma si ritiene opportuno mantenerli pertinentziali all'abitazione, per una maggiore appetibilità commerciale di quest'ultima.

9.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 76.300,00
---	-------------

Relazione lotto 003 creata in data 05/04/2024.

Il perito
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

