

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) Via Giosuè Carducci n.50



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. SCHEDA SINTETICA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- 2.1. Lotto 1
- 2.2. Lotto 2
- 2.3. Lotto 3

3. IDENTIFICAZIONE E INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

- 3.1. Identificazione e inquadramento immobile oggetto di valutazione

4. TITOLARITA' DEL BENE

- 4.1. Proprietà
- 4.2. Stato di Possesso

5. PARTE DESCRITTIVA – INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

- 5.1. Descrizione e caratteristiche dell'immobile
- 5.2. Stato di manutenzione e conservazione
- 5.3. Individuazione dei Lotti (confini, descrizione degli accessi ecc.)

6. PARTE ESPOSITIVA

- 6.1. Identificazione e conformità catastale
- 6.2. Conformità e regolarità urbanistico – edilizia
- 6.3. Verifica gravami - pregiudizievoli – vincoli – servitù
- 6.4. Attestato di Prestazione Energetica (presente/assente)

7. ANALISI ESTIMATIVA

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

8. CONCLUSIONI E OSSERVAZIONI

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 06/05/2022 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.3 paragrafo 3.1 del presente Rapporto

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

La presente perizia è relativa alle porzioni immobiliari facenti parte del complesso condominiale ubicato in Comune di CODOGNO (Prov. di Lodi) avente accesso da Via Giosuè Carducci e precisamente: un'appartamento uso civile abitazione al piano terzo con annessa cantina, un Box d'autorimessa e un locale deposito al piano S1.



Immobile n.1 – Condominio “GARDENIA”

Comune di	CODOGNO (LO)
Catasto Fabbricati	Foglio 24 mapp. 376 sub.19
Natura	A/3 (Appartamento con cantina)

Immobile n. 2 – Condominio “AZALEA”

Comune di	CODOGNO (LO)
Catasto Fabbricati	Foglio 24 mapp. 383 sub.3
Natura	C/6 (Box d'autorimessa)

Immobile n. 3 – Condominio “MIMOSA”

Comune di	CODOGNO (LO)
Catasto Fabbricati	Foglio 24 mapp. 390 sub.56
Natura	C/2 (locale Deposito)

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*

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

.

Viene richiesta la redazione di una perizia estimativa degli immobili, al fine di determinare il **Valore di Mercato** dei beni oggetto della procedura: si riporta di seguito la definizione di Valore di Mercato come da Standard nazionali e internazionali.

La base del valore (definizione da EVS)

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



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

Valore di Pronto Realizzo / Vendita forzata

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

Sintesi delle operazioni peritali

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

- 03/07/2022- effettuate presso gli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio, le visure catastali richiedendo copia della documentazione. Visure aggiornate in data 25/09/2024 (vedasi Allegato n.03)
- 25/02/2023 - presentata istanza tramite portale telematico del Comune di Codogno per richiesta di accesso agli atti, onde prendere visione della documentazione urbanistica;
- 10/03/2023- effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di CODOGNO, dove alla presenza del tecnico comunale prendevo visione delle autorizzazioni edilizie richiedendo copia della documentazione (vedasi Allegato n.04)
- 15/09/2023- previo accordi con la proprietà, è stato effettuato il sopralluogo all'immobile: in tale occasione, si procedeva alla visione dei luoghi (fatta eccezione del Box non visionato in quanto occupato da terzi, senza titolo), alla rilevazione metrica e fotografica dell'immobile (vedasi foto Allegato n.02)



- 29/09/2023 – inviata richiesta all'amministratore del condominio GARDENIA e AZALEA (geom. Granati Manuela) per rilascio di dichiarazione relativa alle spese condominiali nonché alla gestione del Condominio e delle parti comuni dell'intero complesso (vedasi allegato n.06)
- 12/10/2023 – inviata richiesta all'amministratore del condominio MIMOSA (geom. Fabio Idini) per rilascio di dichiarazione relativa alle spese condominiali nonché alla gestione del Condominio e delle parti comuni dell'intero complesso (vedasi allegato n.06)

Si annota che le operazioni sono state momentaneamente sospese in attesa della verifica e definizione della corretta intestazione dei beni: in particolare l'appartamento con annessa cantina (censito al Fg.24 mappale 376 sub.19) risultava erroneamente intestato a Contardi Antonio anziché all'Impresa Contardi S.r.l. a causa della mancata indicazione dello stesso nell'elenco dei beni riportato nell'atto di costituzione della società in data 04/02/2014 n.72164/20067. E' stata quindi presentata a cura del Notaio Antonella Ferrigno di Crema una nota di trascrizione in data 31/05/2024 a integrazione della precedente in data 14/02/2014.

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)

Eseguita la ricerca telematica presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia dell'Attestato di Prestazione Energetica riferito all'appartamento in oggetto; ricerca con esito negativo



2. SCHEDA SINTETICA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

SCHEDA SINTETICA – LOTTO 1

Procedura Fallimentare R.G. n.58/2019 – TRIBUNALE DI LODI

IMPRESA CONTARDI SRL in liquidazione

Diritto : piena proprietà 1/1 in capo alla soc. IMPRESA CONTARDI SRL

Bene : Nel fabbricato plurifamiliare denominato “Condominio Gardenia”, l'appartamento posto al piano terzo, tipologia bilocale, composto da due locali oltre bagno con annesso piccolo vano di cantina al piano interrato

Epoca di costruzione: anno 1988 - 1990

Ubicazione : Comune di Codogno (prov. LO) Via Giosuè Carducci n.50/D

Contesto della zona: zona semicentrale a destinazione prevalente residenziale; buona la presenza di collegamenti e servizi di varia natura.

Stato manutenzione/conservazione : discreto lo stato manutentivo dell'unità – discreto lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero complesso

Lotti : le porzioni oggetto della presente perizia sono state suddivise in totali 3 lotti – la presente scheda è relativa al **Lotto 1**

Dati Catastali attuali : Catasto Fabbricati, Comune di Codogno come segue:

Foglio 24 mappale 376 sub.19, Via Giosuè Carducci n.50, piano 3 - S1, Cat.A/3

Intestazione catastale: IMPRESA CONTARDI SRL in liquidazione in fallimento (Proprietà per 1/1)

Confini in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodì ecc.:

dell'appartamento al piano terzo: ballatoio comune di ingresso (mapp.376 sub.20 BCNC ai subb.18 e 19), appartamento di altre ragioni (mapp.376 sub.32), vuoto su cortile comune, appartamento di altre ragioni (mapp.376 sub.18)

della cantina al piano interrato: Box di altre ragioni (mapp.376 sub.46), cantina di altre ragioni (mapp.376 sub.18), corridoio comune di accesso su due lati.

Differenze rispetto all'originaria identificazione di cui all'inventario dei beni: No



Irregolarità/abusi: No

Conformità edilizia: riscontrata

Conformità catastale: riscontrata

Superficie commerciale: Sup. commerciale mq. 48.

Valore di stima :

Valore di libero Mercato **Euro 46.000,00**

Valore di Mercato con assunzione / vendita forzata **Euro 40.000,00**

Giudizio Vendibilità : Discreto

Motivo : tipologia unità immobiliare, contesto in cui è inserita

Pubblicità : stampa locale , internet

Stato Occupazione : immobile libero

Titolo di occupazione : nessuno

Oneri : spese condominiali approssimative €. 880,00 (gestione e manutenzione delle parti comuni all'intero complesso - vedasi allegato n.06)

Varie : nulla da segnalare

APE : non presente



SCHEMA SINTETICA – LOTTO 2

Procedura Fallimentare R.G. n.58/2019 – TRIBUNALE DI LODI

IMPRESA CONTARDI SRL in liquidazione

Diritto : piena proprietà 1/1 in capo alla soc. IMPRESA CONTARDI SRL

Bene : Box d'autorimessa posto al piano interrato, facente parte del corpo boxes all'interno del cortile condominiale (a parte del Condominio Azalea)

Epoca di costruzione: anno 1993

Ubicazione : Comune di Codogno (prov. LO) Via Giosuè Carducci n.50/E

Contesto della zona: zona semicentrale a destinazione prevalente residenziale; buona la presenza di collegamenti e servizi di varia natura.

Stato manutenzione/conservazione : discreto lo stato manutentivo dell'unità (visionata unicamente dall'esterno) – discreto lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero complesso

Lotti : le porzioni oggetto della presente perizia sono state suddivise in totali 3 lotti – la presente scheda è relativa al **Lotto 2**

Dati Catastali attuali : Catasto Fabbricati, Comune di Codogno come segue:

Foglio 24 mappale 383 sub.3, Via Giosuè Carducci n.31, piano S1, Cat.C/6

Intestazione catastale: IMPRESA CONTARDI SRL (Proprietà per 1/1)

Confini in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodì ecc.: ragioni di terzi (mappale 54), box di altre ragioni (mapp.383 sub.5 e sub.4), cortile comune di manovra, box di altre ragioni (mapp.383 sub.2).

Differenze rispetto all'originaria identificazione di cui all'inventario dei beni: No

Irregolarità/abusi: No

Conformità edilizia: riscontrata (unità visionata unicamente dall'esterno)

Conformità catastale: riscontrata (unità visionata unicamente dall'esterno)

Superficie commerciale : Sup. commerciale mq. 16.

Valore di stima :

Valore di libero Mercato **Euro 12.000,00**

Valore di Mercato con assunzione / vendita forzata **Euro 10.000,00**



Giudizio Vendibilità : Discreto

Motivo : tipologia unità immobiliare, contesto in cui è inserita

Pubblicità : stampa locale , internet

Stato Occupazione : libero (occupato da terzi senza titolo)

Titolo di occupazione : non prodotto titolo di occupazione

Oneri : spese condominiali approssimative €. 90,00 (gestione e manutenzione delle parti comuni all'intero complesso - vedasi allegato n.06)

Varie : nulla da segnalare

APE : non previsto



SCHEMA SINTETICA – LOTTO 3

Procedura Fallimentare R.G. n.58/2019 – TRIBUNALE DI LODI

IMPRESA CONTARDI SRL in liquidazione

Diritto : piena proprietà 1/1 in capo alla soc. IMPRESA CONTARDI SRL

Bene : Nel fabbricato plurifamiliare denominato “Condominio Mimosa”, locale deposito/magazzino posto al piano interrato

Epoca di costruzione: anno 1993

Ubicazione : Comune di Codogno (prov. LO) Via Giosuè Carducci n.46

Contesto della zona: zona semicentrale a destinazione prevalente residenziale; buona la presenza di collegamenti e servizi di varia natura.

Stato manutenzione/conservazione : discreto lo stato manutentivo dell'unità – discreto lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero complesso

Lotti : le porzioni oggetto della presente perizia sono state suddivise in totali 3 lotti – la presente scheda è relativa al **Lotto 3**

Dati Catastali attuali : Catasto Fabbricati, Comune di Codogno come segue:

Foglio 24 mappale 390 sub.56, Via Giosuè Carducci n.46, piano S1, Cat.C/2

Intestazione catastale: IMPRESA CONTARDI SRL (Proprietà per 1/1)

Confini in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodì ecc.: unità di altre ragioni (mapp.390 sub.55), cortile comune, unità di altre ragioni, cantina di altre ragioni (mapp.390 sub.26)

Differenze rispetto all'originaria identificazione di cui all'inventario dei beni: No

Irregolarità/abusi: No

Conformità edilizia: riscontrata

Conformità catastale: riscontrata

Superficie commerciale : Sup. commerciale mq. 30.

Valore di stima :

Valore di libero Mercato **Euro 12.000,00**

Valore di Mercato con assunzione / vendita forzata **Euro 10.000,00**



Giudizio Vendibilità : Discreto

Motivo : tipologia unità immobiliare, contesto in cui è inserita

Pubblicità : stampa locale , internet

Stato Occupazione : immobile libero (utilizzato come locale condominiale deposito rifiuti)

Titolo di occupazione : nessuno

Oneri : spese condominiali nessuna (vedasi allegato n.06)

Varie : nulla da segnalare

APE : non previsto



3. IDENTIFICAZIONE E INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

3.1. Identificazione e Inquadramento immobile oggetto di valutazione

Il presente Rapporto di Valutazione è relativo alle unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare costituito da tre edifici condominiali denominati “Condominio GARDENIA” – “Condominio AZALEA” - “Condominio MIMOSA”, ubicato in Comune di CODOGNO (LO), Via Giosuè Carducci n.50

Più precisamente le porzioni oggetto di valutazione sono costituite da:

- Appartamento ad uso civile abitazione con annesso vano di cantina
- Box d'autorimessa
- Locale deposito

Il complesso è ubicato in zona semicentrale, zona prevalentemente residenziale con presenza di unità commerciali (tipologia negozi di vicinato) tipica del centro città.

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

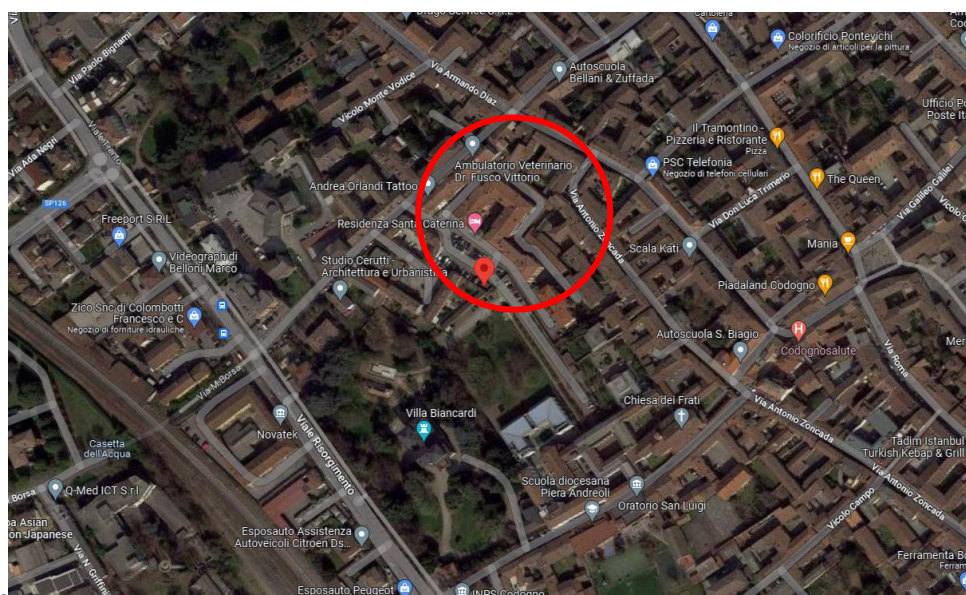


Immagine satellitare GOOGLE maps



4. TITOLARITA' DEL BENE

4.1. Proprietà

Dall'analisi della documentazione fornita in fase di incarico nonché sulle base risultanze delle visure catastali attuali, si rileva che le porzioni immobiliari oggetto del presente Rapporto di Valutazione, risultano così intestate:

per l'appartamento con annessa cantina (Lotto 1 - mapp.376 sub.19):

- IMPRESA CONTARDI SRL IN LIQUIDAZIONE IN FALLIMENTO
C.F. 08535610961 con sede in Fombio (LO)

per il box (Lotto 2 - mapp.383 sub.3) e il deposito (Lotto 3 - mapp.390 sub.56):

- IMPRESA CONTARDI SRL, CF 08535610961 con sede in Fombio (LO)

In forza dell'atto in data 04/02/2014 rep.n.72164/20067 a rogito Notaio Dott.Giuseppe Calafiori: con tale atto veniva costituita la società "IMPRESA CONTARDI SRL" in cui venivano conferiti i beni in capo alla ditta individuale Contardi Antonio

Si segnala che nell'atto di conferimento sopra citato non veniva indicato il dato catastale relativo all'appartamento con annessa cantina (mapp.376 sub.19); trattandosi di un errore puramente formale a causa di errori di intestazione catastale dell'epoca, è stata presentata a cura del Notaio Ferrigno Antonella di Crema nota di trascrizione in data 31/05/2024 nn.8904/6282 integrativa di quella trascritta in data 14/02/2014 nn.1786/1241 al fine di far constare che nel conferimento erano compresi anche gli immobili in oggetto (voltura catastale in atti dal 25/06/2024)



L'intera area su cui è stato costruito il complesso condominiale dove sono inserite le unità in oggetto era pervenuta alla ditta individuale CONTARDI ANTONIO in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita in data 03/06/1988 rep.nn.47498, a rogito Notaio Dott. Angelo Squintani, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lodi in data 08/06/1988 al n.1044 serie 2V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 15/06/1988 Reg. Gen.4466 Reg. Part. 6343: trattasi dell'atto di acquisto della maggior parte dell'aera derivante dalla demolizione di vecchi edifici, su cui è stato edificato il complesso – venditore “GIOGO SRL”
- atto di compravendita in data 19/11/1990 rep.nn.32769, a rogito Notaio Dott. Angelo Squintani, registrato all'Agenzia delle Entrate di Codogno in data 20/11/1990 al n.568 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 30/11/1990 Reg. Gen.13865 Reg. Part. 8751: trattasi dell'atto di acquisto di parte dell'aera derivante dalla demolizione di vecchi edifici, su cui è stato edificato il complesso – venditore “GIOGO SRL”

Per ulteriori dettagli vedasi atti di provenienza, allegato n.05

4.2. Stato di Possesso

In sede di sopralluogo si è accertato quanto segue:

Lotto 1: l'appartamento con annesso vano di cantina (mapp.376 sub.19) risultano liberi da persone e cose, e nella disponibilità della procedura



Lotto 2: Il Box (mapp.383 sub.3) risulta occupato da terzi senza titolo e per tale motivo non è stato possibile visionarlo al suo interno.

Lotto 3: il locale deposito (mapp.390 sub.56) risulta utilizzato dal condominio come locale condominiale per deposito rifiuti; come si può rilevare anche dalla documentazione fotografica (Allegato n.002) nell'unità sono presenti diversi contenitori di vario genere per la raccolta differenziata

Quanto sopra sulla base delle verifiche in sede di sopralluogo e delle informazioni e documentazione fornite dal committente (non è stata effettuata l'indagine presso l'Agenzia delle Entrate in merito alla sussistenza di contratti di locazione).

Per ulteriori dettagli vedasi documentazione fotografica, Allegato n.002



5. PARTE DESCRITTIVA – INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

5.1 Descrizione e caratteristiche dell'immobile

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione fanno parte di un complesso immobiliare a destinazione prevalentemente residenziale, avente accesso da Via Giosuè Carducci.

Detto complesso è composto, dal punto di vista catastale, da tre edifici plurifamiliari (mappali 376 – 276 - 390) che si elevano a quattro piani fuori terra oltre seminterrato, con annessi corpi accessori lungo il confine del cortile condominiale a destinazione box d'autorimessa (mappali 377 – 383 – 384).



Estratto mappa Foglio 24



Il complesso, anche in relazione alle sue fasi costruttive, è suddiviso in tre condomini denominato “Condominio GARDENIA” – “Condominio AZALEA” – “Condominio MIMOSA”.

Più precisamente le porzioni oggetto del presente rapporto sono costituite da:

Nel **Condominio GARDENIA**: Appartamento posto al piano terzo (tipologia bilocale), composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto, con annesso piccolo vano di cantina al piano interrato

Nel **Condominio AZALEA**: Box d’autorimessa al piano interrato

Nel **Condominio MIMOSA**: Locale deposito al piano interrato

A detti beni compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni

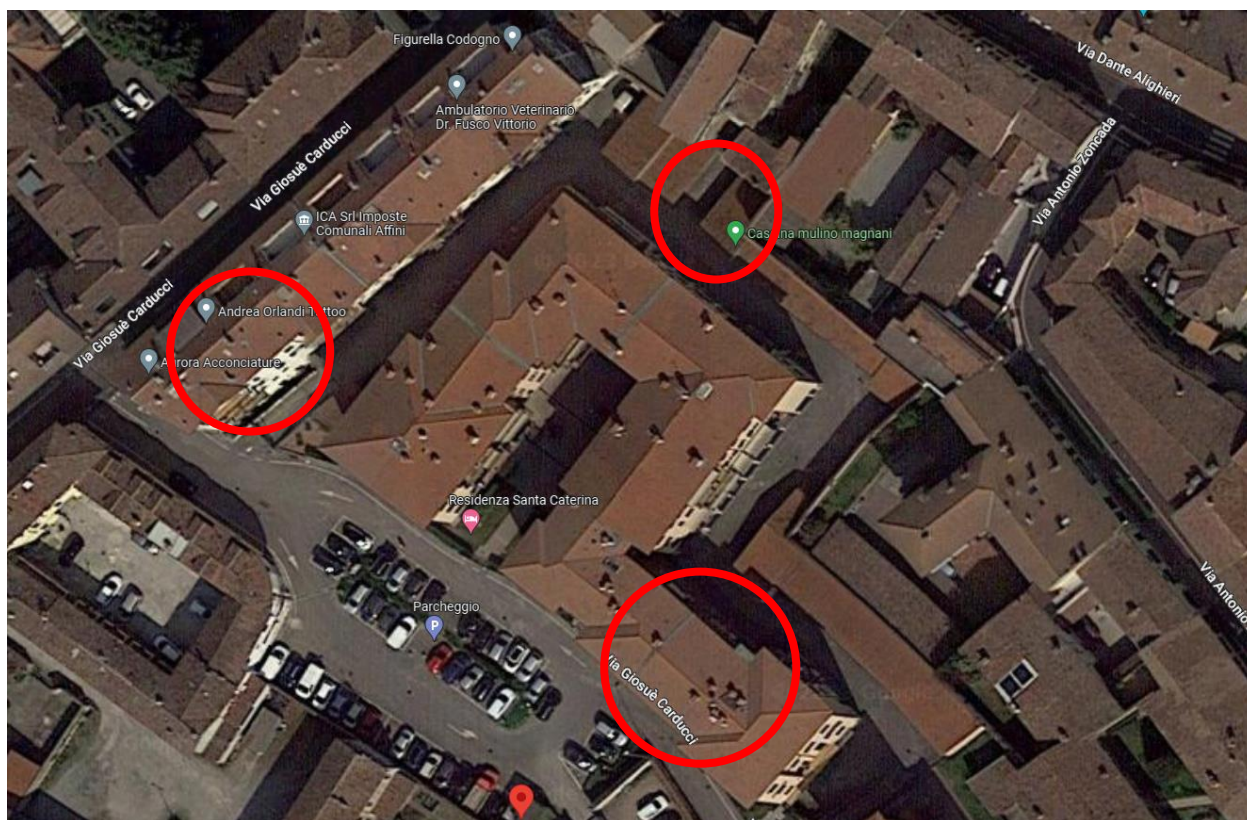


Immagine google maps



5.2. Stato di manutenzione e conservazione

In sede di sopralluogo, si è potuto verificare che le unità in oggetto presentano un discreto stato di manutenzione e conservazione.

Per quanto potuto accertare visivamente non si rileva la necessità di interventi manutentivi di carattere straordinario: l'abitazione non essendo utilizzata da diverso tempo, necessita di intervento di ordinario ripristino.

Si precisa che non è stata effettuata alcuna verifica in merito al regolare e corretto funzionamento della dotazione impiantistica presente.

Discreto anche lo stato manutentivo della palazzina in cui sono inserite le unità nonché dell'intero complesso condominiale di cui sono parte.

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

5.3. Individuazione dei Lotti (confini, descrizione degli accessi, ecc.)

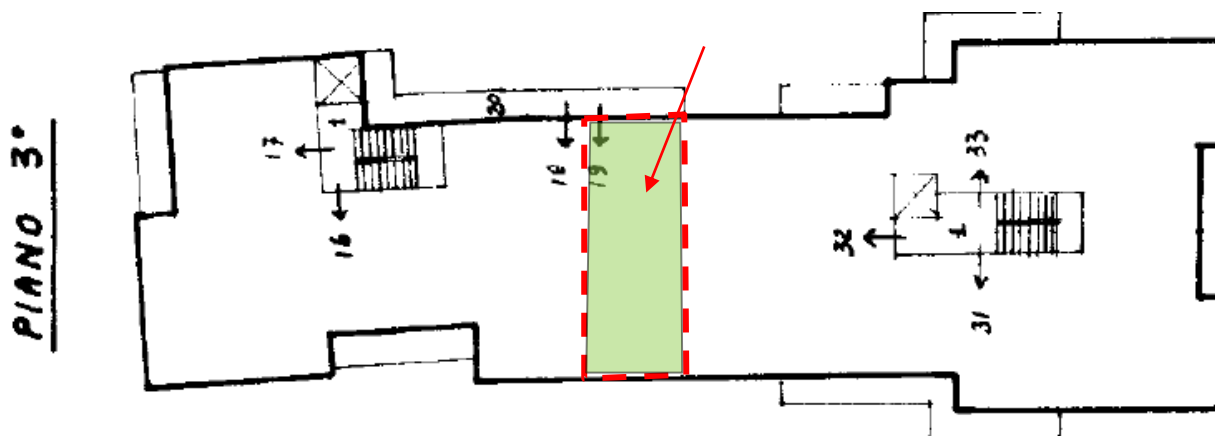
Considerate le caratteristiche, la conformazione e l'attuale identificazione catastale (vedasi paragrafo identificazione catastale), risulta possibile e attuabile la suddivisione delle **unità in n. 3 LOTTI** ai fini della futura vendita: sarebbe comunque consigliabile, ai fini di una maggior appetibilità commerciale, la vendita congiunta dei Lotti 1 (appartamento con cantina) e Lotto 2 (Box).

Si riporta di seguito la descrizione di ogni singolo lotto.

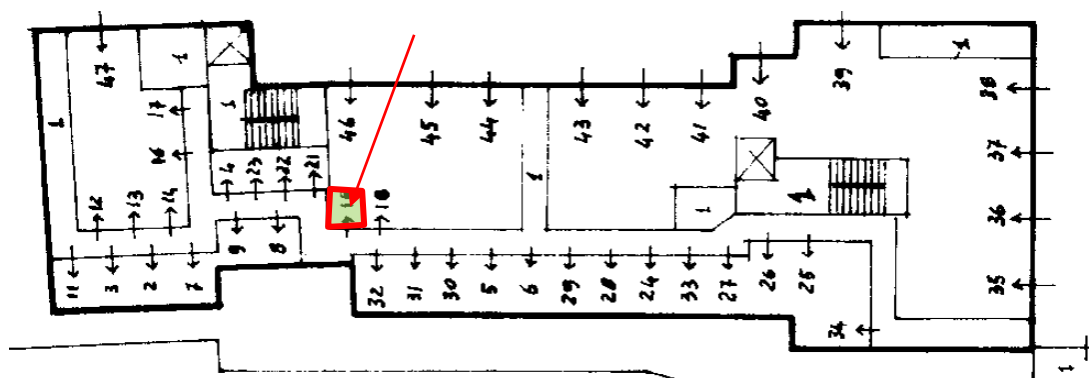


LOTTO 1 – Foglio 24 mappale 376 sub.19 (appartamento con cantina)

Ubicazione: Comune di Codogno (LO), Via Giosuè Carducci n.50/D



Piano Interrato (Cantina)



Descrizione

Nell'edificio plurifamiliare denominato "Condominio GARDENIA" (realizzato nell'ambito del primo stralcio del maggior intervento di Piano di Recupero), identificato catastalmente con il mappale 376 del Foglio 24, elevantesi a quattro piani fuori terra per complessivi n.29 appartamenti oltre al piano interrato adibito a cantine e box d'autorimessa, le seguenti porzioni:



- Appartamento posto al piano terzo, tipologia bilocale composto da due locali oltre bagno, con annesso piccolo vano di cantina al piano interrato

L'abitazione, avente accesso da ballatoio comune, è così composta: ingresso direttamente su locale soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno con bagno e camera da letto.

La cantina, di circa mq.3, è posta al piano interrato ed è costituita da un piccolo vano con porta in lamiera, pavimento in piastrelle di ceramica, punto luce.

Alle sopradescritte porzioni compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali

Caratteristiche costruttive

Epoca di costruzione anno 1990

Strutture verticali: Cemento armato e muratura di tamponamento in laterizio

Solai: latero-cemento

Copertura: latero-cemento con manto di copertura in tegole

Finiture interne: Ordinarie tipiche dell'epoca di costruzione

Serramenti: legno con vetrocamera e antoni oscuranti, porte interne in legno.

Pavimenti e rivestimenti: ceramica

Dotazione impiantistica

L'abitazione è dotata di impiantistica di tipo ordinario: riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in ogni locale – impianto elettrico sottotraccia

Stato manutenzione

L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, senza apparente necessità di interventi di manutenzione straordinaria; si evidenzia che lo stesso non è abitato da diverso tempo.



Discreto lo stato di manutenzione anche dell'edificio condominiale in cui sono inserite le porzioni.

Individuazione dei confini

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

dell'appartamento al piano terzo: ballatoio comune di ingresso (mapp.376 sub.20 BCNC ai subb.18 e 19), appartamento di altre ragioni (mapp.376 sub.32), vuoto su cortile comune, appartamento di altre ragioni (mapp.376 sub.18)

della cantina al piano interrato: Box di altre ragioni (mapp.376 sub.46), cantina di altre ragioni (mapp.376 sub.18), corridoio comune di accesso su due lati.

Descrizione degli accessi

L'appartamento ha accesso dal civico n.50/D di Via Giosuè Carducci; tramite vano scala comune (dotato di ascensore) si giunge al terzo piano (quarto fuori terra) dove dal ballatoio (B.C.N.C. ai subb.18 e 19), si raggiunge l'abitazione.

Il vano di cantina è posto al piano interrato ed è raggiungibile dal corridoio comune.

Identificazione catastale

Le unità risultano attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati Comune di Codogno, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE										
CATASTO FABBRICATI										
Comune di CODOGNO (LO) Via Giosue Carducci n.50										
N.	Foglio	Particella	sub.	piano	z.c	Cat.	Classe	consistenza vani/mq	sup.catastale mq	rendita
1	24	376	19	3-S1		A/3	6	2,5 vani	48 mq.	€ 167,85

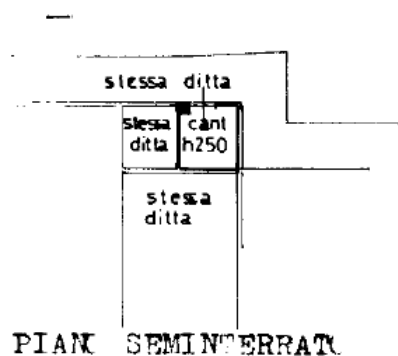
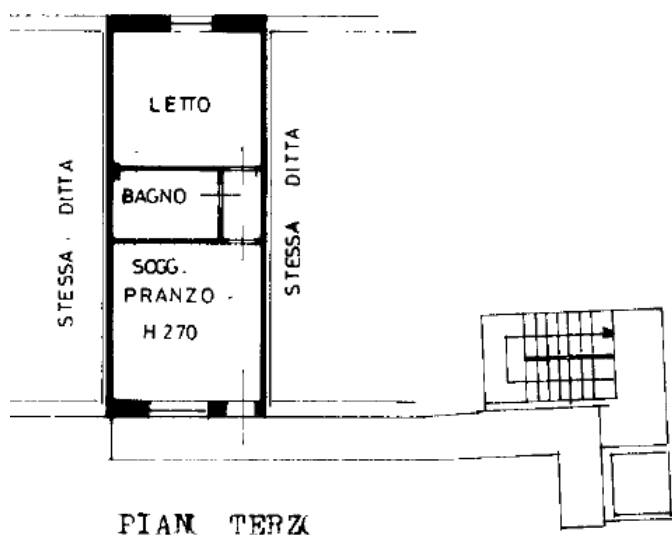


L'intestazione catastale è la seguente:

- IMPRESA CONTARDI SRL IN LIQUIDAZIONE IN FALLIMENTO,
CF 08535610961 con sede in Fombio (LO)

Diritto di proprietà 1/1 in forza dell'atto in data 04/02/2014 Notaio Calafiori Giuseppe
rep.n.72164 (voltura in atti dal 25/06/2024)

CONFORMITA' CATASTALE: riscontrata la sostanziale conformità dello stato di fatto
rispetto alla planimetria depositata in Catasto (di seguito stralcio della planimetria)



Consistenza

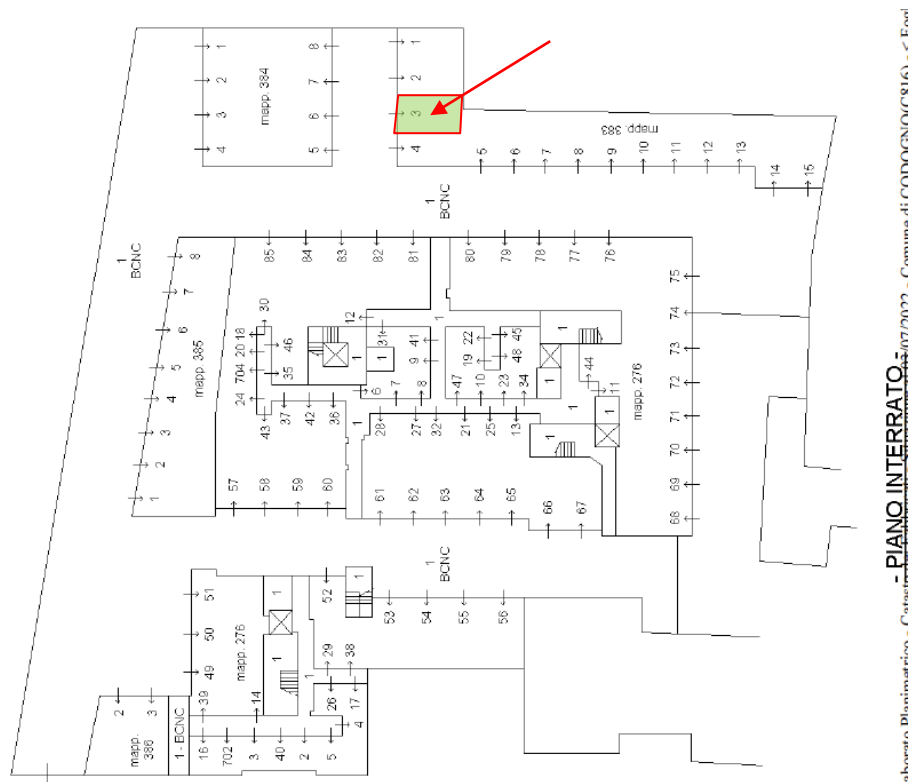
Per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi successivo capitolo 7.1. “Analisi Estimativa”.

TABELLA CONSISTENZA Lotto 1						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
1		mapp.376/19				
	Terzo	Abitazione	47	47	1,00	47
	S1	Cantina		3	0,30	1
			Sup.comm. Complessiva			48
			Superficie Commerciale			48



LOTTO 2 – Foglio 24 mappale 383 sub.3 (Box d'autorimessa)

Ubicazione: Comune di Codogno (LO), Via Giosuè Carducci n.50/E



Descrizione

Nel corpo di fabbrica adibito a box d'autorimessa, posto al piano interrato in corpo staccato, facente parte del complesso condominiale denominato "Condominio AZALEA" (realizzato nell'ambito del 2^ stralcio del maggior intervento di Piano di Recupero), identificato catastalmente con il mappale 383 del Foglio 24, la seguente porzione:

- Box d'autorimessa posto al piano interrato

L'unità è costituita da un box singolo di circa mq. 16, dotato di basculante in lamiera, pareti in blocchi di cemento, facente parte del corpo box posto lungo il confine della proprietà all'interno del cortile condominiale.

Alla sopradescritta unità compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali

Caratteristiche costruttive

Epoca di costruzione anno 1993

Strutture verticali: blocchi in cemento e solai tipo predalles

Copertura: coppi

Porta basculante in lamiera, pavimento in battuto di cemento

Stato manutenzione

Il corpo box si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, senza apparente necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Si segnala che, essendo l'unità occupata da terzi (senza titolo) non è stato possibile visionare dall'interno il bene.

Discreto lo stato di manutenzione anche dell'edificio condominiale di cui fa parte l'unità.

Individuazione dei confini

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

del box al piano interrato: ragioni di terzi (mappale 54), box di altre ragioni (mapp.383 sub.5 e sub.4), cortile comune di manovra, box di altre ragioni (mapp.383 sub.2).



Descrizione degli accessi

Il box ha accesso carraio dalla Via Carducci, tramite cortile condominiale.

Identificazione catastale

Il box risulta attualmente censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati Comune di Codogno, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE										
CATASTO FABBRICATI										
Comune di CODOGNO (LO) Via Giosue Carducci n.31										
N.	Foglio	Particella	sub.	piano	z.c	Cat.	Classe	consistenza vani/mq	sup.catastale mq	rendita
2	24	383	3	S1		C/6	4	16 mq.	16 mq.	€ 57,02

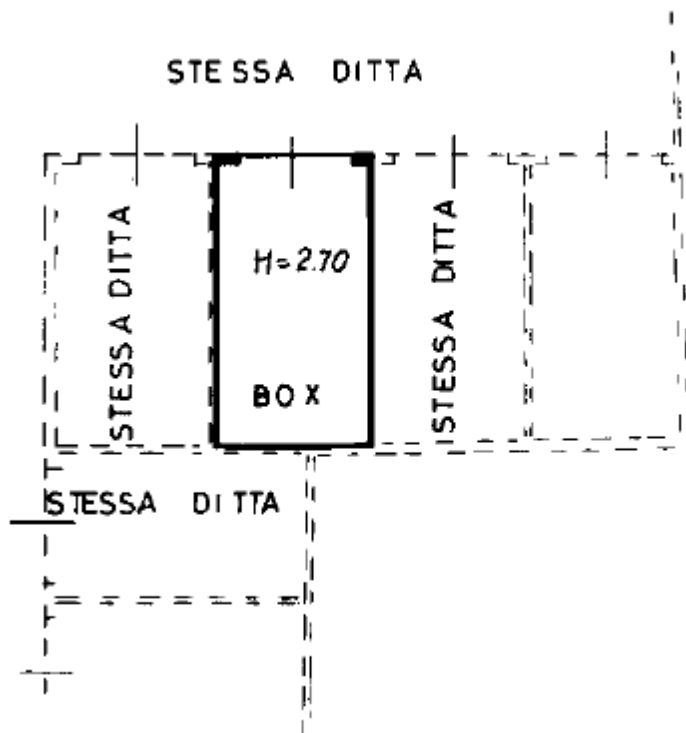
L'intestazione catastale è la seguente:

- IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) CF 08535610961
Diritto di proprietà per 1/1 (derivante dall'atto pubblico del 04/02/2014 Notaio Calafiori Giuseppe rep.n.72164)

CONFORMITA' CATASTALE: non avendo visionato internamente il bene non è possibile riferire in merito alla conformità catastale (conformità presunta sulla base della visione esterna del corpo box)

Di seguito uno stralcio della planimetria catastale



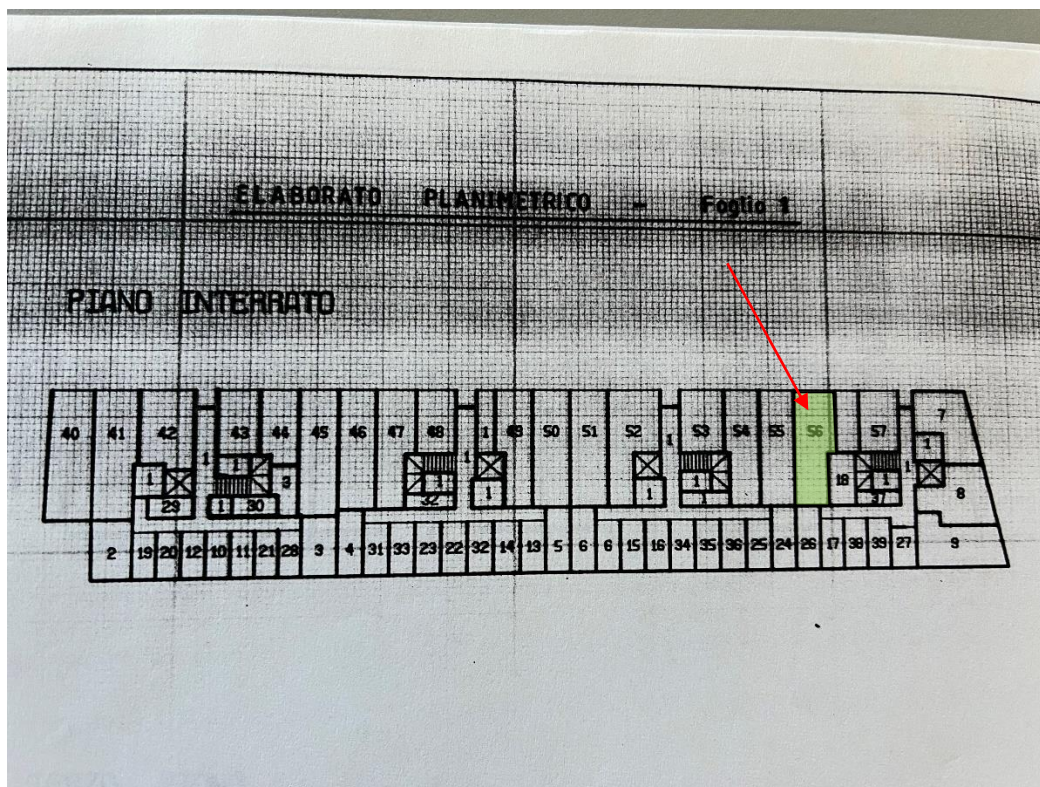


Consistenza

Per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi successivo capitolo 7.1. “Analisi Estimativa”.

TABELLA CONSISTENZA Lotto 2						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
2		mapp.383/3				
	S1	Box d'autorimessa		16	0,70	11
			Sup.comm. Complessiva			11
			Superficie Commerciale			11



LOTTO 3 – Foglio 24 mappale 390 sub.56 (locale deposito)**Ubicazione** : Comune di Codogno (LO), Via Giosuè Carducci n.46**Descrizione**

Nell'edificio plurifamiliare elevantesi a quattro piani fuori terra oltre al piano interrato ad uso box-cantine e locali deposito, denominato "Condominio MIMOSA" (realizzato nell'ambito del 3^a stralcio del maggior intervento di Piano di Recupero), identificato catastalmente con il mappale 390 del Foglio 24, la seguente porzione:

- Locale deposito/magazzino posto al piano interrato

L'unità è costituita da un locale di circa mq. 30, dotato di porta in lamiera, punto luce interno, pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in blocchi di cemento intonacato.



Alla sopradescritta unità compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali

Caratteristiche costruttive

Epoca di costruzione anno 1993

Strutture verticali: Cemento armato e muratura di tamponamento in laterizio

Solai: latero-semento

Copertura: latero-cemento con manto di copertura in tegole

Finiture interne del locale: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate, punto luce.

Stato manutenzione

Il locale si presenta un discreto stato di manutenzione e conservazione, senza apparente necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Discreto lo stato di manutenzione anche dell'edificio condominiale di cui fa parte l'unità.

Individuazione dei confini

Coerenze in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodi ecc:

del locale deposito al piano interrato: unità di altre ragioni (mapp.390 sub.55), cortile comune, unità di altre ragioni, cantina di altre ragioni (mapp.390 sub.26)

Descrizione degli accessi

Il locale deposito ha accesso carraio dalla Via Carducci, tramite cortile condominiale



Identificazione catastale

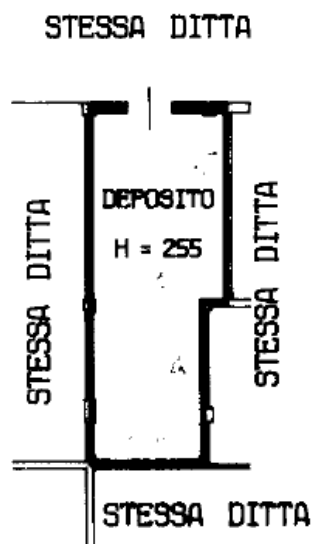
Il locale risulta attualmente censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lodi, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati Comune di Codogno, come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE										
CATASTO FABBRICATI										
Comune di CODOGNO (LO) Via Giosue Carducci n.46										
N.	Foglio	Particella	sub.	piano	z.c	Cat.	Classe	consistenza vani/mq	sup.catastale mq	rendita
3	24	390	56	S1		C/2	1	25 mq.	29 mq.	€ 52,94

L'intestazione catastale è la seguente:

- IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) CF 08535610961
Diritto di proprietà per 1/1 (derivante dall'atto pubblico del 04/02/2014 Notaio Calafiori Giuseppe rep.n.72164

CONFORMITA' CATASTALE: riscontrata la sostanziale conformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria depositata in Catasto (di seguito stralcio della planimetria).



Consistenza

Per il criterio di calcolo della superficie commerciale (SEL) vedasi successivo capitolo 7.1. “Analisi Estimativa”.

TABELLA CONSISTENZA Lotto 3						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
3		mapp.390/56				
	S1	Locale deposito/magazzino		30	0,40	12
			Sup.comm. Complessiva			12
			Superficie Commerciale			12



6. PARTE ESPOSITIVA

6.1. Identificazione e conformità catastale

Le porzioni immobiliari oggetto della presente valutazione risultano attualmente identificate all'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Lodi, Catasto Edilizio Urbano del Comune di CODOGNO (LO), come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE										
CATASTO FABBRICATI										
Comune di CODOGNO (LO) Via Giosue Carducci										
N.	Foglio	Particella	sub.	piano	z.c	Cat.	Classe	consistenza vani/mq	sup.catastale mq	rendita
1	24	376	19	3-S1		A/3	6	2,5 vani	48 mq.	€ 167,85
2	24	383	3	S1		C/6	4	16 mq.	16 mq.	€ 57,02
3	24	390	56	S1		C/2	1	25 mq.	29 mq.	€ 52,94

L'intestazione catastale è la seguente:

relativamente al **mapp.376 sub.19** (appartamento con annessa cantina)

- IMPRESA CONTARDI SRL IN LIQUIDAZIONE IN FALLIMENTO
CF 08535610961, diritto di proprietà per 1/1

Relativamente al **mapp.383 sub.3** (box) e **mapp.390 sub.56** (deposito)

- IMPRESA CONTARDI S.R.L. con sede in Fombio (LO) CF 08535610961
Diritto di proprietà per 1/1



derivante dall'atto pubblico del 04/02/2014 Notaio Calafiori Giuseppe rep.n.72164

CONFORMITA' CATASTALE

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo è stata riscontrata la sostanziale conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie depositate: si evidenzia che per il box, non avendo potuto visionare internamente il locale, la conformità è da ritenersi "presunta" sulla base della visione esterna.

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

6.2. Conformità e regolarità urbanistico – edilizia

A seguito dell'indagine svolta presso l'Ufficio tecnico - Edilizia privata del Comune di Codogno, si è potuto verificare che il complesso edilizio di cui fanno parte le porzioni in oggetto è stato costruito nell'ambito di più ampio intervento (Programma Integrato di Intervento) realizzato per stralci funzionali e precisamente:

Primo intervento LOTTO 1: in tale ambito risulta compreso l'appartamento con relativa cantina.

- Concessione Edilizia rilasciata in data 15/01/1988 Pratica Edilizia n.160/87 Prot.n.16641, intestata alla ditta IMPRESA CONTARDI ANTONIO, per la costruzione di "Fabbricato Abitazioni ad uso residenziali – Lotto 1"
- Autorizzazione di Variante alla C.E. n.160/87 rilasciata in data 24/07/1989 Prot.n.8788
- Dichiarazione di Abitabilità rilasciata in data 26/04/1990 Pratica Edilizia n.160/87 Prot.n.2661 rilasciata al Sig.CONTARDI ANTONIO relativa all'intero edificio Lotto 1.



Secondo intervento LOTTO 2: in tale ambito risulta compreso il Box d'autorimessa.

- Concessione Edilizia rilasciata in data 19/01/1990 Pratica Edilizia n.161/89 Prot.n.15676, intestata alla ditta IMPRESA CONTARDI ANTONIO, per la costruzione di “Fabbricato Abitazioni ad uso residenziali – Lotto 2”
- Concessione Edilizia di Variante alla C.E. n.161/89 rilasciata in data 30/06/1993 Prot.n.10913 per “Variante costruzione Boxes esterni/Lotto 2”

Terzo intervento LOTTO 3: in tale ambito risulta compreso il locale deposito al piano interrato-

- Concessione Edilizia rilasciata in data 24/01/1990 Pratica Edilizia n.196/89 Prot.n.19535, intestata alla ditta IMPRESA CONTARDI ANTONIO, per la costruzione di “Fabbricato Abitazioni e negozi – Lotto 3”
- Concessione Edilizia di Variante alla C.E. n.196/89 rilasciata in data 24/09/1992 Prot.n.3315, 1^ variante
- Concessione Edilizia di Variante alla C.E. n.196/89 rilasciata in data 29/06/1993 Prot.n.6717, 2^ variante per modifica Piano Interrato
- Dichiarazione di Abitabilità rilasciata in data 25/11/1993 Pratica Edilizia n.196/89 Prot.n.16695 rilasciata a IMPRESA CONTARDI ANTONIO relativa all'intero edificio Lotto 3.

Per maggiori dettagli vedasi documentazione urbanistica, Allegato n. 04

CONFORMITA' EDILIZIA: dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo si rileva la sostanziale conformità dello stato di fatto rispetto a quanto autorizzato.

Si evidenzia tuttavia che per il box (Lotto 2) non è stata possibile la visione interna in quanto occupato da terzi (senza titolo).



6.3. 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, l'immobile oggetto della presente valutazione non risulta gravato da particolari vincoli ed oneri. Essendo parte di più ampio complesso condominiale costituito da tre edifici si segnala:

- servitù di passaggio costituite con l'atto del 07/07/1993 rep.n.92108
- convenzione stipulata fra la soc. "GIOGO SRL" e il Comune di Codogno in data 26/06/1987 rep.n.11248/4166 Notaio Squintani trascritta a Lodi il 17/07/1987 nn.7403/5027 (Piano di Recupero)
- convenzione stipulata fra Contardi Antonio e il Comune di Codogno in data 15/01/1988 n.44409/3925 di rep. Notaio Squintani trascritta a Lodi il 31/03/1988 n.3478/2365 (interventi di edilizia ai sensi legge 28/01/1977 n.10).

Per ulteriori dettagli si rimanda agli atti di provenienza (Allegato n.05)

Ipotecche e formalità pregiudizievoli

Indagine non prevista per il presente incarico

Informazioni spese e oneri condominiali

Come già dettagliato le porzioni immobiliari oggetto di valutazione fanno parte di un complesso residenziale plurifamiliare che comprende tre condomini, e precisamente:

- Condominio GARDENIA amministrato da geom. Granati Manuela
- Condominio AZALEA, amministrato da geom. Granati Manuela
- Condominio MIMOSA amministrato da geom. Fabio Idini.

A seguito di specifica richiesta del sottoscritto, è' stata prodotta dagli amministratori una dichiarazione relativa alla gestione delle spese condominiali, di cui si riportano di seguito i punti principali (dichiarazione rilasciata in data 28/03/2024 e 12/12/2023).



Condominio GARDENIA (appartamento con cantina, mapp.376 sub.19)

- Importo annuo spese fisse di gestione ordinaria €. 886,00
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: NO
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni
€. 3.215,84
- eventuali dotazioni condominiali: GIARDINO
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene in oggetto: NO

Condominio AZALEA (Box d'autorimessa, mapp.383 sub.3)

- Importo annuo spese fisse di gestione ordinaria €. 89,10
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: NO
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni
€. 84,11
- eventuali dotazioni condominiali: GIARDINO
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene in oggetto: NO

Condominio MIMOSA (Locale deposito, mapp.390 sub.56)

Il geom. Fabio Idini, amministratore del Condominio, dichiara che il locale deposito censito catastalmente con il Fg.24 mapp.390 sub.56 non contribuisce alle spese condominiali in quanto detta unità non è compresa nella tabella dei millesimi di proprietà.

Per maggiori dettagli si allega la documentazione prodotta dall'amministratore di condominio (vedasi Allegato n.06).

Si precisa che le spese condominiali arretrate, per quanto risulterà di competenza della procedura fallimento IMPRESA CONTARDI SRL, verranno pagate in sede di vendita delle unità.

6.4. Attestato di Prestazione Energetica

Non presente.



7. ANALISI ESTIMATIVA

7.1. Consistenza e criterio di misurazione

La superficie lorda è desunta dai documenti reperiti presso l'ufficio tecnico comunale, dai documenti catastali e dalle misurazioni a campione effettuate in loco (le misure sono indicative e la valutazione 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.

TABELLA CONSISTENZA Lotto 1						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
1		mapp.376/19				
	Terzo	Abitazione	47	47	1,00	47
	S1	Cantina		3	0,30	1
			Sup.comm. Complessiva			48
			Superficie Commerciale			48



TABELLA CONSISTENZA Lotto 2						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
2		mapp.383/3				
	S1	Box d'autorimessa		16	0,70	11
			Sup.comm. Complessiva			11
			Superficie Commerciale			11

TABELLA CONSISTENZA Lotto 3						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
3		mapp.390/56				
	S1	Locale deposito/magazzino		30	0,40	12
			Sup.comm. Complessiva			12
			Superficie Commerciale			12

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 il “principio dello scopo” ed il “principio dell’ordinarietà”.

Al fine di dare esaustiva evasione all’incarico affidato, tenuto conto delle esigenze della procedura di addivenire in tempi ragionevolmente brevi alla vendita dell’asset immobiliare, si procederà alla valutazione attraverso la determinazione del VALORE



DI MERCATO e del VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE e/o Vendita forzata.

Per **Valore di Mercato** si intende

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

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

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

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

Per la determinazione del Valore di Mercato i procedimenti di stima individuati dagli Standard Internazionali (IVS, EVS, RICS) e 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).

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 dell'immobile" 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

Alla luce dei risultati ottenuti nella ricerca di mercato, rilevato un numero sufficiente di immobili comparabili che hanno formato oggetto di recenti transazioni, la valutazione avverrà con il metodo del CONFRONTO DI MERCATO: si riporta di seguito lo



sviluppo del metodo MCA applicato per la determinazione del Valore di Mercato dei singoli lotti (limitatamente al Lotto 1)

Per il Lotto 2 e il Lotto 3 (rispettivamente box d'autorimessa e deposito) la valutazione avverrà a corpo.

LOTTO 1 - mappale 376 sub.19 (appartamento con cantina)

Sono stati individuati tre immobili comparabili oggetto di recenti transazioni, facenti parte del medesimo complesso, di cui si riportano di seguito i dati principali:

- **Comparabile 1:** appartamento al piano terzo – sup.catastale mq.71 (compreso cantina) + box - atto di compravendita in data 06/04/2022, prezzo transazione €. 65.000,00
- **Comparabile 2:** appartamento al piano secondo – sup.abitazione mq.65 + balcone + cantina + box - atto di compravendita in data 18/04/2023, prezzo transazione €. 72.000,00
- **Comparabile 3:** appartamento al piano terzo – sup.abitazione mq.95 + balcone + cantina + box - atto di compravendita in data 09/11/2022, prezzo transazione €. 102.000,00



TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
FONTE	T.T.	atto 2022	atto 2023	atto 2022	
PREZZO		€ 65.000,00	€ 72.000,00	€ 102.000,00	
Sconto se Asking Price	%	0%	0%	0%	incogn
PREZZO CORRETTO		€ 65.000,00	€ 72.000,00	€ 102.000,00	
DATA	mesi	34	22	27	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	71,00	65,00	95,00	47,00
SUP.BALCONE	mq.	0,00	5,00	9,00	0,00
SUP.CANTINA	mq.	0,00	6,00	5,00	3,00
SUP.GARAGE	mq.	11,00	13,00	12,00	0,00
SUP.GIARDINO	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
	mq.				
	mq.				
	mq.				
	mq.				
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1	1	1
RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	1
ALTRO IMPIANTO	n°	0	0	0	0
	n°				
STATO MANUTENZIONE	n° #	2,8	3,2	3,2	3
CLASSE ENERGET.	n° ###	1	2	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	3	2	3	3

^ 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.		€ 260,00
<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		€ 30,00
<i>servizi igienici</i>		
costo a nuovo		€ 8.000,00
vetustà		35
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -
<i>impianto : riscaldamento</i>		
costo a nuovo		€ 7.000,00
vetustà		35
vita utile attesa		35
costo deprezzato		€ -

data		
*	incremento annuo	0,00%
livello di piano		
**	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.	71,00	71,00	65,00	65,00	95,00	95,00
SUP. BALCONE	0,30	mq.	0,00	0,00	5,00	1,50	9,00	2,70
SUP. CANTINA	0,30	mq.	0,00	0,00	6,00	1,80	5,00	1,50
SUP. GARAGE	0,50	mq.	11,00	5,50	13,00	6,50	12,00	6,00
SUP. GIARDINO	0,05	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.						
		mq.						
		mq.						
		mq.						
totale		mq.		76,50		74,80		105,20
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	849,67	€	962,57	€	969,58

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
DATA *	€.	€ -	€ -	€ -
SUP. PRINCIPALE ***	€/mq.	€ 849,67	€ 849,67	€ 849,67
SUP. BALCONE	€/mq.	€ 254,90	€ 254,90	€ 254,90
SUP. CANTINA	€/mq.	€ 254,90	€ 254,90	€ 254,90
SUP. GARAGE	€/mq.	€ 424,84	€ 424,84	€ 424,84
SUP. GIARDINO	€/mq.	€ 42,48	€ 42,48	€ 42,48
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
SERVIZI IGIENICI	€.	€ -	€ -	€ -
RISCALDAMENTO	€.	€ -	€ -	€ -
ALTRO IMPIANTO	€.			
	€.			
STATO MANUTENZIONE #	€.	€ 19.890,00	€ 19.448,00	€ 27.352,00
CLASSE ENERGET. ##	€.	€ 2.130,00	€ 1.950,00	€ 2.850,00
LIVELLO DI PIANO **	€.	€ 650,00	€ 720,00	€ 1.020,00

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



TABELLA 4 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		65.000,00	€		72.000,00	€		102.000,00
DATA	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 849,67	-	-€ 20.392,16	€ 849,67	-	-€ 15.294,12	€ 849,67	-	-€ 40.784,31
SUP. BALCONE	€ 254,90	+	€ -	€ 254,90	-	-€ 1.274,51	€ 254,90	-	-€ 2.294,12
SUP. CANTINA	€ 254,90	+	€ 764,71	€ 254,90	-	-€ 764,71	€ 254,90	-	-€ 509,80
SUP. GARAGE	€ 424,84	-	-€ 4.673,20	€ 424,84	-	-€ 5.522,88	€ 424,84	-	-€ 5.098,04
SUP. GIARDINO	€ 42,48	+	€ -	€ 42,48	+	€ -	€ 42,48	+	€ -
		+			+			+	
		+			+			+	
		+			+			+	
SERVIZI IGIENICI	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
RISCALDAMENTO	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
ALTRO IMPIANTO		+			+			+	
		+			+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 19.890,00	+	€ 3.978,00	€ 19.448,00	-	-€ 3.889,60	€ 27.352,00	-	-€ 5.470,40
CLASSE ENERGET.	€ 2.130,00	+	€ -	€ 1.950,00	-	-€ 1.950,00	€ 2.850,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€ 650,00	+	€ -	€ 720,00	+	€ -	€ 1.020,00	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€		44.677,35	€		44.024,19	€		47.843,33

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato d <10%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	8,68
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	7,09
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	1,48
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	8,68

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	€ 45.514,95
ed in cifra tonda	€ 45.500,00

Valore di Mercato arrotondato pari a €. 46.000,00 (Euro Quarantaseimila/00)

VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) mq.	48
valore unitario al mq. (SEL)	€ 958,00



Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti:

	Valore di Mercato	euro	46.000,00
1)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	0,00.
-	spese bonifica	euro	0,00
-	spese condominiali insolute (saldate a rogito) **	euro	0,00
2)	Limitazioni all'uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc.	euro	0,00
-	Stato d'uso e manutenzione *	euro	0,00
	* (opere di ripristino varie)	euro	0,00
-	Stato di possesso (libero)	euro	0,00
-	Vincoli e oneri giuridici	euro	0,00
Valore di libero Mercato		euro	46.000,00

** si precisa che le spese condominiali arretrate verranno regolarizzate dalla procedura di fallimento (per quanto di competenza) in sede di vendita dei beni; pertanto non viene dedotto l'importo ai fini del valore

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

Considerato che:

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



si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) euro 1.200,00
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 575,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 4.600,00;

Valore di libero Mercato	Euro	46.000,00
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	1.200,00
Deterioramento	Euro	575,00
Eventuali vizi occulti	Euro	4.600,00
Valore di Vendita Forzata	Euro	39.625,00
Valore di Vendita Forzata	Euro	40.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 1

RIEPILOGO VALORI DI STIMA - Lotto 1	
	Valore
VALORE DI MERCATO	€ 46.000,00
VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI / VENDITA FORZATA	€ 40.000,00



LOTTO 2: mappale 383 sub.3 (Box auto)

In assenza di un mercato attivo riferito al segmento a destinazione “box d’autorimessa” non è stato possibile rilevare comparabili utili all’applicazione del metodo MCA: pertanto si procederà con una valutazione monoparametrica a corpo.

Box singolo di mq.16

Valore di Mercato (a corpo) pari a €. 12.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti:

	Valore di Mercato	euro	12.000,00
3)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	0,00.
-	spese bonifica	euro	0,00
-	spese condominiali insolute	euro	0,00
4)	Limitazioni all’uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc.	euro	0,00
-	Stato d’uso e manutenzione *	euro	0,00
	* (opere di ripristino varie)	euro	0,00
-	Stato di possesso (occupato senza titolo - libero)	euro	0,00
-	Vincoli e oneri giuridici	euro	0,00
Valore di libero Mercato		euro	12.000,00

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

Considerato che:

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



- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- e) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- f) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) euro 300,00
- g) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 150,00;
- h) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 1.200,00;

Valore di libero Mercato	Euro 12.000,00
a dedurre	
Svalutazione	Euro 0,00
Mancati redditi	Euro 300,00
Deterioramento	Euro 150,00
Eventuali vizi occulti	Euro 1.200,00
Valore di Vendita Forzata	Euro 10.350,00
Valore di Vendita Forzata	Euro 10.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 2

RIEPILOGO VALORI DI STIMA - Lotto 2	
	Valore
VALORE DI MERCATO	€ 12.000,00
VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI / VENDITA FORZATA	€ 10.000,00



LOTTO 3: mappale 390 sub.56 (locale deposito)

In assenza di un mercato attivo riferito al segmento a destinazione “locale deposito” non è stato possibile rilevare comparabili utili all’applicazione del metodo MCA: pertanto si procederà con una valutazione monoparametrica a corpo.

locale deposito di mq.30

Valore di Mercato (a corpo) pari a €. 12.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti:

	Valore di Mercato	euro	12.000,00
5)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	euro	0,00.
-	spese bonifica	euro	0,00
-	spese condominiali insolute	euro	0,00
6)	Limitazioni all’uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc.	euro	0,00
-	Stato d’uso e manutenzione *	euro	0,00
	* (opere di ripristino varie)	euro	0,00
-	Stato di possesso (libero)	euro	0,00
-	Vincoli e oneri giuridici	euro	0,00
Valore di libero Mercato		euro	12.000,00

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

Considerato che:

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



- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- i) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 0% in un contesto di stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- j) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (ipotizzando 3 mesi) euro 300,00
- k) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 150,00;
- l) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 1.200,00;

Valore di libero Mercato	Euro 12.000,00
a dedurre	
Svalutazione	Euro 0,00
Mancati redditi	Euro 300,00
Deterioramento	Euro 150,00
Eventuali vizi occulti	Euro 1.200,00
Valore di Vendita Forzata	Euro 10.350,00
Valore di Vendita Forzata	Euro 10.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 3

RIEPILOGO VALORI DI STIMA - Lotto 3	
	Valore
VALORE DI MERCATO	€ 12.000,00
VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI / VENDITA FORZATA	€ 10.000,00



7.4. Riepilogo dei Valori di Stima

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Identificazione catastale	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
1	Fg.24 mapp.376 Sub. 19	€ 46.000,00	€ 40.000,00
2	Fg.24 mapp.383 sub.3	€ 12.000,00	€ 10.000,00
3	Fg.24 mapp.390 sub.56	€ 12.000,00	€ 10.000,00
Totale		€ 70.000,00	€ 60.000,00



8. CONCLUSIONI E OSSERVAZIONI

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

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.



L'autore di questo rapporto soddisfa i requisiti di indipendenza, obiettività e competenza.

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: 07/02/2025



9. ELENCO ALLEGATI

01. Inquadramento territoriale dell'immobile (Google maps)

02. Documentazione fotografica

201 Foto Lotto 1

202 Foto Lotto 2

203 Foto Lotto 3

03. Documentazione catastale

301 Catasto Lotto 1

302 Catasto Lotto 2

303 Catasto Lotto 3

04. Documentazione Urbanistica

401 Urbanistica Lotto 1

402 Urbanistica Lotto 2

403 Urbanistica Lotto 3

05. Copia atto di provenienza

06. Dichiarazione amministratore e regolamento condominio

