

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

**FALLIMENTO N. 194/2014: GEDAS GROUP SPA IN
LIQUIDAZIONE**

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. BRUNO ZUBANI

**REVISIONE PERIZIA DI STIMA BENI
IMMOBILI IN CODOGNO E SAN ROCCO
AL PORTO**

Brescia, 21.09.2016



TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 194/2014: GEDAS GROUP SPA IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. BRUNO ZUBANI

PREMESSA

Il curatore fallimentare dott. Zubani nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia esperto per la stima degli immobili di proprietà della ditta Gedas ed affidava al sottoscritto il seguente

INCARICO

“L’esperto esaminati gli atti, ispezionati i luoghi, proceda alla descrizione e alla stima dei beni in Codogno e San Rocco al Porto, trasferiti alla ditta Gedas e già oggetto di preliminare d’acquisto con l’Impresa Edile Antonio Contardi ora “Impresa Contardi SRL”.

Successivamente il sottoscritto si recava nei Comuni di Codogno e San Rocco al Porto ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

CRITERI DI STIMA

Il criterio di stima adottato è sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra gli immobili in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

Tali prezzi sono stati determinati utilizzando sia bollettini dei valori immobiliari, sia annunci presenti su internet, sia consultando direttamente operatori immobiliari presenti in loco.

È necessario precisare che, stante il procrastinarsi della crisi economica globale che ha comportato effetti negativi sul mercato immobiliare aumentando le offerte e diminuendo le domande, attualmente vi è una discrepanza tra il valore degli immobili ed il relativo prezzo di vendita; infatti se il valore di un immobile viene stimato considerando tutti i fattori che concorrono alla sua determinazione (costo del terreno, costo di costruzione, spese tecniche, oneri urbanistici, oneri finanziari, utile d'impresa), il prezzo di vendita è determinato da altri fattori nell'ambito della contrattazione di compravendita quali ad esempio la difficoltà di accedere a crediti bancari e l'elevata quantità di immobili sul mercato.

La presente relazione di stima ha pertanto tenuto conto della sopra descritta situazione generale del mercato immobiliare e di seguito vengono descritti gli immobili in oggetto.

Tutto quanto riportato nei paragrafi delle descrizioni attinente le finiture, l'impiantistica, le superfici, i materiali utilizzati, la vetustà, lo stato di manutenzione e il funzionamento degli impianti è da ritenersi puramente indicativo e non vincolante ai fini della vendita e della formazione del prezzo dei singoli immobili.

1. APPARTAMENTO IN VIA BORSELLINO 6 A SAN ROCCO AL PORTO (LO)

Trattasi di appartamento trilocale con autorimessa e corte esclusiva facente parte di un edificio a destinazione residenziale sito in via Borsellino 6 a San Rocco al Porto (LO).

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di San Rocco al Porto

Foglio 7

mapp.573/702 via Borsellino 6, P.T, cat. A/3, cl. 4, vani 5 RC€ 216,91

mapp.573/3 via Borsellino 6, P.T, cat. C/6, cl. 3, mq 24 RC€ 68,17

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento trilocale facente parte di un edificio sito in via Borsellino 6 in Comune di San Rocco al Porto (LO).

Il fabbricato è sito nella zona nord del centro abitato in un quartiere caratterizzato dalla prevalente presenza di edifici residenziali.

L'edificio si sviluppa su n. 3 piani fuori terra caratterizzato da facciate esterne intonacate e tinteggiate, parapetti dei balconi in calcestruzzo a vista, canali di gronda in rame e avvolgibili in PVC alle finestre.

L'appartamento trilocale è sito al piano terra ed è caratterizzato da un accesso pedonale e carraio indipendente protetto da cancelli in ferro non automatizzati.

L'unità immobiliare ha una superficie complessiva pari a mq 80 distribuita in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere

e un bagno.

L'unità immobiliare è completata da una corte esclusiva pavimentata con autobloccanti di cemento di circa mq 140 e da un'autorimessa comunicante con l'appartamento di circa mq 26 caratterizzata da pavimento in piastrelle e pareti intonacate.

Il trilocale ha finiture interne quali portoncino d'ingresso blindato, pavimenti in piastrelle, pareti intonacate e rivestite con piastrelle nel bagno, serramenti esterni in legno e vetro camera con tapparelle in PVC, serramenti interni in legno, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro e caloriferi in alluminio, impianto di condizionamento; si segnala che le pareti appaiono ammalorate con la cospicua presenza di umidità, muffa ed efflorescenze.

Si evidenzia che l'autorimessa comunicante con l'appartamento è stata trasformata in lavanderia.

L'appartamento è libero.

Le planimetrie catastali non corrispondono esattamente allo stato di fatto in quanto il garage è stato attrezzato ad uso lavanderia, in un angolo dello stesso è stato realizzato un piccolo vano doccia e inoltre è stata realizzata una porta di collegamento con il limitrofo appartamento.

SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili sono stati realizzati sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- DIA del 18.07.2005 prot. n. 5846
- DIA del 06.12.2006 prot. n. 9716 per variante in corso d'opera.

Si rilevano le seguenti difformità rispetto alle opere autorizzate:

- Box auto attrezzato ed utilizzato come lavanderia;
- Piccolo vano doccia realizzato nell'angolo del box auto;
- Realizzata porta di collegamento tra box e appartamento.

Resterà a carico e spese della parte acquirente sanare e/o eliminare, ove insanabili, le difformità sopra elencate.

STIMA

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la superficie lorda dell'unità immobiliare e quella dell'autorimessa e della corte al 50%.

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia e dimensione, della destinazione d'uso, dell'ubicazione ed esposizione, del grado di finitura e vetustà, è possibile formulare il seguente giudizio di stima in ragione di €/mq 600,00:

foglio	mapp	sub	cat		superfici	superfici ragg.	€/mq	€
7	573	702	A/3	PT	80,00	80,00	600,00	48.000,00
				corte	140,00	7	600,00	4.200,00
7	573	3	C/6	autorimessa	26,00	13	600,00	7.800,00
TOTALE STIMATO								60.000,00

VALORE APPARTAMENTO IN VIA BORSELLINO 6 A SAN

ROCCO AL PORTO € 60.000,00

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	aliquota	valore
A/3	573/702	216,91	160	34.705,60	5%	36.440,88
C/6	573/3	68,17	160	10.907,20	5%	11.452,56

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	aliquota	valore
TOTALE						47.893,44

2. IMMOBILI IN VIA IV NOVEMBRE 14/O-P A SAN ROCCO AL PORTO (LO)

Trattasi di n. 4 appartamenti bilocali e n. 4 autorimesse facenti parte di un edificio a destinazione residenziale sito in via IV Novembre 14/O-P a San Rocco al Porto (LO).

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di San Rocco al Porto

Foglio 26

<u>mapp.763/14</u>	via IV Novembre 5, P.1, cat. A/2, cl. 1, vani 3	RC€ 185,92
<u>mapp.763/3</u>	via IV Novembre 5, P.T, cat. C/6, cl. 3, mq 15	RC€ 42,61
<u>mapp.763/15</u>	via IV Novembre 5, P.1, cat. A/2, cl. 1, vani 3	RC€ 185,92
<u>mapp.763/5</u>	via IV Novembre 5, P.T, cat. C/6, cl. 3, mq 15	RC€ 42,61
<u>mapp.763/18</u>	via IV Novembre 5, P.2, cat. A/2, cl. 1, vani 3,5	RC€ 216,91
<u>mapp.763/2</u>	via IV Novembre 5, P.T, cat. C/6, cl. 3, mq 15	RC€ 42,61
<u>mapp.763/19</u>	via IV Novembre 5, P.2, cat. A/2, cl. 1, vani 3,5	RC€ 216,91
<u>mapp.763/4</u>	via IV Novembre 5, P.T, cat. C/6, cl. 3, mq 15	RC€ 42,61

DESCRIZIONE

Trattasi di n. 4 appartamenti bilocali di cui n. 2 con soppalco e n. 4 autorimesse facenti parte di un edificio sito in via IV Novembre 14/O-

P in Comune di San Rocco al Porto (LO).

Il fabbricato è sito nella zona sud del centro abitato in un quartiere caratterizzato dalla prevalente presenza di edifici residenziali.

L'edificio si sviluppa su n. 3 piani fuori terra caratterizzato da facciate esterne intonacate e tinteggiate, tetto in legno, balconi con parapetto in calcestruzzo a vista, canali di gronda e pluviali in rame, area comune esterna pavimentata con autobloccanti e vano scala con pavimento in granito con portoncino di accesso in alluminio e vetrocamera; la palazzina è sprovvista di ascensore.

Gli appartamenti sono caratterizzati da finiture interne quali pavimento in piastrelle, pareti intonacate e rivestite in piastrelle nei bagni e nell'angolo cottura del soggiorno, pavimento del balcone in piastrelle, serramenti esterni in legno e vetro camera con tapparelle in PVC, serramenti interni in legno e vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro e caloriferi in alluminio, soffitto con travi a vista e soppalco in legno per le unità site al secondo piano.

Le autorimesse sono caratterizzate da basculante in lamiera, pavimento in piastrelle e pareti intonacate.

Le unità immobiliari hanno le seguenti superfici:

- **Sub 14-3**

bilocale al piano primo di superficie pari a circa mq 50 distribuiti in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno; l'appartamento è completato da un balcone di circa mq 10; autorimessa singola di circa mq 17;

- **Sub 15-5**

bilocale al piano primo di superficie pari a circa mq 50 distribuiti in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno; l'appartamento è completato da un balcone di circa mq 10; autorimessa singola di circa mq 17;

- **Sub 18-2**

bilocale al piano secondo di superficie pari a circa mq 50 distribuiti in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno; l'appartamento è completato da un balcone di circa mq 10 e da un soppalco di circa mq 23; autorimessa singola di circa mq 17;

- **Sub 19-4**

bilocale al piano secondo di superficie pari a circa mq 50 distribuiti in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno; l'appartamento è completato da un balcone di circa mq 10 e da un soppalco di circa mq 23; autorimessa singola di circa mq 17;

Gli immobili sono liberi.

Le planimetrie catastali non corrispondono esattamente allo stato di fatto in quanto nelle planimetrie i soppalchi degli appartamenti al piano secondo risultavano tramezzati per ottenere un ripostiglio ogni soppalco, in realtà le tramezzature non sono state realizzate.

SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili sono stati realizzati sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- DIA del 26.09.2006 prot. n. 7518

- DIA del 09.01.2007 prot. n. 170 per variante in corso d'opera;

- DIA del 01.06.2007 prot. n. 4573 per variante in corso d'opera;
- DIA del 22.12.2008 prot. n. 9586 per variante in corso d'opera;
- attestato di certificazione energetica del 13.07.2011 classe C.

Si rilevano le seguenti difformità rispetto alle opere autorizzate:

- I soppalchi degli appartamenti al piano secondo non sono stati tramezzati.

Resterà a carico e spese della parte acquirente sanare e/o eliminare, ove insanabili, le difformità sopra elencate.

STIMA

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la superficie lorda degli appartamenti, dei balconi al 30% e quella delle autorimesse e dei soppalchi al 50%.

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia e dimensione, della destinazione d'uso, dell'ubicazione ed esposizione, del grado di finitura e vetustà, è possibile formulare il seguente giudizio di stima in ragione di €/mq 900,00:

foglio	mapp	sub	cat		sup.	superfici ragg.	€/mq	€	Valore arroton.
26	763	14	A/2	P1	50,56	50,56	900	45.504,00	55.000
				balcone	10	3	900	2.700,00	
26	763	3	C/6	autorimessa	17,36	8,68	900	7.812,00	
26	763	15	A/2	P1	50,56	50,56	900	45.504,00	55.000
				balcone	10	3	900	2.700,00	
26	763	5	C/6	autorimessa	17,36	8,68	900	7.812,00	
26	763	18	A/2	P2	50,56	50,56	900	45.504,00	65.000
				balcone	10	3	900	2.700,00	
				soppalco	23,5	11,75	900	10.575,00	
26	763	2	C/6	autorimessa	19	9,5	900	7.812,00	
26	763	19	A/2	P2	50,56	50,56	900	45.504,00	65.000
				balcone	10	3	900	2.700,00	
				soppalco	23,5	11,75	900	10.575,00	
26	763	4	C/6	autorimessa	17,36	8,68	900	7.812,00	
TOTALE									

VALORE IMMOBILI IN VIA IV NOVEMBRE 14/O-P A SAN ROCCO

AL PORTO € 240.000,00

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	aliquota	valore
A/3	763/14	185,92	160	29.747,20	5%	31.234,56
C/6	763/3	42,61	160	6.817,60	5%	7.158,48
A/3	763/15	185,92	160	29.747,20	5%	31.234,56
C/6	763/5	42,61	160	6.817,60	5%	7.158,48
A/3	763/18	216,91	160	34.705,60	5%	36.440,88
C/6	763/2	42,61	160	6.817,60	5%	7.158,48
A/3	763/19	216,91	160	34.705,60	5%	36.440,88
C/6	763/4	42,61	160	6.817,60	5%	7.158,48
TOTALE						163.984,80

3. APPARTAMENTO IN VIA BORSELLINO 13/A A SAN ROCCO

AL PORTO (LO)

Trattasi di appartamento pentalocale con autorimessa facente parte di un edificio a destinazione residenziale sito in via Borsellino 13/A a San Rocco al Porto (LO).

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di San Rocco al Porto

Foglio 7

mapp.598/44

via Borsellino 13/A, P.4, cat. A/3, cl. 4, vani 6

RC€ 260,29

mapp.598/13 via Borsellino 13/A, P.T, cat. C/6, cl. 3, mq 16 RC€ 45,45

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento pentalocale con autorimessa facente parte di un edificio sito in via Borsellino 13/A in Comune di San Rocco al Porto (LO).

Il fabbricato è sito nella zona nord del centro abitato in un quartiere caratterizzato dalla prevalente presenza di edifici residenziali.

L'edificio si sviluppa su n. 4 piani fuori terra caratterizzato da facciate esterne intonacate e tinteggiate, parapetti dei balconi in calcestruzzo a vista, canali di gronda e pluviali in rame, tetto in legno, scale interne rivestite in granito e portoncino d'ingresso in alluminio e vetrocamera; la palazzina è provvista di ascensore funzionante.

L'appartamento è caratterizzato da finiture interne quali pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate o rivestite in piastrelle di ceramica nei bagni, pavimento del balcone in piastrelle, serramenti esterni in legno e vetrocamera con tapparelle in metallo, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro e caloriferi in ghisa, soffitto con travi a vista.

L'appartamento ha una superficie pari a circa mq 100 con circa mq 28 di balcone, mentre l'autorimessa ha una superficie pari a circa mq 18 con basculante in lamiera verniciata.

L'appartamento è libero.

Le planimetrie catastali corrispondono esattamente allo stato di fatto.

SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili sono stati realizzati sulla base dei seguenti atti

autorizzativi:

- DIA del 25.10.2003 prot. n. 6733

- DIA del 07.02.2006 prot. n. 931 per variante in corso d'opera.

Non si rilevano difformità rispetto alle opere autorizzate.

STIMA

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la superficie lorda dell'appartamento, del balcone al 30% e quella dell'autorimessa al 50%.

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia e dimensione, della destinazione d'uso, dell'ubicazione ed esposizione, del grado di finitura e vetustà, è possibile formulare il seguente giudizio di stima in ragione di €/mq 600,00:

foglio	mapp	sub	cat		sup.	superfici ragg.	€/mq	€	Valore arrot.
7	598	44	A/3	P3	99,83	99,83	600	59.898,00	75.000,00
				balcone	27,75	13,875	600	8.325,50	
7	598	13	C/6	autorimessa	18,6	9,3	600	5.580,00	

arrotondato a

VALORE APPARTAMENTO IN VIA BORSELLINO 13/A A SAN

ROCCO AL PORTO € 75.000,00

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	aliquota	valore
A/3	598/44	260,29	160	41.646,40	5%	43.728,72
C/6	598/13	45,45	160	7.272,20	5%	7.635,60
TOTALE						51.364,32

4. IMMOBILE IN VIA MARCONI SNC A SAN ROCCO AL PORTO

(LO)

Trattasi di porzione di bifamigliare con autorimessa e giardino facente parte di un edificio a destinazione residenziale sito in via Marconi snc a San Rocco al Porto (LO).

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di San Rocco al Porto

Foglio 27

mapp.475/1 via Marconi snc, P.T-1-2, cat. A/7, cl. 4, vani 7,5 RC€ 600,38

mapp.475/2 via Marconi snc, P.T, cat. C/6, cl. 4, mq 38 RC€ 125,60

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di bifamigliare con autorimessa e giardino facente parte di un edificio nuovo sito in via Marconi snc in Comune di San Rocco al Porto (LO).

Il fabbricato è sito nella zona est del centro abitato in un quartiere caratterizzato dalla prevalente presenza di edifici residenziali di recente realizzazione.

L'edificio si sviluppa su n. 3 piani fuori terra caratterizzato da facciate esterne con cappotto, intonacate e tinteggiate, parapetti dei balconi in mattoni a vista, canali di gronda e pluviali in rame, tetto in legno con copertura in tegole; il lotto è recintato da muretto con sovrastante ringhiera zincata, gli accessi sono protetti da cancelli.

L'appartamento si sviluppa su numero tre piani:

- piano terra (circa mq 68): suddiviso in soggiorno, cucina, disimpegno e bagno con circa mq 23 di portico;
- piano primo (circa mq 68): suddiviso in n. 3 camere, disimpegno e bagno con circa mq 20 di balcone;
- piano secondo (circa mq 18): zona soppalcato attualmente non dotata di scala.

Completano la proprietà una autorimessa di circa mq 45 e un giardino esclusivo di circa mq 130.

L'unità immobiliare è caratterizzata da finiture interne quali pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate o rivestite in piastrelle nei bagni, pavimento del balcone e del portico in piastrelle, serramenti esterni in legno e vetro camera con ante in metallo, impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti a pavimento e termoarredi in bagno (caldaia mancante), soffitto con travi a vista.

L'appartamento è libero.

Le planimetrie catastali non corrispondono esattamente allo stato di fatto in quanto la superficie del soppalco è maggiore rispetto alle planimetrie catastali e la scala a chiocciola di collegamento allo stesso non è stata realizzata.

SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili sono stati realizzati sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- DIA del 30.09.2008 prot. n. 7369
- DIA del 23.02.2011 prot. n. 1372 per variante in corso d'opera;

- domanda di agibilità del 13.05.2011 prot. n. 3736 (non ultimata);
- attestato di certificazione energetica del 02.08.2011 classe B.

Si rilevano le seguenti difformità rispetto alle opere autorizzate:

- Scala di collegamento al soppalco non realizzata;
- Difformità per quanto riguarda la maggior superficie del soppalco rispetto a quanto autorizzato.

Resterà a carico e spese della parte acquirente sanare e/o eliminare, ove insanabili, le difformità sopra elencate.

STIMA

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la superficie lorda dell'appartamento, del giardino al 10%, del balcone e del portico al 30% e quella dell'autorimessa e del soppalco al 50%.

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia e dimensione, della destinazione d'uso, dell'ubicazione ed esposizione, del grado di finitura e vetustà, è possibile formulare il seguente giudizio di stima in ragione di €/mq 650,00:

foglio	mapp	sub	cat		sup.	superfici ragg.	€/mq	€
27	475	1	A/7	PT	68,65	68,65	650	44.622,50
				P1	68,50	68,50	650	44.525,00
				P2	17,88	8,94	650	5.811,00
				portico	23,04	6,912	650	4.492,80
				balcone	20,30	6,09	650	3.958,50
				giardino	128,96	12,896	650	8.382,40
27	475	2	C/6	autorimessa	44,32	22,16	650	14.404,00
TOTALE								126.196,20

arrotondato a

VALORE IMMOBILE IN VIA MARCONI SNC A SAN ROCCO AL

PORTO € 130.000,00

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	aliquota	valore
A/7	475/1	600,38	160	96.060,80	5%	100.863,84
C/6	475/2	125,60	160	20.096,00	5%	21.100,80
TOTALE						121.964,64

5. IMMOBILI IN VIA CARDUCCI 42-44-46 A CODOGNO(LO)

Trattasi di n. 1 appartamento quadrilocale, n. 2 uffici quadrilocali, n. 1 negozio, n. 3 autorimessa e n. 1 deposito facenti parte di un edificio a destinazione mista residenziale – commerciale sito in via Carducci 42-44-46 a Codogno (LO).

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Codogno

Foglio 24

mapp.390/5 via Carducci, P.T-S1, cat. C/1, cl. 5, mq 76 RC€ 1.526,85

mapp.390/57 via Carducci, P.S1, cat. C/2, cl. 1, mq 15 RC€ 31,76

mapp.390/29 via Carducci, P.3-4-S1, cat. A/3, cl. 4, vani 4,5 RC€ 336,57

mapp.390/50 via Carducci, P.S1, cat. C/6, cl. 4, mq 22 RC€ 78,40

mapp.390/14 via Carducci, P.1-S1, cat. A/10, cl. U, vani 6 RC€ 1.363,45

mapp.276/73 via Carducci, P.S1, cat. C/6, cl. 4, mq 15 RC€ 53,45

mapp.390/703 via Carducci, P.2-S1, cat. A/10, cl. U, vani 6 RC€ 1.363,45

DESCRIZIONE

Trattasi n. 1 appartamento quadrilocale, n. 2 uffici quadrilocali, n. 1 negozio, n. 3 autorimessa e n. 1 deposito facenti parte di un edificio a destinazione mista residenziale – commerciale sito in via Carducci 42-44-46 a Codogno (LO) in una zona centrale del centro comunale.

L'edificio si sviluppa su n. 5 piani fuori terra caratterizzato da facciate esterne intonacate e tinteggiate, parapetti dei balconi in ringhiere di ferro smaltate, scale interne rivestite in pietra naturale, portoncini di accesso in alluminio e vetrocamera; il condominio è dotato di ascensori funzionanti; portici a piano terra (pavimentati in granito) da dove si accede ai vani scala comune e alle unità immobiliari commerciali.

Le unità immobiliari site al piano 1, 2 e 3 sono caratterizzate da finiture quali portoncino blindato, pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate o rivestite in piastrelle nei bagni e in cucina, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro e caloriferi in ghisa, serramenti esterni in legno e vetro camera con ante in legno verniciato, serramenti interni in legno e vetro, il sub 390/29 ha il soffitto rivestito in perline ed scala a chiocciola in legno di accesso alla zona mansardata.

Il negozio a piano terra è caratterizzato da finiture quali pavimento in piastrelle, pareti intonacate e rivestite in piastrelle nel bagno, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro e caloriferi in ghisa, n. 2 vetri di affaccio sui portici con serramenti in alluminio e

vetro camera, serramenti interni in legno, non appare in ottimali condizioni di manutenzione.

I garage presentano basculanti in lamiera e pavimenti in battuto di cemento; le cantine sono caratterizzate da porte in lamiera e pavimenti in piastrelle di ceramica.

- **sub 5-57** negozio al piano terra della superficie di mq. 85 circa, suddiviso in negozio, disimpegno e bagno. L'unità è completata da una cantina al piano interrato di mq 10 e da un deposito al piano interrato di mq.16.

Immobile libero

- **sub 29-50** appartamento mansardato al piano terzo della superficie di mq. 60 circa, suddiviso in soggiorno, cucina, disimpegno e bagno ed è completato da un balcone di circa mq 23 e da un piano mansardato di circa mq 65 in cui sono stati ricavati un disimpegno, n. 2 camere e un bagno.

L'unità è completata da una cantina al piano interrato di mq 5 e da un box al piano interrato di mq.23.

Immobile libero

- **sub 14-73** appartamento accatastato ad uso ufficio quadrilocale al piano primo della superficie di mq. 100 circa, suddiviso in soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, ripostiglio, n. 2 camere e balconi per complessivi circa mq 10. L'unità è completata da una cantina al piano interrato di mq 7 e da un box al piano interrato di mq.23.

Immobile libero

- **sub 703-9** appartamento al piano secondo accatastato ad uso ufficio quadrilocale al piano secondo della superficie di mq. 100 circa, suddiviso in soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, ripostiglio, n. 2 camere e balconi per complessivi circa mq 10. L'unità è completata da una cantina al piano interrato di mq 7 e da un box al piano interrato di mq.23.

Immobile libero

Le planimetrie catastali corrispondono esattamente allo stato di fatto.

SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili sono stati realizzati sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- concessione edilizia n. 161/89 del 19.01.1990 n. 15676 di protocollo e successive varianti del 15.07.1992 prot. n. 4079, del 26.10.1992 prot. n. 14497 e del 30.06.1993 prot. n. 10913;
- concessione edilizia n. 196/89 del 24.01.1990 prot. n. 19535 e successive varianti del 24.09.1992 prot. n. 3315 e del 29.06.1993 prot. n. 6717;
- dichiarazione di abitabilità del 25.11.1993 prot. n. 14493;
- dichiarazione di abitabilità del 25.11.1993 prot. n. 16695.

Si rilevano le seguenti difformità rispetto alle opere autorizzate:

- Limitatamente al mappale 390/29 il sottotetto, autorizzato come stenditoio, in realtà è stato tramezzato ricavando un bagno e altri due vani.

Resterà a carico e spese della parte acquirente sanare e/o eliminare, ove insanabili, le difformità sopra elencate.

STIMA

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la superficie lorda delle unità immobiliari, dei balconi, cantine e deposito al 30% e della mansarda al 60%

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia e dimensione, della destinazione d'uso, dell'ubicazione ed esposizione, del grado di finitura e vetustà, è possibile formulare il seguente giudizio di stima in ragione di €/mq 700 per il negozio, di €/mq 550 per gli appartamenti e di €/mq 700 per gli uffici; per solo mappale 390/703 il prezzo viene stimato in ragione di €/Mq 550 in quanto non si presenta in ottimale stato di manutenzione e conservazione:

foglio	mapp	sub	cat		sup.	sup. ragg.	€/mq	€	Valore Arrot.
24	390	5	C/1	PT	83,64	83,64	700	58.548,00	70.000
				cantina	10	3	700	2.100,00	
24	390	57	C/2	cantina	15,84	15,84	700	11.088,00	
24	390	29	A/3	P3	59,86	59,86	550	32.923,00	60.000
				P4	66,88	40,128	550	22.070,40	
				balcone	23,36	7,008	550	3.854,40	
				cantina	5,1	1,53	550	841,50	
24	390	50	C/6	autorimessa	a corpo		12.000	12.000	
24	390	14	A/10	P1	103,9	103,9	700	72.730,00	80.000
				balcone	9,6	2,88	700	2.016,00	
				cantina	7,2	2,16	700	1.512,00	
24	276	73	C/6	autorimessa	a corpo		9.000,00	9.000	
24	390	703	A/10	P2	105,8	105,8	550	58.190,00	65.000
				balcone	9,6	2,88	550	1.584,00	
				cantina	7,2	2,16	700	1.512,00	
24	383	9	-	autorimessa	a corpo		9.000,00	9.000	
TOTALE									

VALORE IMMOBILI IN VIA CARDUCCI 42-44-46 A CODOGNO €

305.000,00

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	aliquota	valore
C/1	390/5	1.526,85	55	83.976,75	5%	88.175,59
C/2	390/57	31,76	160	5.081,60	5%	5.335,68
A/3	390/29	336,57	160	53.851,20	5%	56.543,76
C/6	390/50	78,40	160	12.544,00	5%	13.171,20
A/10	390/14	1.363,45	80	109.076,00	5%	114.529,80
C/6	276/73	53,45	160	8.552,00	5%	8.979,60
A/10	390/703	1.363,45	80	109.076,00	5%	114.529,80
C/6	383/9	39,20	160	6.272,00	5%	6.585,60
TOTALE						407.851,03

6. APPARTAMENTO IN VIA CARDUCCI 50 A CODOGNO (LO)

Trattasi di n. 1 appartamento quadrilocale con autorimessa facente parte di un edificio a destinazione residenziale sito in via Carducci 50 a Codogno (LO).

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Codogno

Foglio 24

mapp.276/17 via Carducci, P.1, cat. A/3, cl. 4, vani 5,5 RC€ 264,45

mapp.276/58 via Carducci, P.S1, cat. C/6, cl. 4, mq 16 RC€ 46,33

DESCRIZIONE

Trattasi appartamento quadrilocale, con autorimessa facente parte di un edificio a destinazione residenziale sito in via Carducci 50 a

Codogno (LO) in una zona centrale del centro comunale.

L'edificio si sviluppa su n. 4 piani fuori terra caratterizzato da facciate esterne intonacate e tinteggiate, parapetti dei balconi in ringhiere di ferro smaltate, tetto in laterocemento, canali di gronda e pluviali in rame; la palazzina è dotata di ascensore funzionante; corte comune con camminamenti ed aiuole.

L'appartamento è caratterizzato da finiture quali portoncino blindato, pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate o rivestite in piastrelle nel bagno e in cucina, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro e caloriferi in alluminio, serramenti esterni in legno e vetro camera con ante in legno, serramenti interni in legno, balcone con pavimento in piastrelle.

L'appartamento quadrilocale è sito al piano primo e ha una superficie di mq. 83 circa, suddiviso in soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, n. 2 camere e balcone di circa mq 7. L'unità è completata da una cantina al piano interrato di mq 5 e da un'autorimessa di mq 15 con basculante in lamiera verniciata e pavimento in battuto di cemento.

Immobile libero

Le planimetrie catastali corrispondono esattamente allo stato di fatto.

SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili sono stati realizzati sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- concessione edilizia n. 161/89 del 19.01.1990 n. 15676 di protocollo e successive varianti del 15.07.1992 prot. n. 4079, del 26.10.1992

prot. n. 14497 e del 30.06.1993 prot. n. 10913;

- dichiarazione di abitabilità del 25.11.1993 prot. n. 14493.

Non si rilevano difformità rispetto alle opere autorizzate.

STIMA

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la superficie lorda dell'appartamento, del balcone e della cantina al 30% e dell'autorimessa al 50%.

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia e dimensione, della destinazione d'uso, dell'ubicazione ed esposizione, del grado di finitura e vetustà, è possibile formulare il seguente giudizio di stima in ragione di €/mq 800:

foglio	mapp	sub	cat		sup	sup ragg	€/mq	€	stima
24	276	17	A/3	P1	83,1	83,1	800,00	66.480,00	70.000
				balcone	6,6	1,98	800,00	1.584,00	
				cantina	5,76	1,728	800,00	1.382,40	
24	276	58	C/6	autorimessa	a corpo		9.000,00	9.000	

arrotondato a

VALORE APPARTAMENTO IN VIA CARDUCCI 50 A CODOGNO €

79.000,00

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	aliquota	valore
A/3	276/17	264,45	160	42.312,00	5%	44.427,60
C/6	276/58	46,33	160	7.412,80	5%	7.783,44
TOTALE						52.211,04

TABELLA RIASSUNTIVA IMMOBILI STIMATI

1. Immobili in S. Rocco al Porto via Borsellino 5	€	60.000
2. Immobili in S. Rocco al Porto via IV Novembre	€	240.000
3. Immobili in S. Rocco al Porto via Borsellino 13	€	75.000
4. Immobili in S. Rocco al Porto via Marconi	€	130.000
5. Immobili Codogno via Carducci da 42 a 46	€	305.000
6. Immobili in Codogno via Carducci 50	€	79.000

Brescia, 21.09.2016

allegati: ogni allegato, ove pertinente, contiene fotografie, visure catastali, planimetrie di conformità catastale, planimetrie di conformità urbanistica e concessioni edilizie:

1. Immobili in S. Rocco al Porto via Borsellino 5
2. Immobili in S. Rocco al Porto via IV Novembre
3. Immobili in S. Rocco al Porto via Borsellino 13
4. Immobili in S. Rocco al Porto via Marconi
5. Immobili Codogno via Carducci da 42 a 46 e 50

