

TRIBUNALE DI BERGAMO – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento

R.F.

307/2013

Curatore

Avvocato Edoardo Cesari

**REVISIONE DEL VALORE DEI BENI
DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' FALLITA,
STIMATI CON PERIZIA IN DATA 13 MAGGIO 2014**

Incarico originario

Il curatore del fallimento della Società di cui sopra, Avvocato Edoardo Cesari, incaricava nel 2014 il sottoscritto Dott. Arch. Mario Zeduri, con studio a Ponteranica in via Valbona n°43, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n°707, nonché all'albo dei periti del Tribunale di Bergamo al n°333, di valutare i beni di proprietà della stessa individuati al paragrafo successivo.

La perizia, elaborata in data 13 maggio 2014, riportava i valori di seguito riportati:

Identificazione dei beni e riepilogo valori stimati

BENE	INDIRIZZO	DEST. D'USO	VALORE
Bene n°1	Cremona	via Pippia n°19	app.to P.2° € 30.500
Bene n°2	Pieve S. G.	via Patrioti n°55	app.to P.2° € 48.000*
Bene n°3	Pieve S. G.	via Patrioti n°55	app.to P.2° € 61.000
Bene n°4	Vescovato	Piazza Roma n°20	box al P.T. € 15.000
Bene n°5	Vescovato	Piazza Roma n°20	in costruzione € 109.000
Bene n°6	Vescovato	Piazza Roma n°22	negozio al P.T. € 81.600*
Bene n°7	Vescovato	Piazza Roma n°24	app.to P.3° € 64.000*
Bene n°8	Vescovato	Piazza Roma n°24	app.to P.3° € 72.000
Bene n°9	Persico Dosimo	via S. Pietro n°101	app.to P.T. € 65.500
Bene n°10	Persico Dosimo	via S. Pietro n°101	app.to P.1° € 29.500
Bene n°11	Persico Dosimo	via S. Pietro n°101	app.to P.2° € 77.000
Bene n°12	Persico Dosimo	via S. Pietro n°101	app.to P.3° € 42.000
Sommano			€ 695.100

**Beni affittati: valore ridotto del 20%*

All'attualità il curatore fallimentare, Avvocato Edoardo Cesari, ha di nuovo incaricato il sottoscritto di procedere alla revisione dei valori di alcuni dei beni sopra individuati, avendo avuto indicazione dall'agente dallo stesso incaricato di promuovere la vendita, che gli stessi siano oggi inadeguati al mercato attuale.

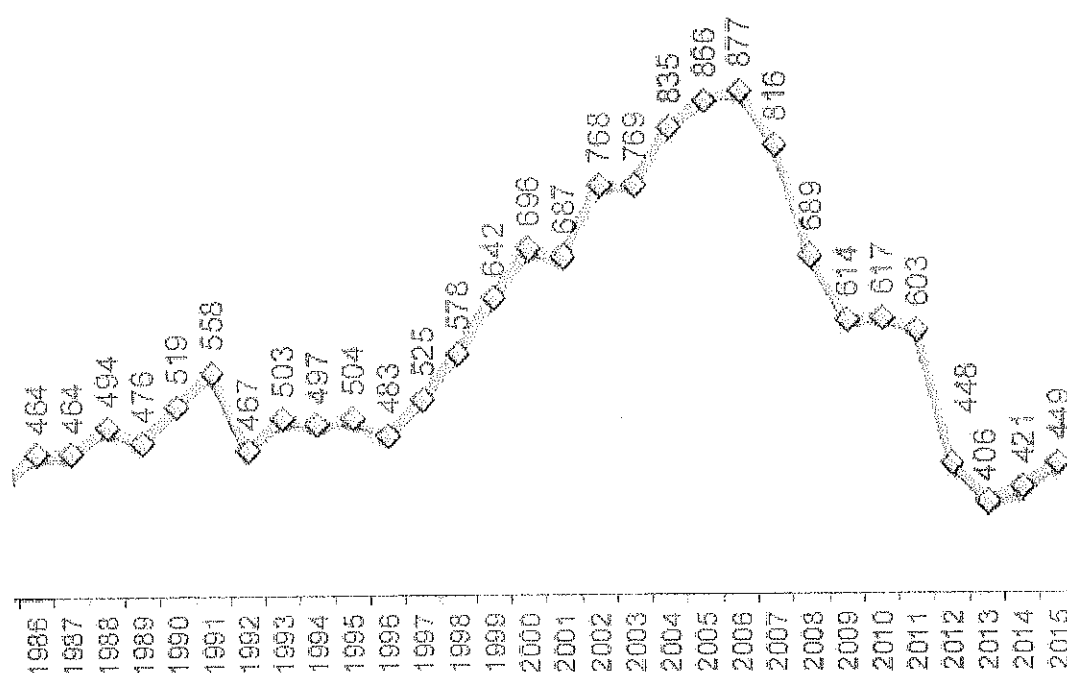
Trattasi dei beni collocati a Cremona, Vescovato e Persico Dosimo.

Di seguito quindi provvedo ad espletare l'incarico conferitomi, analizzando i singoli beni e attribuendo agli stessi il nuovo valore.

PREMESSA

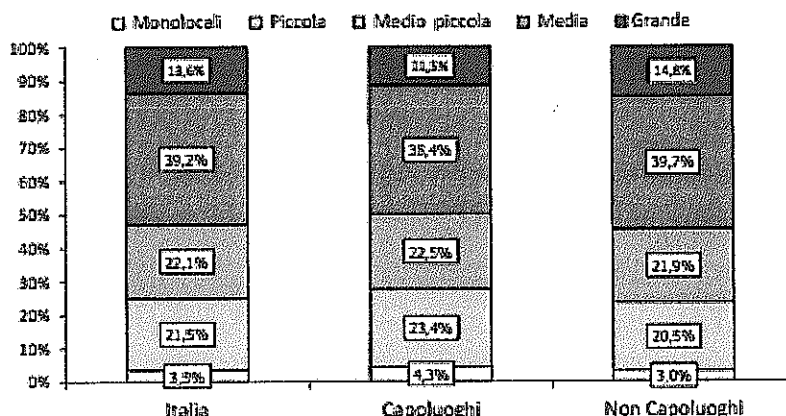
i prezzi delle abitazioni in Italia (da un'indagine effettuata da Tecnocasa) sono calati di circa il 40% dal 2007 al 2015, e la flessione ha riguardato principalmente i centri minori rispetto alle grandi città.

Il mercato immobiliare italiano delle compravendite ha subito parimenti, a partire dal 2006 e fino al 2013, un calo a dir poco spaventoso che l'ha riportato a valori tipici degli anni 80 (vedi tabella che segue, estratta dal rapporto 2016 dell'Agenzia delle Entrate).



La "ripresina" negli anni 2014 e 2015 non può certo dirsi significativa, avendo innalzato i valori delle compravendite di una percentuale risibile rispetto alle perdite accumulate.

Attingendo allo stesso documento, nella tabella che segue, si noti poi come il mercato abbia penalizzato in particolare la compravendita di alloggi di piccola e medio/ piccola dimensione collocati in centri abitati di piccole dimensioni.



La perizia finalizzata alla determinazione del valore dei beni in narrativa, redatta dal sottoscritto nel 2014, teneva conto delle premesse di cui sopra ma riteneva, purtroppo ottimisticamente, complici i dati di cui alla tabella relativa alle compravendite, che l'"uscita dal tunnel" fosse davvero vicina e che la ripresa economica del Paese agganciasse il mercato della casa con maggior vigore, cosa che purtroppo non è accaduta e in particolare:

- 1) per le unità immobiliari collocate nei piccoli centri urbani (i beni in narrativa sono collocati prevalentemente in agglomerati inferiori ai 5.000 abitanti)
- 2) per le piccole unità immobiliari (i beni in narrativa, ad esclusione di quello collocato a Cremona, hanno superfici comprese tra 31 e 75 Mq.)
- 3) per i fabbricati incompiuti (come è quello di Vescovado)
- 4) per le unità immobiliari carenti sul piano energetico (la classe energetica dei beni in narrativa è prevalentemente la G) e delle finiture

A tutto ciò si aggiunga che una buona parte degli alloggi oggi sul mercato immobiliare in attesa di acquisto sono di recente costruzione e hanno caratteristiche materiche ed energetiche di gran lunga superiori ai beni in narrativa.

In conclusione di questa lunga premessa, mi sento quindi di sostenere la tesi che i valori da me attribuiti ai vari beni con la perizia del 2014, benché validi anche oggi per un mercato "normale", non lo siano per il mercato reale nei comuni ove si trovano i beni peritati, che oggi chiede tutt'altro (tagli più grandi e prestazioni energetiche migliori), o chiede questi beni ma a prezzi di gran lunga inferiori.

Entriamo ora nel dettaglio delle singole unità immobiliari già peritate, mantenendo lo stesso numero di riferimento:

BENE N°1 Cremona, via Pippia n°19, appartamento al P.2°**Riepilogo dati generali****IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Foglio 49, particella 281, sub. 575, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 284,05 (*visura in data 13/05/2014*)

TIPO DI PROPRIETA'

Proprietà per 1/1

LIBERO/OCCUPATO

Libero

CARATTERISTICHE DEL CONTESTO E SERVIZI DI ZONA

Il bene in narrativa si trova a Cremona, città di circa 72.000 abitanti, capoluogo della provincia omonima, nella pianura lombarda. Il fabbricato ove è collocato l'appartamento è situato in zona semiperiferica caratterizzata da fabbricati residenziali e artigianali di modeste dimensioni e di modesta fattura, realizzati in epoche diverse e tra loro eterogenei per forma e stato di conservazione. Ben servita dai mezzi pubblici, con presenza di negozi di quartiere nelle immediate vicinanze, interessata da traffico locale, senza particolari problemi di parcheggio, non presenta, in sintesi, caratteristiche di pregio ma nemmeno di degrado.

DESCRIZIONE DEL BENE E SUO STATO DI CONSERVAZIONE

Superficie lorda Mq. 97,83

Terrazzi nessuno

L'appartamento è composto da tre locali e da tre accessori: disimpegno, bagno, ripostiglio.

Le finiture sono le seguenti:

- portoncino d'ingresso il legno con serratura di tipo normale
- serramenti esterni in legno con vetro semplice
- porte interne in legno e vetro
- griglie in legno ad eccezione della cucina dotata di avvolgibile in plastica
- marmette di cemento a pavimento
- ceramiche a rivestimento del bagno e in corrispondenza della zona cottura
- pareti intonacate e tinteggiate
- soffitti intonacati e tinteggiati
- riscaldamento con termoconvettori elettrici
- impianto elettrico non a norma
- citofono
- nessun impianto particolare (antintrusione, condizionamento, ecc...)

Il tutto appare obsoleto e in pessimo stato di conservazione.

L'appartamento necessita di ristrutturazione integrale.

ACCESSORI ESTERNI ALL'ABITAZIONE

Soffitta Mq. 66,00

Cantina Mq. 3,20

SITUAZIONE URBANISTICA (PGT) approvazione, zona, Indici, edificabilità, vincoli

Per il P.G.T. di Cremona è possibile effettuare interventi manutentivi di qualunque tipo ad eccezione dell'ampliamento.

Non ci sono vincoli particolari

POSSIBILITA' EDIFICATORIE EVENTUALI

La soffitta potrà essere collegata al piano sottostante mediante scala interna, ma la destinazione d'uso dovrà rimanere la stessa (s.n.r.) sia per l'impossibilità di incrementi di s.l.p. sia per la scarsa altezza della soffitta stessa. In alternativa sarà possibile realizzare un soppalco secondo i disposti del Regolamento Edilizio.

VALUTAZIONE DA PERIZIA**Valori unitari attribuiti:**

Appartamento		300	€/Mq
Soffitta	(25%)	75	€/Mq
Cantina	(50%)	150	€/Mq

Valore del bene:

Appartamento	Mq. 97,83	x	300	€/Mq	=	€ 29.349
Soffitta	Mq. 66,00	x	75	€/Mq	=	€ 4.950
Cantina	Mq. 3,20	x	150	€/Mq	=	€ 480
Sommano						€ 34.779

A dedurre spese condominiali pregresse € 4.149

A dedurre spese comunali pregresse dato mancante

Restano € 30.630

Valore finale del bene (arrotondato) € 30.500

NUOVA VALUTAZIONE

Vista la premessa generale di cui all'introduzione, ritengo possano essere ulteriormente abbassati del 25%.

Pertanto:

Nuovo valore finale del bene (arrotondato) € 23.000

BENE N°4 Vescovato, Piazza Roma n°20, box al P.T.

Riepilogo dati generali:**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Foglio 4, particella 269, sub. 512, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq., rendita € 53,71
(visura in data 13/05/2014)

TIPO DI PROPRIETA'

Proprietà per 1/1

LIBERO/OCCUPATO

libero

CARATTERISTICHE DEL CONTESTO E SERVIZI DI ZONA

Il bene in narrativa si trova a Vescovato, paese agricolo di circa 4.000 abitanti a 13 Km. circa a nord est di Cremona, capoluogo della provincia omonima, nella pianura lombarda. Il fabbricato ove è collocato il box situato nella zona centrale del paese a due passi dalla chiesa parrocchiale e dal comune, in una zona caratterizzata da fabbricati residenziali, con esercizi commerciali posti ai piani terra su strada e locali di servizio nei cortili interni, di modeste dimensioni e di modesta fattura, realizzati in epoche diverse e tra loro eterogenei per forma e stato di conservazione. La realtà è quella di un piccolo paese agricolo con scarsi collegamenti al Capoluogo, pochi servizi, interessata da traffico locale, senza problemi di parcheggio e che non presenta, in sintesi, caratteristiche di pregio ma nemmeno di degrado.

DESCRIZIONE DEL BENE E SUO STATO DI CONSERVAZIONE

Superficie lorda Mq. 18,60

Il box è composto da un unico locale a pianta articolata.

Le finiture sono le seguenti:

basculante d'ingresso metallica con comando manuale

pavimento in ceramica

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati

impianto elettrico sotto traccia a norma

nessun altro impianto particolare (antintrusione, condizionamento, ecc...)

Il tutto appare in buono stato di conservazione.

VALUTAZIONE DA PERIZIA**Valori unitari attribuiti:**

Box	a corpo	€ 15.000
A dedurre spese pregresse		non conosciute
Restano		€ 15.000
Valore finale del bene		€ 15.000

NUOVA VALUTAZIONE

Vista la premessa generale di cui all'introduzione, ritengo che il valore possa essere ulteriormente abbassato del 25%.

Pertanto:

Nuovo valore finale del bene (arrotondato) € 11.000

BENE N°5 Vescovato, Piazza Roma n°20, edificio in costruzione

Riepilogo dati generali

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 4, particella 256, sub. 509, in costruzione

Foglio 4, particella 256, sub.6, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq., rendita € 53,71

Foglio 4, particella 256, sub.11, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq., rendita € 67,14

Foglio 4, particella 256, sub.505, categoria C/2, classe 4, consistenza 158 mq., rendita € 187,68

(visura in data 11/02/2014)

A seguito di riaccatastamento, il tutto è stato fuso in due soli subalterni:

Foglio 4, particella 256, sub 510 in costruzione e sub 516, area esterna di pertinenza

(visura in data 13/05/2014)

TIPO DI PROPRIETA'

Proprietà per 1/1

LIBERO/OCCUPATO

libero

CARATTERISTICHE DEL CONTESTO E SERVIZI DI ZONA

Il bene in narrativa si trova a Vescovato, paese agricolo di circa 4.000 abitanti a 13 Km. circa a nord est di Cremona, capoluogo della provincia omonima, nella pianura lombarda. Il fabbricato è collocato nella zona centrale del paese a due passi dalla chiesa parrocchiale e dal comune, in una zona caratterizzata da fabbricati residenziali, con esercizi commerciali posti ai piani terra su strada e locali di servizio nei cortili interni, di modeste dimensioni e di modesta fattura, realizzati in epoche diverse e tra loro eterogenei per forma e stato di conservazione. La realtà è quella di un piccolo paese agricolo con scarsi collegamenti al Capoluogo, pochi servizi, interessata da traffico locale, senza problemi di parcheggio e che non presenta, in sintesi, caratteristiche di pregio ma nemmeno di degrado.

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Con atto in data in data 26/07/2005 la "Pentagono Padana S.r.l.", acquistava un compendio immobiliare composto da tre diversi corpi di fabbrica. Il primo, che si affaccia sulla Piazza Roma in corrispondenza dei civici 20 e 22, è stato in seguito ristrutturato e in parte venduto. Di proprietà della Padana Immobiliare sono rimasti i beni 6, 7, 8 della presente perizia. Gli altri due corpi di fabbrica, posti in fondo ad un cortile interno che tramite androne sfocia in Piazza

Roma in corrispondenza del civico 20, sono stati strutturalmente consolidati e attualmente si presentano vuoti e da ristrutturare integralmente.

DESCRIZIONE DEL BENE E SUO STATO DI CONSERVAZIONE

Superficie lorda Mq. 545

Al fabbricato in costruzione si accede dalla Piazza Roma in corrispondenza del civico 20 percorrendo prima un androne e quindi attraversando un cortile pedonale/carrale. Il fabbricato è composto da due distinti corpi di fabbrica tra loro contigui e collegati da una scala in C.A. di nuova edificazione. Il primo corpo di fabbrica, orientato nord/sud, ha tre piani fuori terra ed è caratterizzato dalle murature perimetrali vecchie e dai solai interni in cemento armato, nonché dalla copertura lignea, realizzati nel 2008. Il secondo corpo di fabbrica, orientato est/ovest, ha tre piani fuori terra ed è caratterizzato, come il precedente, dalle murature perimetrali vecchie e dai solai interni in cemento armato, nonché dalla copertura lignea, realizzati anch'essi nel 2008. La ristrutturazione si è quindi fermata al solo consolidamento strutturale. Il tutto appare in discreto stato di conservazione. L'ipotesi della Proprietà è quella di ricavare quattro unità immobiliari e quattro box. Occorrerà preventivamente procedere alla presentazione in Comune di Vescovato dei progetti al fine di ottenere le necessarie autorizzazioni concessorie. La superficie lorda totale dell'edificio ai tre piani è pari a circa Mq. 545

SITUAZIONE URBANISTICA

Per il P.G.T di Vescovato è possibile effettuare interventi manutentivi di qualunque tipo ad eccezione dell'ampliamento.

Non ci sono vincoli particolari

VALUTAZIONE DA PERIZIA

Valori unitari attribuiti:

Edificio in costruzione 200 €/Mq

Valore del bene:

Edificio in costruzione Mq. 545 x 200 €/Mq = € 109.000

A dedurre spese comunali pregresse non conosciute

Restano € 109.000

Valore finale del bene € 109.000

NUOVA VALUTAZIONE

Vista la premessa generale di cui all'introduzione, nel caso specifico aggravata dall'incognita di un'operazione immobiliare in presenza di domanda asfittica, ritengo che il valore possa essere ulteriormente abbassato del 30%.

Pertanto:

Nuovo valore finale del bene (arrotondato)	€ 76.000
---	-----------------

BENE N°6 Vescovato, Piazza Roma n°22, negozio al P.T.

Riepilogo dati generali:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 4, particella 269, sub. 513, categoria C/1, classe 4, consistenza 52 mq., rendita € 711,68 (*visura in data 11/02/2014*)

a seguito di variazione catastale per frazionamento cortile di pertinenza, il bene ha assunto il nuovo identificativo:

Foglio 4, particella 269, sub. 517, categoria C/1, classe 4, consistenza 52 mq., rendita € 711,68

TIPO DI PROPRIETA'

Proprietà per 1/1

LIBERO/OCCUPATO

Affittato al Sig. Corbari Davide e C. S.n.c. in forza di contratto d'affitto della durata di 6 anni a partire dal 01/07/2011

CARATTERISTICHE DEL CONTESTO E SERVIZI DI ZONA

Il bene in narrativa si trova a Vescovato, paese agricolo di circa 4.000 abitanti a 13 Km. circa a nord est di Cremona, capoluogo della provincia omonima, nella pianura lombarda. Il fabbricato ove è collocato il negozio è situato nella zona centrale del paese a due passi dalla chiesa parrocchiale e dal comune, in una zona caratterizzata da fabbricati residenziali, con esercizi commerciali posti ai piani terra su strada e locali di servizio nei cortili interni, di modeste dimensioni e di modesta fattura, realizzati in epoche diverse e tra loro eterogenei per forma e stato di conservazione. La realtà è quella di un piccolo paese agricolo con scarsi collegamenti al Capoluogo, pochi servizi, interessata da traffico locale, senza problemi di parcheggio e che non presenta, in sintesi, caratteristiche di pregio ma nemmeno di degrado.

DESCRIZIONE DEL BENE E SUO STATO DI CONSERVAZIONE

Superficie lorda	Mq. 75,70
Terrazzi	nessuno
Area pertinenziale	Mq. 18,91

Le finiture sono le seguenti:

- porta d'ingresso con vetrina in alluminio e vetrocamera
- serramenti esterni in legno con vetrocamera
- porte interne il legno ciliegio o noce tanganka
- griglie in legno per l'oscuramento
- ceramiche a pavimento

ceramiche a rivestimento del bagno
 pareti intonacate, gessate e tinteggiate
 soffitti intonacati e tinteggiati
 riscaldamento autonomo alimentato da caldaietta a gas con radiatori in alluminio
 impianto elettrico a norma
 citofono
 climatizzatore
 impianto d'anti intrusione
 Il tutto appare in ottimo stato di conservazione.

ACCESSORI ESTERNI ALL'ABITAZIONE

Nessuno

SITUAZIONE URBANISTICA

Per il P.G.T di Vescovato è possibile effettuare interventi manutentivi di qualunque tipo ad eccezione dell'ampliamento.

Non ci sono vincoli particolari

VALUTAZIONE DI PERIZIA

Valori unitari attribuiti:

Negoziò 1.300 €/Mq

Valore del bene:

Negoziò Mq. 75,70 x 1.300 €/Mq = € 98.410

Area di pertinenza (20%) Mq. 18,91 x 260 €/Mq = € 4.916

Sommano €103.326

A dedurre spese pregresse per regolarizzazione comune € 1.350

A dedurre spese per regolarizzazione tributi comunali non conosciute

Restano € 101.976

Valore finale del bene € 102.000

Valore finale del bene affittato (- 20%) € 81.600

NUOVA VALUTAZIONE

Vista la premessa generale di cui all'introduzione, ritengo che il valore possa essere ulteriormente abbassato del 25%.

Pertanto:

Nuovo valore finale del bene (arrotondato) € 61.000

BENE N°7 Vescovato, Piazza Roma n°24, appartamento al P.3°

Riepilogo dati generale

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 4, particella 269, sub. 509, categoria A/2, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita € 167,85 (visura in data 13/05/2014)

TIPO DI PROPRIETA'

Proprietà per 1/1

LIBERO/OCCUPATO

Affittato alla Sig.ra Priori Marisa con contratto d'affitto di quattro anni più quattro a decorrere dal 01/12/2012

CARATTERISTICHE DEL CONTESTO E SERVIZI DI ZONA

Il bene in narrativa si trova a Vescovato, paese agricolo di circa 4.000 abitanti a 13 Km. circa a nord est di Cremona, capoluogo della provincia omonima, nella pianura lombarda. Il fabbricato ove è collocato il negozio è situato nella zona centrale del paese a due passi dalla chiesa parrocchiale e dal comune, in una zona caratterizzata da fabbricati residenziali, con esercizi commerciali posti ai piani terra su strada e locali di servizio nei cortili interni, di modeste dimensioni e di modesta fattura, realizzati in epoche diverse e tra loro eterogenei per forma e stato di conservazione. La realtà è quella di un piccolo paese agricolo con scarsi collegamenti al Capoluogo, pochi servizi, interessata da traffico locale, senza problemi di parcheggio e che non presenta, in sintesi, caratteristiche di pregio ma nemmeno di degrado. in narrativa.

DESCRIZIONE DEL BENE E SUO STATO DI CONSERVAZIONE

Superficie lorda	Mq. 67,72
Terrazzi	nessuno

Le finiture sono le seguenti:

- portoncino d'ingresso blindato
- serramenti esterni in legno con vetrocamera
- porte interne il legno ciliegio o noce tanganika
- griglie in legno per l'oscuramento
- ceramiche a pavimento
- ceramiche a rivestimento del bagno
- pareti intonacate, gessate e tinteggiate
- soffitti in legno a vista
- riscaldamento autonomo alimentato da caldaietta a gas con radiatori in alluminio
- impianto elettrico a norma
- citofono
- nessun altro impianto particolare

Il tutto appare in ottimo stato di conservazione.

ACCESSORI ESTERNI ALL'ABITAZIONE

Nessuno

SITUAZIONE URBANISTICA

Per il P.G.T di Vescovato è possibile effettuare interventi manutentivi di qualunque tipo ad eccezione dell'ampliamento.

Non ci sono vincoli particolari

VALUTAZIONE DI PERIZIA**Valori unitari attribuiti:**

Appartamento	1.200	€/Mq
--------------	-------	------

Valore del bene:

Appartamento	Mq. 67,72	x	1.200	€/Mq	=	€ 81.264
--------------	-----------	---	-------	------	---	----------

A dedurre spese pregresse per regolarizzazione comune	€ 1.350
---	---------

A dedurre spese pregresse per Tributi comunali	non conosciute
--	----------------

Restano	€ 79.914.
---------	-----------

Valore finale del bene	€ 80.000
-------------------------------	-----------------

Valore finale del bene affittato (- 20%)	€ 64.000
---	-----------------

NUOVA VALUTAZIONE

Vista la premessa generale di cui all'introduzione, ritengo che il valore possa essere ulteriormente abbassato del 25%.

Pertanto:

Nuovo valore finale del bene (arrotondato)	€ 48.000
---	-----------------

BENE N°8 Vescovato, Piazza Roma n°24, appartamento al P.3°

Riepilogo dati generali:**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Foglio 4, particella 269, sub. 510, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, rendita € 201,42
(visura in data 13/05/2014)

TIPO DI PROPRIETA'

Proprietà per 1/1

LIBERO/OCCUPATO

Libero

CARATTERISTICHE DEL CONTESTO E SERVIZI DI ZONA

Il bene in narrativa si trova a Vescovato, paese agricolo di circa 4.000 abitanti a 13 Km. circa a nord est di Cremona, capoluogo della provincia omonima, nella pianura lombarda. Il

fabbricato ove è collocato il negozio è situato nella zona centrale del paese a due passi dalla chiesa parrocchiale e dal comune, in una zona caratterizzata da fabbricati residenziali, con esercizi commerciali posti ai piani terra su strada e locali di servizio nei cortili interni, di modeste dimensioni e di modesta fattura, realizzati in epoche diverse e tra loro eterogenei per forma e stato di conservazione. La realtà è quella di un piccolo paese agricolo con scarsi collegamenti al Capoluogo, pochi servizi, interessata da traffico locale, senza problemi di parcheggio e che non presenta, in sintesi, caratteristiche di pregio ma nemmeno di degrado.

DESCRIZIONE DEL BENE E SUO STATO DI CONSERVAZIONE

Superficie lorda Mq. 66,76

Terrazzi nessuno

Le finiture sono le seguenti:

portoncino d'ingresso blindato
 serramenti esterni in legno con vetrocamera
 porte interne il legno ciliegio o noce tanganka
 griglie in legno per l'oscuramento
 ceramiche a pavimento
 ceramiche a rivestimento del bagno
 pareti intonacate, gessate e tinteggiate
 soffitti in legno a vista
 riscaldamento autonomo alimentato da caldaietta a gas con radiatori in alluminio
 impianto elettrico a norma
 citofono
 nessun altro impianto particolare
 Il tutto appare in ottimo stato di conservazione.

ACCESSORI ESTERNI ALL'ABITAZIONE

Nessuno

SITUAZIONE URBANISTICA

Per il P.G.T di Vescovato è possibile effettuare interventi manutentivi di qualunque tipo ad eccezione dell'ampliamento.

Non ci sono vincoli particolari

VALUTAZIONE DI PERIZIA

Valori unitari attribuiti:

Appartamento 1.100 €/Mq

Valore del bene:

Appartamento Mq. 66,76 x 1.100 €/Mq = € 73.436

A dedurre spese pregresse per regolarizzazione comune € 1.350

A dedurre spese per regolarizzazione tributi comunali non conosciute

Restano	€ 72.086
Valore finale del bene	€ 72.000

NUOVA VALUTAZIONE

Vista la premessa generale di cui all'introduzione, ritengo che il valore possa essere ulteriormente abbassato del 25%.

Pertanto:

Nuovo valore finale del bene (arrotondato) € 54.000

BENE N°9 Persico Dosimo, via S. Pietro n°101, appartamento al P.T.

Riepilogo dati generali**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Foglio 8, particella 135, sub. 502, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 225,95 (*visura in data 13/05/2014*)

TIPO DI PROPRIETA'

Proprietà per 1/1

LIBERO/OCCUPATO

Libero

CARATTERISTICHE DEL CONTESTO E SERVIZI DI ZONA

Il bene in narrativa si trova a Persico Dosimo, paese agricolo di circa 3.400 abitanti a 10 Km. circa a nord est di Cremona, capoluogo della provincia omonima, nella pianura lombarda. Il fabbricato ove è collocato l'appartamento è situato in una zona periferica del paese, caratterizzata da fabbricati residenziali, artigianali ed agricoli di modeste dimensioni e di modesta fattura, realizzati in epoche diverse e tra loro eterogenei per forma e stato di conservazione. La realtà è quella di un piccolo paese agricolo con scarsi collegamenti al Capoluogo, pochi servizi, interessata da traffico locale, senza problemi di parcheggio e che non presenta, in sintesi, caratteristiche di pregio ma nemmeno di degrado.

DESCRIZIONE DEL BENE E SUO STATO DI CONSERVAZIONE

Superficie lorda	Mq. 67,37
Terrazzi	nessuno
Cortiletto di pertinenza esclusiva	Mq. 31,05

Le finiture sono le seguenti:

portoncino d'ingresso inesistente

(*si accede tramite portafinestra con scuro esterno*)

serramenti esterni in legno con vetrocamera
 porte interne il legno ciliegio o noce tanganka
 griglie in legno per l'oscuramento
 ceramiche a pavimento
 ceramiche a rivestimento del bagno e della zona cottura
 pareti intonacate, gessate e tinteggiate
 soffitti intonacati, gessati e tinteggiati
 riscaldamento autonomo alimentato da caldaietta a gas con radiatori in
 alluminio
 impianto elettrico a norma
 citofono
 nessun altro impianto particolare

Il tutto non è mai stato abitato e, complice la chiusura prolungata di una decina d'anni, appare in stato di degrado, anche a causa delle notevoli efflorescenze di muffa dovute sia alla prolungata chiusura dei locali, sia all'utilizzo di materiali scadenti o inadatti all'uso.

ACCESSORI ESTERNI ALL'ABITAZIONE

Nessuno

SITUAZIONE URBANISTICA

Per il P.G.T. di Persico Dosimo è possibile effettuare interventi manutentivi di qualunque tipo ad eccezione dell'ampliamento.

Non ci sono vincoli particolari

VALUTAZIONE DI PERIZIA

Valori unitari attribuiti:

Appartamento	900	€/Mq
Cortile esterno (20%)	180	€/Mq

Valore del bene:

Appartamento	Mq. 67,37	x	900	€/Mq	=	€ 60.633
Cortile esterno	Mq. 31,05	x	180	€/Mq	=	€ 5.589
Sommano						€ 66.222
A dedurre spese pregresse comune						€ 747
Restano						€ 65.475
Valore finale del bene (arrotondato)						€ 65.500

NUOVA VALUTAZIONE

Vista la premessa generale di cui all'introduzione e viste le caratteristiche di particolare degrado dell'appartamento, fortemente peggiorate negli ultimi due anni, che necessita di una ristrutturazione pressoché integrale, ritengo che il valore possa essere abbassato del 60%.

Pertanto:

Nuovo valore finale del bene (arrotondato) € 26.000**BENE N°10** Persico Dosimo, via S. Pietro n°101, appartamento al P.1°**Riepilogo dati generali:****IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Foglio 8, particella 135, sub. 506, categoria A/2, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita € 96,84 (*visura in data 13/05/2014*)

TIPO DI PROPRIETA'

Proprietà per 1/1

LIBERO/OCCUPATO

Libero

CARATTERISTICHE DEL CONTESTO E SERVIZI DI ZONA

Il bene in narrativa si trova a Persico Dosimo, paese agricolo di circa 3.400 abitanti a 10 Km. circa a nord est di Cremona, capoluogo della provincia omonima, nella pianura lombarda. Il fabbricato ove è collocato l'appartamento è situato in una zona periferica del paese, caratterizzata da fabbricati residenziali, artigianali ed agricoli di modeste dimensioni e di modesta fattura, realizzati in epoche diverse e tra loro eterogenei per forma e stato di conservazione. La realtà è quella di un piccolo paese agricolo con scarsi collegamenti al Capoluogo, pochi servizi, interessata da traffico locale, senza problemi di parcheggio e che non presenta, in sintesi, caratteristiche di pregio ma nemmeno di degrado.

DESCRIZIONE DEL BENE E SUO STATO DI CONSERVAZIONE

Superficie lorda	Mq. 31,35
Terrazzi	Mq. 0,84

Le finiture sono le seguenti:

- portoncino d'ingresso il legno con serratura normale
- serramenti esterni in legno con vetrocamera
- porte interne il legno ciliegio o noce tanganika
- griglie in legno per l'oscuramento
- ceramiche a pavimento
- ceramiche a rivestimento del bagno e della zona cottura
- pareti intonacate, gessate e tinteggiate
- soffitti in legno (tavole e travetti, con travi ribassate)
- riscaldamento autonomo alimentato da caldaietta a gas con radiatori in alluminio
- impianto elettrico a norma

citofono

nessun altro impianto particolare

Il tutto non è mai stato abitato e, complice la chiusura prolungata di una decina d'anni, appare in stato di mediocre conservazione.

ACCESSORI ESTERNI ALL'ABITAZIONE

Nessuno

SITUAZIONE URBANISTICA

Per il P.G.T. di Persico Dosimo è possibile effettuare interventi manutentivi di qualunque tipo ad eccezione dell'ampliamento.

Non ci sono vincoli particolari

VALUTAZIONE DI PERIZIA**Valori unitari attribuiti:**

Appartamento		1.000	€/Mq
Terrazzino (25%)		250	€/Mq

Valore del bene:

Appartamento	Mq. 31,35	x	1.000	€/Mq	=	€ 31.350
Terrazzino	Mq. 0,84	x	250	€/Mq	=	<u>€ 210</u>
Sommano						€ 31.560
A dedurre spese pregresse per tributi comunali non pagati						€ 747
A dedurre spese per regolarizzazione concessoria						€ 1.350
Restano						€ 29.463
Valore finale del bene						€ 29.500

NUOVA VALUTAZIONE

Vista la premessa generale di cui all'introduzione, nel caso specifico particolarmente gravi per la mancanza di domanda a Persico Dosimo e per le ridottissime dimensioni dell'appartamento, ritengo che il valore possa essere abbassato del 50%.

Pertanto:

Nuovo valore finale del bene (arrotondato) € 15.000

BENE N°11 Persico Dosimo, via S. Pietro n°101, appartamento al P.2°

Riepilogo dati generali**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Foglio 8, particella 135, sub. 508, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 225,95 (visura in data 13/05/2014)

TIPO DI PROPRIETA'

Proprietà per 1/1

LIBERO/OCCUPATO

Libero

CARATTERISTICHE DEL CONTESTO E SERVIZI DI ZONA

Il bene in narrativa si trova a Persico Dosimo, paese agricolo di circa 3.400 abitanti a 10 Km. circa a nord est di Cremona, capoluogo della provincia omonima, nella pianura lombarda. Il fabbricato ove è collocato l'appartamento è situato in una zona periferica del paese, caratterizzata da fabbricati residenziali, artigianali ed agricoli di modeste dimensioni e di modesta fattura, realizzati in epoche diverse e tra loro eterogenei per forma e stato di conservazione. La realtà è quella di un piccolo paese agricolo con scarsi collegamenti al Capoluogo, pochi servizi, interessata da traffico locale, senza problemi di parcheggio e che non presenta, in sintesi, caratteristiche di pregio ma nemmeno di degrado.

DESCRIZIONE DEL BENE E SUO STATO DI CONSERVAZIONE

Superficie lorda	Mq. 70,99
Terrazzi	Mq. 3,78

Le finiture sono le seguenti:

- portoncino d'ingresso il legno con serratura normale
- serramenti esterni in legno con vetrocamera
- porte interne il legno ciliegio o noce tanganika
- griglie in legno per l'oscuramento
- ceramiche a pavimento
- ceramiche a rivestimento del bagno e della zona cottura
- pareti e soffitti intonacate, gessate e tinteggiate
- riscaldamento autonomo alimentato da caldaietta a gas con radiatori in alluminio
- impianto elettrico a norma
- citofono
- nessun altro impianto particolare

Il tutto non è mai stato abitato e, complice la chiusura prolungata di una decina d'anni, appare in stato di mediocre conservazione.

ACCESSORI ESTERNI ALL'ABITAZIONE

Nessuno

SITUAZIONE URBANISTICA

Per il P.G.T. di Persico Dosimo è possibile effettuare interventi manutentivi di qualunque tipo ad eccezione dell'ampliamento.

Non ci sono vincoli particolari

VALUTAZIONE DI PERIZIA

Valori unitari attribuiti:

Appartamento 1.100 €/Mq

Terrazzino (25%) 275 €/Mq

Valore del bene:

Appartamento Mq. 70,99 x 1.100 €/Mq = € 78.089

Terrazzino Mq. 3,78 x 275 €/Mq = € 1.039

Sommano € 79.128

A dedurre spese pregresse per tributi comunali non pagati € 747

A dedurre spese per regolarizzazione concessoria € 1.350

Restano € 77.031

Valore finale del bene € 77.000

NUOVA VALUTAZIONE

Vista la premessa generale di cui all'introduzione, nel caso specifico particolarmente gravi per la mancanza di domanda a Persico Dosimo, ritengo che il valore possa essere abbassato del 40%.

Pertanto:

Nuovo valore finale del bene (arrotondato) € 46.000

BENE N°12 Persico Dosimo, via S. Pietro n°101, appartamento al P.3°

Riepilogo dati generali

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 8, particella 135, sub. 510, categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita € 129,11
(visura in data 13/05/2014)

TIPO DI PROPRIETA'

Proprietà per 1/1

LIBERO/OCCUPATO

Libero

CARATTERISTICHE DEL CONTESTO E SERVIZI DI ZONA

Il bene in narrativa si trova a Persico Dosimo, paese agricolo di circa 3.400 abitanti a 10 Km. circa a nord est di Cremona, capoluogo della provincia omonima, nella pianura lombarda. Il fabbricato ove è collocato l'appartamento è situato in una zona periferica del paese, caratterizzata da fabbricati residenziali, artigianali ed agricoli di modeste dimensioni e di

modesta fattura, realizzati in epoche diverse e tra loro eterogenei per forma e stato di conservazione. La realtà è quella di un piccolo paese agricolo con scarsi collegamenti al Capoluogo, pochi servizi, interessata da traffico locale, senza problemi di parcheggio e che non presenta, in sintesi, caratteristiche di pregio ma nemmeno di degrado.

DESCRIZIONE DEL BENE E SUO STATO DI CONSERVAZIONE

Superficie lorda	Mq. 36,30
Terrazzi	Mq. 1,89

Le finiture sono le seguenti:

portoncino d'ingresso il legno con serratura normale
 serramenti esterni in legno con vetrocamera
 porte interne il legno ciliegio o noce tanganika
 griglie in legno per l'oscuramento
 ceramiche a pavimento
 ceramiche a rivestimento del bagno e della zona cottura
 pareti e soffitti intonacate, gessate e tinteggiate
 riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas con radiatori in alluminio
 impianto elettrico a norma
 citofono
 nessun altro impianto particolare

Il tutto non è mai stato abitato e, complice la chiusura prolungata di una decina d'anni, appare in stato di mediocre conservazione.

ACCESSORI ESTERNI ALL'ABITAZIONE

Nessuno

SITUAZIONE URBANISTICA

Per il P.G.T. di Persico Dosimo è possibile effettuare interventi manutentivi di qualunque tipo ad eccezione dell'ampliamento.

Non ci sono vincoli particolari

VALUTAZIONE DI PERIZIA

Valori unitari attribuiti:

Appartamento	1.200	€/Mq
Terrazzino (25%)	300	€/Mq

Valore del bene:

Appartamento	Mq. 36,30	x	1.200	€/Mq	=	€ 43.560
Terrazzino	Mq. 1,89	x	300	€/Mq	=	€ 567
						€ 44.127
Sommano						
A dedurre spese pregresse per tributi comunali non pagati						€ 747
A dedurre spese per regolarizzazione concessoria						€ 1.350

Restano	€ 42.030
Valore finale del bene	€ 42.000

NUOVA VALUTAZIONE

Vista la premessa generale di cui all'introduzione, nel caso specifico particolarmente gravi per la mancanza di domanda a Persico Dosimo e per le ridottissime dimensioni dell'appartamento, ritengo che il valore possa essere abbassato del 40%.

Pertanto:

Nuovo valore finale del bene (arrotondato) € 25.000

Identificazione dei beni e riepilogo nuovi valori stimati

<i>BENE</i>	<i>INDIRIZZO</i>	<i>DEST. D'USO</i>	<i>VALORE</i>
Bene n°1	Cremona	via Pippia n°19 app.to P.2°	€ 23.000
Bene n°4	Vescovato	Piazza Roma n°20 box al P.T.	€ 11.000
Bene n°5	Vescovato	Piazza Roma n°20 in costruzione	€ 76.000
Bene n°6	Vescovato	Piazza Roma n°22 negozio al P.T.	€ 61.000
Bene n°7	Vescovato	Piazza Roma n°24 app.to P.3°	€ 48.000
Bene n°8	Vescovato	Piazza Roma n°24 app.to P.3°	€ 54.000
Bene n°9	Persico Dosimo	via S. Pietro n°101 app.to P.T.	€ 26.000
Bene n°10	Persico Dosimo	via S. Pietro n°101 app.to P.1°	€ 15.000
Bene n°11	Persico Dosimo	via S. Pietro n°101 app.to P.2°	€ 46.000
Bene n°12	Persico Dosimo	via S. Pietro n°101 app.to P.3°	€ 25.000
Sommano			€ 385.000

Il tutto, a evasione dell'incarico conferitomi, è frutto di valutazioni tecniche discrezionali

Ponteranica lì, 23 settembre 2016

Mario Zeduri Architetto

