



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

R.G. 385/2023 Reef Spa

Giudice Delegato Dr.ssa Guendalina Pascale

Curatore Dr. Fabio Pettinato

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



Complesso industriale dismesso ubicato nel Comune di Codogno (LO)

con accesso dalla Via M. Borsa, Via Griffini e Via L. Monti

GEOM. LUCA MUTTI

con studio in Milano - (MI) VIA C. DE ANGELI, n. 3 - telefono: 0258302717

email: lmutti@studiomutti.com - PEC: luca.mutti@geopec.it

Premesse

Il sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano Via Carlo de Angeli, n. 3 regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8242 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto l'incarico dal Giudice Delegato Dr.ssa Guendalina Pascale su indicazione del Curatore Dr. Fabio Pettinato, di procedere alla stima di un complesso industriale dismesso ubicato nel Comune di Codogno in provincia di Lodi con accesso dalle Vie M. Borsa, Griffini e L. Monti.

Lo stesso al fine di rispondere a quanti richiesto dall'art. 173 bis delle disposizioni attuative del Codice di Procedura Civile ha svolto tutto gli accertamenti utili ai fini di quanto previsto dal punto di vista urbanistico amministrativo e catastale.



Situazione catastale

Il complesso industriale dismesso ubicato in Codogno (Lodi) della superficie fondiaria di mq. 16.237 risulta attualmente censito al catasto urbano con accesso dalla Via Codogno (Lo) Via Mario Borsa N. 11.

Catasto	Titolarità	Piano	Foglio	part.	Sub	CAT.	CL.	cons.	Rendita	
F	100%	Piano T-1 - 2-S1	23	3	701	D/7			euro	15.875,89 €
F	100%	Piano S1 -T-1-2-3	23	3	702	D/8			euro	5.681,09 €
F	100%	Piano 1	23	3	713	A/3	4	5,0	euro	240,41 €
F	100%	Piano 1	23	3	714	A/3	4	1,5	euro	72,12 €
F	100%	Piano 1	23	3	715	A/3	4	1,5	euro	72,12 €
F	100%	Piano 1	23	3	716	A/3	4	4,0	euro	192,33 €
F	100%	Piano 1	23	3	717	A/3	4	3,0	euro	144,25 €
F	100%	Piano 1-2	23	3	718	A/3	4	7,0	euro	336,57 €
F	100%	Piano S1 -T-1-2-3	23	3	719	D/7			euro	18.300,00 €

Provenienza

Gli immobili oggetto di perizia sono pervenuti alla Società Reef Spa in forza di atto di fusione di società per incorporazione del 29/07/2002 rep. 322552 a firma Notaio Ciappa Aldo, trascritto in data 7/08/2002 reg. part. 8746 e reg. gen. 14734.

Conformità catastale ed edilizia

Il complesso immobiliare è stato edificato antecedentemente al 1/09/1967; lo stesso è stato interessato alla fine degli anni '90 da alcuni lavori di ristrutturazione di una parte degli immobili, autorizzati con DIA prot. 33228 del 24/12/1997 e successiva DIA prot. 24205 del 12/10/2000. Successivamente, a seguito della richiesta del comune di Codogno, lo stabilimento ha subito nel 2010 importanti lavori di bonifica dell'area, autorizzati con permesso n. 5788 del 12/01/2010, che hanno comportato anche la demolizione di alcuni degli esistenti edifici accessori

I documenti relativi all'intervento di bonifica protocollati in data 24/05/2010 prot. 13209 sono allegati alla presente. Trattasi di documenti trasmessi da Chemitrust al Comune di Codogno, dell'A.R.P.A. – Dipartimento di Lodi e della Provincia di Lodi.

L'intervento di bonifica non è stato risolutivo ai fini della destinazione urbanistica ad oggi prevista, pertanto il sottoscritto ha ritenuto provvedere con la quantificazione di un intervento radicale di riqualificazione ambientale, prevedendo di inserire l'area in tipologia A essendo previsti urbanisticamente interventi di edilizia residenziale.

Stante l'attuale strumento urbanistico, l'attuale classe di bonifica nel rispetto dell'indice di destinazione industriale non è ammissibile. E' necessario provvedere alla bonifica prevedendo di portare la classe del sito in "indice A residenziale".

Infine, a seguito di recenti verifiche sullo stato attuale dei luoghi, alcuni interventi minori eseguiti negli appartamenti di servizio nel corso degli anni sono stati regolarizzati con CILA in sanatoria prot. REP PROV LO/LO-SUPRO/0386543 del 17/12/2021.

Non è stata accertata la conformità edilizia, in quanto trattasi di un sito dismesso, lo strumento urbanistico prevede che si proceda con la riconversione integrale e quindi è stata prevista ai fini della stima l'integrale demolizione di tutta la componente immobiliare.

Ispezione ipotecaria Conservatoria dei RR.II. di Lodi

L'ispezione ipotecaria svolta presso la Conservatoria dei RR.II di Lodi, ha prodotto il seguente risultato in carico alla Società ed ai singoli cespiti:

Elenco omonimi

1. MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE REEF S.P.A.
2. REEF S.P.A. Con sede in ROMA (RM) Codice fiscale 03220850964

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 28/11/1991 al 11/09/2023 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1972 al 27/11/1991

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/08/2002 - Registro Particolare 8746 Registro Generale 14734

Pubblico ufficiale CIAPPA ALDO Repertorio 322552 del 29/07/2002 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Immobili siti in CODOGNO(LO)

1. ISCRIZIONE CONTRO del 11/04/2023 - Registro Particolare 1034 Registro Generale 5911 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 694 del 12/01/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CODOGNO(LO) SOGGETTO DEBITORE – importo capitale € 135.000,00 – importo totale € 170.000,00 a favore del Sig. Bochicchio Gabriele Canio

3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/09/2023 - Registro Particolare 9958 Registro Generale 14735 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 472/2023 del 20/07/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Immobili siti in CODOGNO(LO)

-
1. Sezione urbana Foglio 23 Particella 3 Subalterni 701 e 702

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 07/08/2002 - Registro Particolare 8746 Registro Generale 14734 Pubblico ufficiale CIAPPA ALDO Repertorio 322552 del 29/07/2002 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

2. ISCRIZIONE del 11/04/2023 - Registro Particolare 1034 Registro Generale 5911 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 694 del 12/01/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 11/09/2023 - Registro Particolare 9958 Registro Generale 14735 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 472/2023 del 20/07/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

1. Sezione urbana Foglio 23 Particella 3 Subalterni 713-714-715-716-717-718-719

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 11/04/2023 - Registro Particolare 1034 Registro Generale 5911 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 694 del 12/01/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO

2. TRASCRIZIONE del 11/09/2023 - Registro Particolare 9958 Registro Generale 14735 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 472/2023 del 20/07/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Descrizione degli immobili

Consistenza

1	Via M. Borsa n. 11 (fg. 23 mapp. 3 sub. 701)		Superficie mq.
	depositi materiali / servizi / uffici / laboratori	piano T	844
	magazzini / archivi	piano S1	1202
	uffici / servizi igienici	piano 1°	630
	terrazzo	piano 1°	200
		piano 2°	315
2	Via M. Borsa n. 11 (fg. 23 mapp. 3 sub. 702)		
		piano T	1758
		piano S1	930
		piano 1°	1218
		piano 2°	551
		lastrico solare	930
3	Via M. Borsa n. 11 (fg. 23 mapp. 3 sub. 713)	1	68
4	Via M. Borsa n. 11 (fg. 23 mapp. 3 sub. 714)	1	21
5	Via M. Borsa n. 11 (fg. 23 mapp. 3 sub. 715)	1	23

6	Via M. Borsa n. 11 (fg. 23 mapp. 3 sub. 716)	1	45
7	Via M. Borsa n. 11 (fg. 23 mapp. 3 sub. 717)	1	37
8	Via M. Borsa n. 11 (fg. 23 mapp. 3 sub. 718)	1-2°	141
9	Via M. Borsa n. 11 (fg. 23 mapp. 3 sub. 719)	piano T	1660
		piano T	116
		piano T	56
		piano T	295
		piano S1	393
		piano 1°	886
		piano 2°	540
		terrazzi p.2°	380
		vasche esterne	237

Ubicazione: Codogno, Via M. Borsa, Via Griffini, Via Monti, in zona semicentrale della città in zona sud est, nel quartiere denominato “Villaggio San Biagio”, ove gli insediamenti sono principalmente di tipo residenziale. La stazione ferroviaria di Codogno si trova a breve distanza. La viabilità nella zona è discretamente scorrevole con discrete possibilità di parcheggio.

Il complesso edilizio risulta essere costituito da quattro fabbricati principali, adibiti a uffici, laboratori, locali per produzione industriale, depositi e magazzini di servizio e da una serie di edifici accessori più piccoli aventi anch'essi la medesima destinazione e funzione. Una peculiarità del complesso è data dal fatto che il primo piano di uno dei fabbricati principali è stato destinato ad appartamenti, probabilmente a servizio degli impiegati

Subalterno 701

È individuato alla lettera A nell'allegato elaborato planimetrico. Si tratta di un edificio costituito da tre piani fuori terra, adibiti ad uffici e laboratori, ed un piano seminterrato adibito a deposito e magazzino di servizio.

Il fabbricato nel suo complesso ha una superficie lorda di circa 1.950 mq per quanto riguarda i piani fuori terra e di circa 1.270 mq per il piano seminterrato. L'edificio Inoltre vanta una notevole altezza interna, sia dei piani fuori terra, pari a 3,80 m per il piano terra e primo piano e 3,45 m per il secondo piano, sia del piano seminterrato, pari a 4,95 m.

Il fabbricato, sebbene versi in stato di abbandono, risulta essere quello meglio conservato dell'intero complesso, anche in virtù dei citati lavori di ristrutturazione eseguiti alla fine degli anni '90.

Subalterno 702

Si tratta di due edifici distinti, fra di loro adiacenti. Il primo fabbricato, più grande, è costituito da tre piani fuori terra adibiti a laboratori e locali di produzione e da un piano seminterrato, adibito a deposito e magazzino di servizio.

Il secondo fabbricato, più piccolo, è costituito da due piani fuori terra. Di questi però solo il piano terra è adibito alla funzione laboratori e locali di produzione mentre nel primo piano sono state ricavate le abitazioni di servizio, individuate ai subalterni dal 713 al 718, che verranno trattate in maniera distinta.

Il primo fabbricato ha una superficie utile lorda di circa 3.120 mq per quanto riguarda i piani fuori terra e una superficie utile lorda di 970 mq per quanto riguarda il piano seminterrato.

Anche questo edificio vanta una notevole altezza interna, pari a 4,00 m per tutti i piani fuori terra e 4,95 m per il piano interrato.

Il secondo edificio al piano terra ha invece una superficie utile lorda di 450 mq ed un'altezza interna di 3,15 m. Entrambi gli edifici versano in evidente stato di abbandono ed in conseguente mediocre stato di conservazione.

Subalterno 719

È individuato alla lettera C nell'allegato elaborato planimetrico.

Comprende un gruppo di fabbricati del quale fa parte sia l'ultimo degli edifici principali che costituiscono lo stabilimento che tutti gli edifici accessori più piccoli sparsi all'interno della proprietà.

L'edificio principale è costituito da tre piani fuori terra adibiti a laboratori e locali di produzione ed un piano interrato adibito a deposito e magazzino di servizio. Gli edifici di servizio più piccoli, costituiti tutti da un unico piano, sono anch'essi adibiti funzione di laboratori e locali riproduzione e depositi e magazzini di servizio.

L'edificio principale ha una superficie utile lorda complessiva di circa 3.000 mq per quanto riguarda i piani fuori terra e di 350 mq per quanto riguarda il piano seminterrato. L'edificio risulta essere quello planimetricamente e altimetricamente più complesso dello stabilimento, avendo al suo interno ambienti di altezza variabile fra 3,00 m fino ai 7,10 m per alcune parti a doppia altezza.

Gli edifici di servizio hanno invece una superficie utile lorda complessiva di circa 560 mq presentano altezze varie fra 3,00 m e 4,80 m

Sia l'edificio principale che gli edifici accessori qui descritti sono quelli che versano nel peggiore stato di conservazione, presentando in molti casi la mancanza parziale degli infissi e soprattutto la mancanza parziale o totale delle coperture tanto che, almeno per quanto riguarda gli edifici di servizio.

Subalterni 713-118

Si tratta di sei appartamenti di varia superficie ubicati, tutti al piano primo piccolo individuato al precedente subalterno 702. Nel complesso hanno una superficie di 300 mq e tutti hanno un'altezza interna pari a 3,00 m.

Anche questi versano in stato di abbandono e di mediocre stato di conservazione.

Situazione urbanistica

A seguito della richiesta di certificato di destinazione urbanistica inoltrata in al protocollo generale del Comune di Codogno in data 4 settembre 2023 (prot. n. 27916), l'Ente ha emesso certificato riportante quanto segue:

“Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;

Verificata l'insussistenza dell'obbligo di astensione ai sensi dell'art. 12.10, lettera a), del Piano Triennale di prevenzione della corruzione vigente del Comune di Codogno e l'assenza di conflitto interessi ai sensi dell'ex art. 6 bis della Legge 7 agosto 1990 n. 241 come introdotto dalla Legge 6 novembre 2012 n. 190;

SI ATTESTA E CERTIFICA

che i sottoelencati mappali di questo Comune sono destinati come segue:

Piano di Governo del Territorio (P.G. T.) vigente agli effetti di Legge:

- approvato con atto e.e. n. 36 in data 29 maggio 2012 - pubblicato il 24 ottobre 2012 sul B.U.R.L. n. 43 Serie Avvisi e Concorsi

- rettificato ai sensi dell'art. 13 comma 14 bis della L.R. 12/2005 e succ. mod. con atto C.C. n. 79 del 29 settembre 2016 - pubblicato l'8 febbraio 2017 sul B.U.R.L. n. 6 Serie Avvisi e Concorsi

Foglio n. 23 - Mappale n. 3

Documento di Piano

- parte in Ambiti di riconversione - ambito identificato con la sigla ARi03

- parte in Ambiti di riconversione - ambito identificato con la sigla ARi07

- parte Infrastrutture - Fascia di rispetto ferrovia [30 m]

- Siti da assoggettare a bonifica

Piano delle Regole

- parte in Ambiti di Trasformazione - Sub Ambiti di Recupero o di Riconversione - identificato con la sigla ARi03

- parte in Ambiti di Trasformazione - Sub Ambiti di Recupero o di Riconversione - identificato con la sigla ARi07

- parte Infrastrutture - Fascia di rispetto ferrovia [30 m]

- Siti da assoggettare a bonifica

Si attesta la coerenza con il P.G.T. vigente che individua gli immobili come da Documento di Piano e Piano delle Regole."

Gli indici a cui fare espresso riferimento sono indicati nelle schede di piano di seguito riportate

	COMUNE DI CODOGNO Provincia di Lodi Assessorato all'Urbanistica e Territorio		
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni)			
PIANO DELLE REGOLE [PdR] (Articolo 10 Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni)			
NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI Settembre 2012			
Entrata in vigore	il _____ del _____		
Pubblicazione	BURL _____ n. _____ del _____		
Approvazione	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 29/05/2012		
Controdeduzioni	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 29/05/2012		
Adozione	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 22/12/2011		
L'Estensore	Il Sindaco	L'Assessore	Il Segretario Comunale
Unità di Progetto	Arch. Vittorio Pizzi Geom. Cristina Salfati Geom. Matteo Uccellini Geom. Massimo Lazzaroni Sig.ra Maria Pia Boccioni	Collaboratori esterni: V.A.S. Mobilia e S.I.T. Studio Agonomico Studio Geologico Consulenza Legale	Dott.ssa Giovanna Fontana H.S. Engineering s.r.l. Dott. Agr. Alberto Maria Salazar Dott. Marco Dagari Avv. Dorena Berti
Questo documento è di proprietà del Comune di Codogno, è vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dal Comune di Codogno.			

Comparto Ari07 prospiciente Via Borsa

ARI07 – Via Borsa

Ambito di riconversione da produttivo a commerciale



[La permeabilità che evidenzia l'ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

INDICE PARAMETRI URBANISTICI E DUELLI

Superficie territoriale [St]	mq	5.300
Superficie fondiaria [Sf]	mq	5.800
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	0,60
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	---
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda di pavimento [Slp]	mq	5.000
Volume [V]	mc	---
Area destinata a servizi		
- da realizzare all'interno o cedere gratuitamente al Comune (quota parcheggio-verde)	mq	2.500
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito su aree AV01 (nota 1) oppure partecipazione in quote all'ampliamento del sottopasso pedonale del quartiere San Biagio	mq	2.500
- viabilità	mq	---
Numero massimo di piani fuori terra	n	---
Rapporto di copertura [Rc]	%	50,00
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	15,00
Altezza massima [Hmax]	m	10,00

VOCAZIONI FUNZIONALI

	SI	NO	NOTE
Residenza		X	(nota 2)
Attività del settore commerciale			
servizi di vicinato	X		
moduli strutturali di vendita non alimentari		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		
Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		

NOTE

- 1) veduta schiava ambito AV01
- 2) la residenza sarà autorizzabile solo nei casi previsti dalla N.T.A. del Piano delle Regole per l'ambito urbanistico da rifabbricare

Comparto Ari03 prospiciente via Privata N. Griffini

ARI03 – Via privata N. Griffini

Ambito di riconversione da produttivo a direzionale/commerciale/residenziale



[La permeabilità che evidenzia l'ambito nella fotografia è da ritenersi puramente indicativa]

INDICE PARAMETRI URBANISTICI E DUELLI

Superficie territoriale [St] - residenziale	mq	3.650
Superficie fondiaria [Sf] - residenziale	mq	3.650
Superficie fondiaria [Sf] - direz. comm.	mq	5.500
Indice di utilizzazione territoriale [Ut]	mq/mq	0,60
Indice di utilizzazione fondiaria [Uf]	mq/mq	---
Indice di fabbricabilità territoriale [It]	mc/mq	1,00
Indice di fabbricabilità fondiaria [If]	mc/mq	---
Superficie lorda di pavimento [Slp]	mq	1.220
- residenziale	mq	2.200
- direz./commer.	mq	1.020
Volume [V]	mc	10.240
Area destinata a servizi		
- da realizzare all'interno o cedere gratuitamente al Comune (quota parcheggio-verde)	mq	700
- direzionale/commerciale	mq	1.100
- da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito su aree AV01 (nota 1) oppure partecipazione in quote all'ampliamento del sottopasso pedonale del quartiere San Biagio	mq	0
- residenziale	mq	1.100
- direzionale/commerciale	mq	1.100
- viabilità	mq	---
Numero massimo di piani fuori terra	n	3
Rapporto di copertura [Rc]	%	50,00
Rapporto di permeabilità [Rp]	%	15,00
Altezza massima [Hmax]	m	8,50

VOCAZIONI FUNZIONALI

	SI	NO	NOTE
Residenza	X		
Attività del settore commerciale			
servizi di vicinato	X		
moduli strutturali di vendita non alimentari		X	
grandi strutture di vendita		X	
Attività del settore terziario			
servizi direzionali e professionali	X		
Attività produttive e artigianali			
produttivo		X	
artigianale		X	
artigianato di servizio	X		

NOTE

- 1) veduta schiava ambito AV01
- 2) l'uso soggetto a prescrizione di bonifica al vaglio della Parte IV del Piano V del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

PRESCRIZIONI

- 1) poiché l'ambito ricade in fascia di patrimonio storico della città dove essere effettuata la valutazione previsionale di clima acustico per la parte residenziale ed una valutazione di impatto acustico per la nuova attività. Le residenze dovranno essere localizzate in zona più protetta rispetto alla ferrovia.

Le tavole di piano sono le uniche attualmente in essere ed approvate, per quanto il Comune si sia dimostrato disponibile ad altre proposte, oggi quella in essere è l'unica perseguibile ed attendibile, per tale ragione il sottoscritto ha provveduto nel redigere la stima tenendo in considerazione solo gli indici di cui alle richiamate tavole di piano.

Criteri di stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data odierna, è relativa alla stima di complesso industriale dismesso sito in Codogno, con accesso dalle Vie M. Borsa, Via Griffini e Via L. Monti.

Stante la tipologia, il criterio che si addice è riferito al valore di mercato attraverso metodi comparativi.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo* sono entrambi valori di “scambio”; il *valore di corrente utilizzo* è un valore “tecnico”; il *valore a nuovo* è un valore puramente “assicurativo”; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d'esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo in ipotesi fallimentare* sono entrambi valori di “scambio”; il *valore di corrente utilizzo* è un valore “tecnico”; il *valore a nuovo* è un valore puramente “assicurativo”; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d'esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Il valore di riferimento ai fini fallimentari è il “**valore di mercato**”, ovvero il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, indipendenti tra loro, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo dell'immobile stesso, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Tale valore può essere determinato sia nell'ipotesi che il bene immobile in esame venga immesso sul mercato, libero e disponibile, per il suo migliore possibile utilizzo, sia nell'ipotesi che lo stesso venga compravenduto nella situazione occupazionale in cui si trova al momento della stima (messo a reddito); inoltre, occorre definire se trattasi di vendita in blocco o di vendita frazionata.

Nel caso di specie si sono integrati attraverso una particolare e peculiare ricerca i valori di mercato nelle varie zone in questione, partendo dai riferimenti OMI, approfondendo la ricerca attraverso consultazione di siti ed agenzie locali, per arrivare alle contrattazioni effettivamente avvenute.

Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare OMI (Anno 2023- semestre 2)

Comune: CODOGNO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	Normale	455	540
Capannoni tipici	Normale	455	590
Laboratori	Normale	495	590

Il metodo utilizzato è in funzione dei valori di mercato adeguato alle procedure competitive in ambito fallimentare.

Trattandosi di un sito industriale dismesso, si è ritenuto di procedere con una riqualificazione in ambito edilizio con riconversione, per tale ragione si è utilizzato il criterio di trasformazione, in cui si sono determinati gli indici edificatori sulla base delle tavole di piano riportate al capitolo urbanistico.

Con tale criterio si tratta di definire il conto economico che determini, quale differenza tra i “ricavi attesi” ovvero la prospettiva di vendita di un bene da costruire e/o ultimare, ed i costi da sostenere per realizzare l'intervento edificatorio.

Il dettaglio delle voci che fanno parte del conto economico sono di seguito riportate:

a	Ricavi attesi
a.1	stima prospettica con valori di mercato secondo i prezzi correnti attualizzati, ipotizzando le tempistiche di completamento dell'operazione
a.2	schema di vendita dei beni immobili rispettando le scadenze dei SAL (stato avanzamento lavori)
b	costi da sostenere
b.1	costo di sbancamento / bonifica/ attività preparatoria di cantiere
b.1.1	costi per messa in sicurezza e predisposizione fascia di ingresso cantiere
b.1.2	costi per realizzazione opere primarie e/o a scomputo oneri
b.1.3	costi di costruzione
b.2	costi professionali
b.2.1	progettazione architettonica
b.2.2	progettazione strutturale

- b.2.3 progettazione impianti meccanici
- b.2.4 progettazione impianti elettrici
- b.2.5 progettazione impianti fotovoltaici
- b.2.6 progettazione impianti di elevazione
- b.2.7 progettazione legge 10 contenimento energetico
- b.2.8 progettazione acustica
- b.2.9 direzione lavori architettonica/strutturale/impiantistica
- b.2.10 collaudo opere in cemento armato
- b.3 costi per pagamento oneri di urbanizzazione primaria e secondaria contributo concessorio e tassa rifiuti
- b.4 interessi passivi da calcolarsi per tutta la durata del cantiere, in cui inserire i costi di costruzione, progettuali e gli oneri da versare al Comune, da conteggio è esclusa la compensazione con le eventuali caparre/acconti versati
- b.5 fideiussione postuma decennale
- b.6 costi per intermediazione
- b.7 determinazione dell'utile dell'investitore (quantificazione del rischio di impresa) guadagno lordo dalla vendita degli immobili
- b.8 costi per assistenza notarile (accatastamenti predisposizione regolamento di condominio)
- b.9 Costi per allacci utenze
- c la differenza tra ricavi attesi (c) e costi da sostenere (b) determina il valore dell'area, nell'eventualità si voglia definire il valore dell'operazione immobiliare, dalla voce costi deve essere esclusa la posta b.7

È stato possibile utilizzare tale metodo in quanto gli indici di edificabilità sono stati definiti e stabiliti dal Comune, le variabili sono relative ai costi di bonifica del sito, il sottoscritto sul punto non avendo dei riferimenti quali caratterizzazioni e/o altri dati, ha redatto una stima di detti costi in ottica cautelativa per l'investitore.

[illegible]

residenziale box	n.	16	€/cad	18.000,00 €	288.000,00 €
totale residenziale					3.106.200,00€

commerciale	mq.	5000	€/mq.	1800	9.000.000,00€
direzionale	mq.	1100	€/mq.	1800	1.980.000,00€
parcheggi pertinenziali al commerciale	30%		mq.	1500	pertinenziali
parcheggi pertinenziali al direzionale 30%	mq.	330	€/mq.	1200	396.000,00 €
totale ricavi attesi					14.482.200,00 €

a dedurre costi da sostenere

attività di bonifica come previsto dallo strumento urbanistico

caratterizzazione

progetto ARPA

maglie 20 mt.x 20 mt.	numero di assaggi	40	€/cad	1.500,00 €	60.000,00 €
costi per bonifica in categoria A per una profondità di 30 cm.	superficie fondiaria mq.	3.650,00	€/mq.	45,00 €	164.250,00 €
costi per bonifica in categoria B per una profondità di 30 cm.	superficie fondiaria mq.	8.300,00	€/mq.	35,00 €	290.500,00 €

costi di demolizione edifici esistenti	mc.	50.000,00	€/mc.	15,00 €	750.000,00 €
costi per trattamento bonifica amianto e smaltimento	mq.	11.000,00	€/mq.	25,00 €	275.000,00 €

costi di costruzione

residenziale	mc.	3.660,00	€/mc.	400,00 €	1.464.000,00€
commerciale direzionale	mq.	6.100,00	€/mq.	1.100,00 €	6.710.000,00€
costi realizzazione box e parti interrato	mq.	1.100,00	€/mq.	350,00 €	385.000,00 €
totale costi di bonifica demolizione e costruzione					10.098.750,00€

costi professionali determinati in % sul costo di preparazione cantiere e costruzione

progettazione per attività di bonifica e demolizione	10.098.750,00 €	0,6%	60.592,50 €
progettazione architettonica	10.098.750,00 €	1,5%	151.481,25 €
progettazione strutturale	10.098.750,00 €	0,5%	50.493,75 €
progettazione impianti meccanici	10.098.750,00 €	0,3%	30.296,25 €

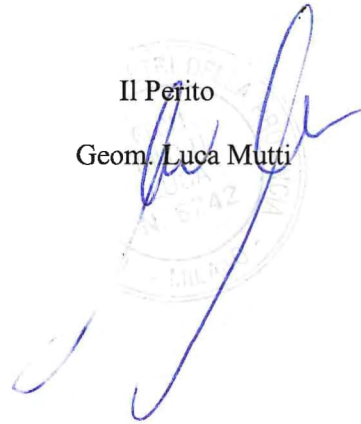
progettazione impianti elettrici	10.098.750,00 €	0,3%	30.296,25 €		
progettazione impianti alternativi fotovoltaici	10.098.750,00 €	0,3%	30.296,25 €		
progettazione piano sicurezza	10.098.750,00 €	0,4%	40.395,00 €		
collaudo	10.098.750,00 €	0,3%	30.296,25 €		
direzione lavori architettonica e strutturale	10.098.750,00 €	0,5%	50.493,75 €		
legge 10	10.098.750,00 €	0,2%	20.197,50 €		
acustica	10.098.750,00 €	0,2%	20.197,50 €		
accatastamenti	10.098.750,00 €	0,2%	20.197,50 €		535.233,75 €
		5,3%			
oneri di urbanizzazione					
residenziale primaria e secondaria	€/mc.	23,00	mc.	3.660,00	84.180,00 €
commerciale direzionale primaria e secondaria	€/mq.	39,00	mq.	6.100,00	237.900,00 €
contributo costo di costruzione	€/mq.	476,84	mq.	1.220,00 €	10% 58.174,48 €
	€/mq.	476,84	mq.	6.100,00 €	6% 174.523,44 €
totale oneri					554.777,92 €
determinazione degli interessi passivi prevedendo un intervento in tre anni totalmente finanziato					
costo da finanziare					
costi di bonifica demolizione costruzione	10.098.750,00 €				
costi professionali	535.233,75 €				
costi per oneri	554.777,92 €				
da finanziare al tasso annuo del 4%	11.188.761,67 €				
1° anno finanziato 1/3	3.729.587,22 €	4,00%	149.183,49€		
2° anno finanziato 2/3	7.459.174,45 €	4,00%	298.366,98€		
3° anno finanziati la totalità	11.188.761,67 €	4,00%	447.550,47€		895.100,93 €

intermediazione - pubblicità	14.482.200,00 €	1,50%			217.233,00 €
sistemazione aree esterne	10.000,00	€/mq.		30,00 €	300.000,00 €
costi per polizze postumedecennali	14.482.200,00 €			0,50%	72.411,00 €
allacciamenti		n.	30	500,00 €	15.000,00 €
utile investitore	14.482.200,00 €			10%	1.448.220,00 €
totale					14.136.726,60 €
totale valore dell'area					345.473,40 €

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il Sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 27 novembre 2024

Il Perito
Geom. Luca Mutti

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Luca Mutti', is written over a circular professional stamp. The stamp is partially obscured by the signature but contains the text 'PERITO' at the top, 'C.A.T. 5742' in the center, and 'MILANO' at the bottom.