Su incarico del Responsabile del Servizio del comune di Pizzighettone Arch. Damiano Dosio, affidato con propria determina n°437 Generale e 210 di Settore del 17.12.2021,

il sottoscritto geom. Giovanni Cattaneo nato a Cremona il 27.10.1986, con studio in Formigara p.zza Europa n°3, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Cremona al n°1954 ed iscritto quale Consulente del Tribunale di Cremona al n°670, redige la seguente

perizia di stima

al fine di determinare, alla data odierna, il più probabile valore di mercato di appartamenti ed autorimessa posti in fabbricato di antica costruzione in **Pizzighettone fraz. Gera, via Smancini n°2 e 4** di proprietà Comunale, catastalmente identificati da:

A) appartamento fg. 27 map. 24/507 p.t. cat A/3 cl 5 vani 4,5 rc € 278,89;

B) appartamento fg. 27 map. 24/508 p.t. cat A/3 cl 5 vani 5 rc € 340,86;

C) appartamento fg. 27 map. 24/509 p.1° cat A/3 cl 5 vani 3,5 rc € 216,91;

D) appartamento fg. 27 map. 24/510 p.2° cat A/3 cl 5 vani 5 rc € 309,87;

E) appartamento fg. 27 map. 24/ 511 p.2° cat A/3 cl 5 vani 5 rc € 309,87;

F) autorimessa fg. 27 map. 24/512 p.t. cat C/6 cl 3 mq. 46 rc € 52,27.

GENERALITA' IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Trattasi di fabbricato di vecchio impianto posto su tre piani fuori terra ed ubicato in Pizzighettone via A. Smancini ai civici 2 e 4, d'epoca costruttiva della prima metà del secolo scorso e riattato successivamente con interventi singoli di parziale ammodernamento negli appartamenti negli anni 50/60.

Il complesso comprende degli accessori e la retrostante corte interna comune che immette su vicolo T. Smancini che sbocca sulla via Antica Lodi.

Il corpo di fabbrica ad uso abitativo comprende due appartamenti al piano terreno accessibili, il primo in modo indipendente ed utilizzato, nel passato anche come punto di seggio elettorale della frazione Gera, ed il secondo da atrio/vano scala comune, tre appartamenti al piano primo, due dei quali di proprietà di terzi e due appartamenti al piano secondo.

Come osservabile da foto esterne riprese dalla via A. Smancini e valutate le strutture portanti sia verticali che orizzontali, trattasi di fabbricato edificato con buona tecnica costruttiva per l'epoca dell'intervento, con finiture esterne di tipo "borghese", meritevole di pregio anche nella distribuzione degli spazi, ove però è intervenuta la mancanza di manutenzione nel tempo. Una ristrutturazione di livello, attenta alle esigenze di vita attuali ed anche al risparmio energetico, nel rispetto delle linee architettoniche esterne dell'insediato, potrebbe collocare l'immobile in un grado di vivibilità di assoluto pregio. L'allegato fotografico **doc X** comprende foto esterne dalla via A. Smancini, di accesso da vicolo T. Smancini e degli interni cortile comune e degli accessori (vedi foto 1, 2, 3 e 4).

DESCRIZIONE SINGOLE UNITA'

A) - appartamento piano terra con entrata indipendente .

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'attuale visura identifica il bene come segue:

1) Comune di PIZZIGHETTONE con sede in Pizzighettone cod.fisc. 80003610195 proprietà 1/1

Fg.	map.	categoria	classe	piano	vani	consist.	rendita cat.. €.
27	24/507	A/3.	5	t	4,5		278,89

La scheda planimetrica allegata (doc A/1) in calce capitolo individua la distribuzione degli spazi e la reale consistenza dell'appartamento.

L'appartamento piano terra (già ex seggio elettorale), comprendente: atrio d'entrata, ampio locale giorno, cucina, disimpegno, una stanza ed il bagno per complessivi mq. 91,14 al lordo delle murature. Dal cortile comune si accede alla piccola cantina di pertinenza dell'appartamento di lordi mq.8,60 attraverso rampa di accesso esclusiva di circa 6,00 mq.

Unico appartamento con entrata indipendente dalla via A. Smancini ha possibilità di uscita anche nella corte retrostante per poter raggiungere il piccolo locale cantina. IL mancato utilizzo e la scarsa attività manutentiva di tipo straordinario nel recente periodo hanno acconsentito che si manifestassero evidenti i segni dell'umidità ascendente nelle murature perimetrali. L'appartamento, di buona consistenza è attualmente dotato di impianto di riscaldamento non a norma, con caldaia interna ed elementi scaldanti a piastra, come così pure l'impianto elettrico non risulta a norma, sebbene correttamente incassato. I serramenti sono vetusti in abete laccato chiaro con vetri semplici, scuretti interni ed inferriate. I pavimenti sono in

ceramica di poco pregio come così pure i rivestimenti. Nell'allegato fotografico **doc X** le foto dell'appartamento **A** sono dimostrative dell'attuale situazione interna ai locali. (vedi foto 5, 6, 7 e 8)

NOTE URBANISTICHE

Lo strumento urbanistico comunale vigente, pone l'area dove sorge il fabbricato nella zona "***Nucleo storico murato***" *(vedi estratto tavola C/11* ***allegato Y****)* dove gli interventi sono regolati dall'art. 8 del "Piano delle Regole" del P.G.T.. Le destinazioni ammesse in tale zona non potranno che essere "residenziali oppure di tipo terziario".

CRITERIO DI STIMA

Trattandosi di appartamento al piano terreno posto in fabbricato di vecchio impianto di solida struttura, dove però si rende obbligatorio intervenire in modo straordinario per renderlo conforme alle norme attuali e consentire una corretta abitabilità, il sottoscritto ritiene che l'immobile sia "*sufficientemente appetibile"* in quanto di media consistenza, ubicato in zona piuttosto centrale e dove sono ammesse anche attività commerciali/ terziarie.
Al fine di dare una valutazione oggettiva e rispondente ai Criteri di Valutazione Internazionale IVS, si è provveduto a ricercare se nella frazione Gera ci fossero delle transazioni recenti di fabbricati con caratteristiche abitative o similari al bene qui stimato e così utilizzare il metodo del MCA (Market comparison Approach) per la stima. La ricerca ha avuto esito positivo in quanto nei mesi di novembre e dicembre u.s. sono stati oggetto di compravendita in "LIBERO MERCATO" due immobili che sono considerati quali "COMPARABILI" all'interno del Rapporto di Valutazione.

La scheda di valutazione viene di seguito allegata **quale doc. A/2** che tiene conto sia della vetustà che dell'obbligatoria/necessaria manutenzione straordinaria da intraprendere.

Il valore attribuito al bene sopra descritto è pertanto di € 33.500,00

diconsi euro trentatremilacinquencento,00

B) - appartamento piano terra con entrata da atrio comune .

L'attuale visura identifica il bene come segue:

2) Comune di PIZZIGHETTONE con sede in Pizzighettone cod.fisc. 80003610195 proprietà 1/1

Fg.	map.	categoria	classe	piano	vani	consist.	rendita cat.. €.
27	24/508	A/3.	5	t	5,5		340,86,89

La scheda planimetrica allegata (doc B/1) in calce al capitolo individua la distribuzione degli spazi e la reale consistenza dell'appartamento.

L'appartamento piano terra, con entrata dall'atrio comune comprendente: atrio/disimpegno d'entrata, cucina, soggiorno ripostiglio, una stanza con annesso locale accessorio ed il bagno ha consistenza di complessivi mq. 87,60 al lordo delle murature. Dal cortile comune si accede alla piccola cantina di pertinenza dell'appartamento di lordi mq.10,20.

Il mancato utilizzo e la scarsa attività manutentiva di tipo ordinario e straordinario nel recente periodo hanno acconsentito che si manifestassero evidenti i segni dell'umidità ascendente nelle murature perimetrali. L'appartamento, di buona consistenza è attualmente dotato di impianto di riscaldamento non a norma, con caldaia interna ed elementi scaldanti a piastra, come così pure l'impianto elettrico non risulta a norma, sebbene correttamente incassato. I serramenti sono vetusti in abete laccato chiaro con vetri semplici, scuretti interni ed inferriate. I pavimenti sono in ceramica di poco pregio come così pure i rivestimenti. Nell'allegato fotografico **doc X** le foto dell'appartamento **B** sono dimostrative dell'attuale condizione dei locali. (vedi foto 9, 10, 11 e 12)

NOTE URBANISTICHE

Lo strumento urbanistico comunale vigente, pone l'area dove sorge il fabbricato nella zona "***Nucleo storico murato***" *(vedi estratto tavola C/11* ***allegato Y****)* dove gli interventi sono regolati dall'art. 8 del "Piano delle Regole" del P.G.T.. Le destinazioni ammesse in tale zona non potranno che essere "residenziali oppure di tipo terziario".

CRITERIO DI STIMA

Trattandosi di appartamento al piano terreno posto in fabbricato di vecchio impianto di solida struttura, dove però si rende obbligatorio intervenire in modo straordinario per renderlo conforme alle norme attuali e consentire una corretta abitabilità, il sottoscritto ritiene che l'immobile sia "*sufficientemente appetibile"* in quanto di media consistenza, ubicato in zona piuttosto centrale e dove sono ammesse anche attività commerciali/ terziarie.

Al fine di dare una valutazione oggettiva e rispondente ai Criteri di Valutazione Internazionale IVS, si è provveduto a ricercare se nella frazione Gera ci fossero delle transazioni recenti di fabbricati con caratteristiche abitative o similari al bene qui stimato e così utilizzare il metodo del MCA (Market comparison Approach) per la stima. La ricerca ha avuto esito positivo in quanto nei mesi di novembre e dicembre u.s. sono stati oggetto di compravendita in "LIBERO MERCATO" due immobili che sono considerati quali "COMPARABILI" all'interno del Rapporto di Valutazione.

La scheda di valutazione viene di seguito allegata **quale doc. B/2** che tiene conto sia della vetustà che dell'obbligatoria/necessaria manutenzione straordinaria da intraprendere.

Il valore attribuito al bene sopra descritto è pertanto di € 30.300,00

diconsi euro trentamilatrecento,00

C) - appartamento piano primo con entrata da atrio comune .

L'attuale visura identifica il bene come segue:

3) Comune di **PIZZIGHETTONE** con sede in Pizzighettone cod.fisc. 80003610195 proprietà 1/1

Fg.	map.	categoria	classe	piano	vani	consist.	rendita cat.. €.
27	24/509	A/3.	5	1°	3,5		216,91

La scheda planimetrica allegata (doc C/1) in calce al capitolo individua la distribuzione degli spazi e la reale consistenza dell'appartamento.

L'appartamento, con entrata dall'atrio comune percorrendo il vano scala fino al pianerottolo del piano primo comprende: atrio/disimpegno d'entrata, cucina, altro disimpegno, ripostiglio, una stanza con annesso locale accessorio, il bagno ed un balcone. L'unità abitativa ha consistenza di complessivi mq. 48,70 al lordo delle murature oltre alla loggia di **mq. 11,00** ed il balcone di **mq. 5,60.**

Il mancato utilizzo e la scarsa attività manutentiva di tipo ordinario e straordinario nel recente periodo hanno acconsentito che si manifestassero evidenti di infiltrazioni nel solaio della loggia e della camera da letto con distacchi anche di intonaco nel solaio di interpiano. L'appartamento bilocale di medio/piccola consistenza è attualmente dotato di impianto di riscaldamento non a norma, con caldaia interna ed elementi scaldanti a piastra, come così pure l'impianto elettrico non risulta a norma, sebbene correttamente incassato. I serramenti sono vetusti in abete laccato chiaro con vetri semplici, griglie esterne. I pavimenti sono in ceramica di poco pregio come così pure i rivestimenti. Nell'allegato fotografico **doc X** le foto

dell'appartamento **C** sono dimostrative dell'attuale condizione dei locali. (vedi foto 13, 14, 15 e 16)

NOTE URBANISTICHE

Lo strumento urbanistico comunale vigente, pone l'area dove sorge il fabbricato nella zona "***Nucleo storico murato***" *(vedi estratto tavola C/11* ***allegato Y****)* dove gli interventi sono regolati dall'art. 8 del "Piano delle Regole" del P.G.T.. Le destinazioni ammesse in tale zona non potranno che essere "residenziali oppure di tipo terziario".

CRITERIO DI STIMA

Trattandosi di appartamento al piano terreno posto in fabbricato di vecchio impianto di solida struttura, dove però si rende obbligatorio intervenire in modo straordinario per renderlo conforme alle norme attuali e consentire una corretta abitabilità, il sottoscritto ritiene che l'immobile sia "*sufficientemente appetibile"* in quanto di medio/piccola consistenza, ubicato in zona piuttosto centrale dove sono ammesse anche attività terziarie.

Al fine di dare una valutazione oggettiva e rispondente ai Criteri di Valutazione Internazionale I.V.S., si è provveduto a ricercare se nella frazione Gera se ci fossero delle transazioni recenti di fabbricati con caratteristiche abitative similari al bene qui stimato e così utilizzare il metodo del MCA (Market comparison Approach) per la stima. La ricerca ha avuto esito positivo in quanto nei mesi di novembre e dicembre u.s. sono stati oggetto di compravendita in "LIBERO MERCATO" due immobili che sono considerati quali "COMPARABILI" all'interno del Rapporto di Valutazione.

La scheda di valutazione viene di seguito allegata **quale doc. C/2** che tiene conto sia della vetustà che dell'obbligatoria/necessaria manutenzione straordinaria da intraprendere.

Il valore attribuito al bene sopra descritto è pertanto di € 19.100,00

diconsi euro diciannovemilacento,00

D) - appartamento piano secondo lato sin. con entrata da atrio comune .

L'attuale visura identifica il bene come segue:

4) Comune di **PIZZIGHETTONE** con sede in Pizzighettone cod.fisc. 80003610195 proprietà 1/1

Fg.	map.	categoria	classe	piano	vani	consist.	rendita cat.. €.
27	24/510	A/3.	5	2°	5		309,87

La scheda planimetrica allegata (doc D/1) in calce al capitolo individua la distribuzione degli spazi e la reale consistenza dell'appartamento.

L'appartamento, con entrata dall'atrio comune percorrendo il vano scala fino al pianerottolo del secondo piano comprende: atrio/disimpegno d'entrata, cucina, soggiorno, altro disimpegno, bagno e due stanze da letto, una delle quali con possibilità di accesso su terrazzo. L'unità abitativa ha consistenza di **mq. 96,60** al lordo delle murature oltre a terrazzo di mq. **10,40**.

Il mancato utilizzo e la scarsa attività manutentiva di tipo ordinario e straordinario nel recente periodo hanno acconsentito che si manifestassero evidenti i segni delle muffe sulle pareti esterne perimetrali. L'appartamento di quattro locali più servizi, di buona consistenza è attualmente dotato di impianto di riscaldamento non a norma, con caldaia interna ed elementi scaldanti a piastra, come così pure l'impianto elettrico non risulta a norma, sebbene correttamente incassato. I serramenti sono vetusti in abete laccato chiaro con vetri semplici, griglie esterne. I pavimenti sono in ceramica di poco pregio come così pure i rivestimenti. Nell'allegato fotografico **doc X** le foto dell'appartamento **D** sono dimostrative dell'attuale condizione dei locali e purtroppo dell'incuria che ha causato le problematiche in essere. (vedi foto 17, 18, 19 e 20)

NOTE URBANISTICHE

Lo strumento urbanistico comunale vigente, pone l'area dove sorge il fabbricato nella zona "***Nucleo storico murato***" *(vedi estratto tavola C/11* ***allegato Y****)* dove gli interventi sono regolati dall'art. 8 del "Piano delle Regole" del P.G.T.. Le destinazioni ammesse in tale zona non potranno che essere "residenziali oppure di tipo terziario".

CRITERIO DI STIMA

Trattandosi di appartamento al piano secondo posto in fabbricato di vecchio impianto di solida struttura, dove però si rende obbligatorio intervenire in modo straordinario per renderlo conforme alle norme attuali e consentire una corretta abitabilità, il sottoscritto ritiene che l'immobile sia "*sufficientemente appetibile"* in quanto di buona consistenza, ubicato in zona piuttosto centrale e dove sono ammesse anche attività commerciali/ terziarie.

Al fine di dare una valutazione oggettiva e rispondente ai Criteri di Valutazione Internazionale IVS, si è provveduto a ricercare se nella frazione Gera ci fossero delle transazioni recenti di fabbricati con caratteristiche abitative o similari al bene qui stimato e così utilizzare il metodo del MCA (Market comparison Approach) per la stima. La ricerca ha avuto esito positivo in quanto nei mesi di novembre e dicembre u.s. sono stati oggetto di compravendita in "LIBERO MERCATO" due immobili che sono considerati quali "COMPARABILI" all'interno del Rapporto di Valutazione.

La scheda di valutazione viene di seguito allegata **quale doc. D/2** che tiene conto sia della vetustà che dell'obbligatoria/necessaria manutenzione straordinaria da intraprendere.

Il valore attribuito al bene sopra descritto è pertanto di € 34.100,00

diconsi euro trentaquattromilacento,00

E) - appartamento piano secondo lato ds con entrata da atrio comune .

L'attuale visura identifica il bene come segue:

5) Comune di **PIZZIGHETTONE** con sede in Pizzighettone cod.fisc. 80003610195 proprietà 1/1

Fg.	map.	categoria	classe	piano	vani	consist.	rendita cat.. €.
27	24/511	A/3.	5	2°	5		309,87

La scheda planimetrica allegata (doc E/1) in calce al capitolo individua la distribuzione degli spazi e la reale consistenza dell'appartamento.

L'appartamento, con entrata dall'atrio comune, percorrendo il vano scala fino al pianerottolo del secondo piano comprende: atrio/disimpegno d'entrata, cucina, soggiorno, altro disimpegno, bagno e due stanze da letto, una delle quali con possibilità di accesso su terrazzo. L'unità abitativa ha consistenza di **mq. 78,20** al lordo delle murature oltre a terrazzo di mq. **11,90**.

IL mancato utilizzo e la scarsa attività manutentiva di tipo ordinario e straordinario nel recente periodo hanno acconsentito che si manifestassero evidenti i segni delle muffe sulle pareti esterne perimetrali. L'appartamento di quattro locali più servizi, di media consistenza è attualmente dotato di impianto di riscaldamento non a norma, con caldaia interna ed elementi scaldanti a piastra, come così pure l'impianto elettrico non risulta a norma, sebbene correttamente incassato. I serramenti sono vetusti in abete laccato chiaro con vetri semplici, griglie esterne. I pavimenti sono in ceramica di poco pregio come così pure i rivestimenti. Nell'allegato fotografico **doc X** le foto dell'appartamento **E** sono dimostrative dell'attuale condizione dei locali e purtroppo dell'incuria che ha causato le problematiche in essere. (vedi foto 21, 22, 23 e 24)

NOTE URBANISTICHE

Lo strumento urbanistico comunale vigente, pone l'area dove sorge il fabbricato nella zona "***Nucleo storico murato***" *(vedi estratto tavola C/11* ***allegato Y****)* dove gli interventi sono regolati dall'art. 8 del "Piano delle Regole" del P.G.T. le destinazioni ammesse in tale zona non potranno che essere "residenziali oppure di tipo terziario".

CRITERIO DI STIMA

Trattandosi di appartamento al piano secondo posto in fabbricato di vecchio impianto di solida struttura, dove però si rende obbligatorio intervenire in modo straordinario per renderlo conforme alle norme attuali e consentire una corretta abitabilità, il sottoscritto ritiene che l'immobile sia "*sufficientemente appetibile"* in quanto di media consistenza, ubicato in zona piuttosto centrale e dove sono ammesse anche attività commerciali/ terziarie.

Al fine di dare una valutazione oggettiva e rispondente ai Criteri di Valutazione Internazionale IVS, si è provveduto a ricercare se nella frazione Gera ci fossero delle transazioni recenti di fabbricati con caratteristiche abitative o similari al bene qui stimato e così utilizzare il metodo del MCA (Market comparison Approach) per la stima. La ricerca ha avuto esito positivo in quanto nei mesi di novembre e dicembre u.s. sono stati oggetto di compravendita in "LIBERO MERCATO" due immobili che sono considerati quali "COMPARABILI" all'interno del Rapporto di Valutazione.

La scheda di valutazione viene di seguito allegata **quale doc. E/2** che tiene conto sia della vetustà che dell'obbligatoria/necessaria manutenzione straordinaria da intraprendere.

Il valore attribuito al bene sopra descritto è pertanto di € 29.700,00

diconsi euro ventinovemilasettecento,00

F) – autorimessa con accesso dal cortile comune poi vic. T Smancini

L'attuale visura identifica il bene come segue:

6) Comune di **PIZZIGHETTONE** con sede in Pizzighettone cod.fisc. 80003610195 proprietà 1/1

Fg.	map.	categoria	classe	piano	vani	consist.	rendita cat.. €.
27	24/512	C/6.	3	t		mq. 46	52,27

La scheda planimetrica allegata (doc F/1) in calce al capitolo individua la reale consistenza dell'accessorio.

L' autorimessa, con entrata dal cortile comune ed accesso da vicolo T. Smancini che immette poi sulla via Antica Lodi risulta di forma abbastanza regolare con unica risega ove si collega con le laterali cantinole e profondità che supera in ogni lato i 5,00 mt di profondità e 7,50 di larghezza con un'altezza media di oltre 7,00 ml. che lascia spazio ad un utilizzo con soppalco intermedio in una futura ristrutturazione. La consistenza al lordo delle murature è di **mq. 46,00.** Attualmente l'autorimessa che presenta una chiusura realizzata con pannelli di truciolare è in utilizzo del comune come deposito .

Nell'allegato fotografico **doc X foto 4** la ripresa scattata dal cortile dell'entrata esterna dell'accessorio **F** è rappresentativa della situazione in loco.

NOTE URBANISTICHE

Lo strumento urbanistico comunale vigente, pone l'area dove sorge il fabbricato nella zona "***Nucleo storico murato***" *(vedi estratto tavola C/11 **allegato Y**)* dove gli interventi sono regolati dall'art. 8 del "Piano delle

Regole" del P.G.T.. Le destinazioni ammesse in tale zona non potranno che essere di accessorio alla residenza.

CRITERIO DI STIMA

Trattandosi di autorimessa di buona consistenza con altezza interna importante, il sottoscritto ritiene che l'unità accessoria sia "*sufficientemente appetibile"* in quanto lascia possibilità di ricovero di più autovetture o di altri accessori degli appartamenti descritti ai punti precedenti.

Preso atto che all'interno dei criteri di valutazione internazionale IVS gli accessori vengono calcolati applicando dei rapporti complementari percentuali rispetto al fabbricato abitativo principale, anche in questo caso verrà applicato il rapporto del 50% del valore attribuito alle unità abitative tenendo conto sia delle condizioni presenti oltre che della vetustà e della necessaria manutenzione straordinaria da intraprendere.

Il valore attribuito al bene sopra descritto è pertanto di € 16.531,02 arrotondato a € 16.500,00

diconsi euro sedicimilacinquecento,00

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico.

Formigara li 08.05.2022

il tecnico

geom. Giovanni Cattaneo



Allegati: estratti di PGT, estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie, visure aggiornate, rapporto di valutazione, allegato fotografico.