
TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE

Fallimento FABRIN SRL

N. Gen. Rep. 000031/17

Giudice Dr. ssa ADA CAPPELLO
Curatore Rag. MARIANO ALLEGRO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Luca Cambié
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n. 413
Iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Lodi al n. 37

con studio in Lodi – Via Magenta, 57
Tel. 0371.564063
Fax 0371.548486
e-mail ing.cambie@gmail.com



Beni in CRESPIATICA (Lodi), S.S. 235 n. 4
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di compendio immobiliare a destinazione industriale sito in Crespiatica (Lodi), S.S. 235 n. 4.

Il complesso è costituito da n. 5 capannoni industriali, una tettoia, piccoli fabbricati ospitanti apparecchiature impiantistiche, un blocco uffici, un blocco spogliatoio mensa, un magazzino/ deposito coperto, oltre ad un'estesa area esterna sul cui sedime si trova una cabina di trasformazione dell'energia elettrica.

Lo stato manutentivo risulta ormai carente, la copertura della parte produttiva, da un semplice esame a vista, poi confermato dall'esame degli elaborati grafici allegati alle diverse pratiche edilizie, risulta costituita da pannelli in fibrocemento amianto. Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa 7.085,40 mq.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 5 mappale 71, categoria D/7, rendita: 26.184,36 €.

Si segnala che il mappale 71 risulta graffiato alle seguenti particelle del Fg. 5 : 72, 73, 77, 202, 203, 204.

L'area cortilizia è identificata al NCEU del Comune di Crespiatica al Fg. 5 mapp.77 categoria Ente Urbano, di superficie catastale pari a 9.915,00 mq.

Terreno identificato al NCT al Foglio 5 mappale 71, qualità ente urbano, superficie catastale 4.730,00

Coerenze: mapp. 46, mapp. 78, mapp. 77, mapp. 74

Si segnala che del mapp. 71, solo una porzione della superficie ricade all'interno del P.I.I. e pertanto la stessa risulta essere edificabile.

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente la superficie della porzione di cui sopra risulta pari a circa 1.530,00 mq.

Unitamente ai beni sopra descritti costituiscono il presente lotto i mappali 110 e 111, che come da CDU allegato ricadono in zona E3, fasce di rispetto di strade e fiumi, rogge, fontanili e segni storici, ai sensi dell'art. 16 del Pds del PGT e ambito di pianura irrigua.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica rispetto al centro dell'abitato, ma posta sull'asse Lodi-Crema, in corrispondenza della S.S. 235.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo il compendio risultava libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria iscritta a Lodi in data 26.03.2008 ai nn. 6753/1500, in forza di atto a firma Dr. Squintani in data 20.03.2008 ai numeri 164158/26496, durata 15 anni, per l'importo capitale di Euro 1.900.000,00 e totale pari a 4.000.000,00.

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuno**

4.2.3. Altre trascrizioni: **Sentenza dichiarativa di Fallimento a firma del Tribunale di Lodi, trascritta a Lodi in data 08..05.2018, ai nn. 4826/7489.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Risultano edificate una serie di tettoie di cui non si ha traccia nelle pratiche edilizie mese a disposizione dello scrivente.**

4.3.2. Conformità catastale: **Non risultano inserite in mappa le tettoie di cui sopra.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

n.p.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

n.p.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

n.p.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

FABRIN SRL, con sede in Crespiatica, S.S. 235 n. 4, proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI OPERE EDILI N. 11/1963;

NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI OPERE EDILI N. 34/1972;

LICENZA EDILIZIA N. 19/73;

CONCESSIONE EDILIZIA N. 7/80 DI PROT. 480;

CONCESSIONE EDILIZIA N. 9/83 DI PROT. 617;

AGIBILITA' DI PROT. 477/78 DEL 16/07/1979.

Dalla lettura del certificato di agibilità di desume il deposito di ulteriori pratiche edilizie non rinvenute nell'archivio dell'Ufficio tecnico comunale.

Descrizione **compendio immobiliare** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di compendio immobiliare a destinazione industriale sito in Crespiatica (Lodi), S.S. 235 n. 4.

IL complesso è costituito da n. 5 capannoni industriali, una tettoia, piccoli fabbricati ospitanti apparecchiature impiantistiche, un blocco uffici, un blocco spogliatoio mensa, un magazzino/ deposito coperto, oltre ad un'estesa area esterna sul cui sedime si trova una cabina di trasformazione dell'energia elettrica.

Lo stato manutentivo risulta ormai carente, la copertura della parte produttiva, da un semplice esame a vista, poi confermato dall'esame degli elaborati grafici allegati alle diverse pratiche edilizie, risulta costituita da pannelli in fibrocemento amianto. Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa 7.085,40 mq..

Identificato al catasto fabbricati: foglio 5 mappale 71, categoria D/7, rendita: 26.184,36 €.

Si segnala che il mappale 71 risulta graffiato alle seguenti particelle del Fg. 5 : 72, 73, 77, 202, 203, 204.

L'area cortilizia è identificata al NCEU del Comune di Crespiatica al Fg. 5 mapp.7 categoria Ente Urbano, di superficie catastale pari a 9.915,00 mq.

Terreno identificato al NCT al Foglio 5 mappale 71, qualità ente urbano, superficie catastale 4.730,00

Coerenze: mapp. 46, mapp. 78, mapp. 77, mapp. 74

Si segnala che del mapp. 71, solo una porzione della superficie ricade all'interno del P.I.I. e pertanto la stessa risulta essere edificabile.

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente la superficie della porzione di cui sopra risulta pari a circa 1.530,00 mq.

Unitamente ai beni sopra descritti costituiscono il presente lotto i mappali 110 e 111, che come da CDU allegato ricadono in zona E3, fasce di rispetto di strade e fiumi, rogge, fontanili e segni storici, ai sensi dell'art. 16 del PdS del PGT e ambito di pianura irrigua.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannoni industriali	Sup. reale lorda	5.786,50	1,00	5.786,50
Blocco Uffici	Sup. reale lorda	364,50	1,10	400,95
Blocco servizi	Sup. reale lorda	145,90	1,00	145,90
Tettoia	Sup. reale lorda	158,50	0,20	31,70
Magazzino/deposito coperto (mapp. 72)	Sup. reale lorda	630,00	0,35	220,50
	Sup. reale lorda	7.085,40		6.585,55
Terreno agricolo	Sup. reale lorda	3.200,00	0,07	224,00
Terreno edificabile	Sup. reale lorda	1.530,00	1,00	1.530,00
	Sup. reale lorda	4.730,00		1.754,00

Accessori: area cortilizia identificata al NCEU al Fg. 5 mapp. 77 di superficie catastale paria a 9.915 mq, sviluppa una superficie complessiva di 3.460,00 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà il metodo comparativo.

Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale equivalente, vale a dire il mq di superficie lorda edificata, corretto con un coefficiente di destinazione d'uso.

Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame, corretti con un coefficiente di vetustà. Nell'attribuzione dei valori considererà la natura dei beni, la loro ubicazione e destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le finiture, l'epoca della costruzione, il livello di manutenzione la grave attuale situazione del mercato immobiliare e, quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato. Nell'attribuzione di valore sono state considerate le spese necessarie per sanare la situazione edilizio-catastale descritta nei paragrafi precedenti.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Crespiatica.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Compendio industriale	6.585,55	€ 1.646.387,50	€ 1.646.387,50
	Terreni al mapp. 71	1.754,00	€ 105.240,00	€ 105.240,00
				1.751.627,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 262.744,11

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.488.883,38

Beni in CRESPIATICA (Lodi), S.S. 235 n. 4 Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno industriale sito in Crespiatica (Lodi), S.S. 235 n. 4.

Superficie complessiva di circa 20.890,00 mq

Identificato al catasto terreni:

- foglio 5 mappale 65, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 1920, reddito agrario: 15,37 €, reddito domenicale: 16,76 €
Coerenze: mapp. 45, mapp. 74, mapp. 74, mapp. 64.
- Foglio 5 mappale 74, qualità seminativo irriguo, superficie catastale 9.700,00, reddito agrario: 60,12 €, reddito domenicale: 62,62 €;
Coerenze: mapp. 45 e 46, mapp. 75, mapp. 73 e 77, mapp. 71 e 65.
Note: il mapp. 74 in parte è anche identificato come prato irriguo. Di classe 2, sup. 1.440,00 mq, reddito agr. 10,78 e reddito dom. 15,99 €;
- Foglio 5 mappale 75, qualità semin. Irrig. , superficie catastale 3.100,00, reddito agrario 24,82 €, reddito dom. 27,06 €.
Coerenze: mapp. 46, mapp. 78, mapp. 77, mapp. 74.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica rispetto al centro dell'abitato, ma posta sull'asse Lodi-Crema, in corrispondenza della S.S. 235.

3. STATO DI POSSESSO:



All'atto del sopralluogo il compendio risultava libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria iscritta a Lodi in data 26.03.2008 ai nn. 6753/1500, in forza di atto a firma Dr. Squintani in data 20.03.2008 ai numeri 164158/26496, durata 15 anni, per l'importo capitale di Euro 1.900.000,00 e totale pari a 4.000.000,00.

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuno**

4.2.3. Altre trascrizioni: **Sentenza dichiarativa di Fallimento a firma del Tribunale di Lodi, trascritta a Lodi in data 08..05.2018, ai nn. 4826/7489.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico: **Si veda CDU allegato alla presente relazione.**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

n.p.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

n.p.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

n.p.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

FABRIN SRL, con sede in Crespiatica, S.S. 235 n. 4, proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

Descrizione **Terreni** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno industriale sito in Crespiatica (Lodi), S.S. 235 n. 4.

Superficie complessiva di circa 20.890,00 mq

Identificato al catasto terreni:

- foglio 5 mappale 65, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 1920, reddito agrario: 15,37 €, reddito domenicale: 16,76 €
Coerenze: mapp. 45, mapp. 74, mapp. 74, mapp. 64.
- Foglio 5 mappale 74, qualità seminativo irriguo, superficie catastale 9.700,00, reddito agrario: 60,12 €, reddito domenicale: 62,62 €;
Coerenze: mapp. 45 e 46, mapp. 75, mapp. 73 e 77, mapp. 71 e 65.
Note: il mapp. 74 in parte è anche identificato come prato irrig. Di classe 2, sup. 1.440,00 mq, reddito agr. 10,78 e reddito dom. 15,99 €;
- Foglio 5 mappale 75, qualità semin. Irrig. , superficie catastale 3.100,00, reddito agrario 24,82 €, reddito dom. 27,06 €.
Coerenze: mapp. 46, mapp. 78, mapp. 77, mapp. 74.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreni edificabili (vedi CDU allegato)	Sup. reale lorda	16.160,00	1,00	16.160,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà il metodo comparativo.

Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale equivalente, vale a dire il mq di superficie lorda edificata, corretto con un coefficiente di destinazione d'uso.

Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame, corretti con un coefficiente di vetustà. Nell'attribuzione dei valori considererà la natura dei beni, la loro ubicazione e destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le finiture, l'epoca della costruzione, il livello di manutenzione la grave attuale situazione del mercato immobiliare e, quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Crespiatica.

Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno industriale	16.160,00	€ 969.600,00	€ 969.600,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 145.440,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 824.160,00

Beni in CRESPIATICA (Lodi), S.S. 235 n. 4

Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Crespiatica (Lodi), S.S. 235 n. 4.

Superficie complessiva di circa 17.260,00 mq

Identificato al catasto terreni:

- foglio 5 mappale 70, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 6410,00 reddito agrario: 51,31 €, reddito domenicale: 55,95 €
Coerenze: mapp.li 66,67,68,69,71, mapp.77, roggia.
- Foglio 5 mappale 66, qualità seminativo irriguo, superficie catastale 1.380,00, reddito agrario: 11,05 €, reddito domenicale: 12,04 €;
Coerenze: mapp. 63, mapp. 67, mapp. 70, strada vicinale.
- Foglio 5 mappale 67, qualità semin. Irrig. Classe 2, superficie catastale 1.310,00, reddito agrario 10,49 €, reddito dom. 11,43 €.
Coerenze: mapp. 63, mapp. 68, mapp. 70, mapp. 66.
- Foglio 5 mappale 68, qualità semin. Irrig. Classe 2, superficie catastale 2.720,00, reddito agrario 21,77 €, reddito dom. 23,74 €.
Coerenze: mapp. 63, mapp. 69, mapp. 70, mapp. 67
- Foglio 5 mappale 69, qualità semin. Irrig. Classe 2, superficie catastale 5.440,00, reddito agrario 43,55 €, reddito dom. 47,48 €.
Coerenze: mapp. 63 e 64, mapp. 71, mapp. 70, mapp. 68.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica rispetto al centro dell'abitato, ma posta sull'asse Lodi-Crema, in corrispondenza della S.S. 235.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo il compendio risultava libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria iscritta a Lodi in data 26.03.2008 ai nn. 6753/1500, in forza di atto a firma Dr. Squintani in data 20.03.2008 ai numeri 164158/26496, durata 15 anni, per l'importo capitale di Euro 1.900.000,00 e totale pari a 4.000.000,00.

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuno**

4.2.3. Altre trascrizioni: **Sentenza dichiarativa di Fallimento a firma del Tribunale di Lodi, trascritta a Lodi in data 08..05.2018, ai nn. 4826/7489.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico: **Si veda il CDU allegato alla presente relazione.**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

n.p.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

n.p.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

n.p.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

FABRIN SRL, con sede in Crespiatica, S.S. 235 n. 4, proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.



Descrizione **Terreni** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Crespiatica (Lodi), S.S. 235 n. 4.

Superficie complessiva di circa 17.260,00 mq

Identificato al catasto terreni:

- foglio 5 mappale 70, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 6410,00 reddito agrario: 51,31 €, reddito domenicale: 55,95 €
Coerenze: mapp.li 66,67,68,69,71, mapp.77, roggia.
- Foglio 5 mappale 66, qualità seminativo irriguo, superficie catastale 1.380,00, reddito agrario: 11,05 €, reddito domenicale: 12,04 €;
Coerenze: mapp. 63, mapp. 67, mapp. 70, strada vicinale.
- Foglio 5 mappale 67, qualità semin. Irrig. Classe 2, superficie catastale 1.310,00, reddito agrario 10,49 €, reddito dom. 11,43 €.
Coerenze: mapp. 63, mapp. 68, mapp. 70, mapp. 66.
- Foglio 5 mappale 68, qualità semin. Irrig. Classe 2, superficie catastale 2.720,00, reddito agrario 21,77 €, reddito dom. 23,74 €.
Coerenze: mapp. 63, mapp. 69, mapp. 70, mapp. 67
- Foglio 5 mappale 69, qualità semin. Irrig. Classe 2, superficie catastale 5.440,00, reddito agrario 43,55 €, reddito dom. 47,48 €.
Coerenze: mapp. 63 e 64, mapp. 71, mapp. 70, mapp. 68.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. reale lorda	17.260,00	1,00	17.260,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà il metodo comparativo.

Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale equivalente, vale a dire il mq di superficie lorda edificata, corretto con un coefficiente di destinazione d'uso.

Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame, corretti con un coefficiente di vetustà. Nell'attribuzione dei valori considererà la natura dei beni, la loro ubicazione e destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le finiture, l'epoca della costruzione, il livello di manutenzione la grave attuale situazione del mercato immobiliare e, quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Crespiatica.

Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno agricolo	17.260,00	€ 120.820,00	€ 120.820,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 18.123,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 102.697,00



Riepilogo Valutazione Lotti

Lotto	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore al netto delle decurtazioni
1	8.339,55	€ 1.751.627,50	€ 1.488.883,38
2	16.160,00	€ 969.600,00	€ 824.160,00
3	17.260,00	€ 120.820,00	€ 102.697,00

Relazione lotto 001 creata in data 24.11.2023
Codice documento: E071-17-000031-001

Il Perito Estimatore

Ing. Luca Cambiè

