

TRIBUNALE DI LODI

Consulenza Tecnica di Ufficio

disposta nella Procedura di Concordato Preventivo n° 2 / 2011 R. G. F.
per la stima dei beni di proprietà della ***** ***** in Liquidazione siti alla
via Strada Provinciale n° 142 del Comune di Somaglia (LO)

Giudice Delegato

Dott.ssa Francesca Varesano

Commissario Giudiziale

Dott. Cesare Grazioli

Liquidatore Giudiziale

Rag. Mariano Allegro

Perito Estimatore

Ing. Bruno Zagarese

Premessa

Su proposta del Rag. Mariano Allegro, Liquidatore Giudiziale della Procedura di Concordato Preventivo n° 2/2011 R. G. F. del Tribunale di Lodi, il sottoscritto Ing. Bruno Zagarese, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n° 462 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lodi, veniva incaricato dal Giudice Delegato, la Dott.ssa F. Varesano, di procedere alla stima degli immobili citati in epigrafe.

Descrizione generale del bene

La Strada Provinciale n° 142 fiancheggia la zona artigianale / produttiva del Comune di Somaglia (LO). Tale via, collega la zona produttiva con il centro abitato del Comune di Somaglia.

Il tessuto urbano della zona si caratterizza per l'esclusiva presenza di edilizia a destinazione produttiva.

Il fabbricato risulta comodamente raggiungibile con mezzi privati in quanto la zona risulta ubicata a circa sei / sette chilometri di distanza dall'uscita autostradale di Casalpusterlengo dell'Autostrada A1.

L'intera proprietà oggetto di stima è dotata di comodo accesso pedonale e carrabile dalla Strada Provinciale n° 142.

Il bene oggetto della presente relazione è composto da un capannone, da una piccola palazzina uffici, formata da un piano terra e da un piano primo, e da un'area esterna scoperta di pertinenza, su cui insiste l'intero capannone. Tale area, avente estensione catastale pari a circa 2.940,00 mq, si presenta priva di pavimentazione, ben delimitata dalle restanti proprietà, ad eccezione del confine posto a Nord, dove non presenta recinzione.

Il capannone, a pianta rettangolare, presenta un solo piano fuori terra e risulta dotato di due ampi porticati posti, rispettivamente, a confine con i due lati corti del corpo di fabbrica

La palazzina uffici, realizzata in aderenza al capannone, presenta anch'essa una pianta rettangolare ed è formata da un piano terra e da un piano primo, collegati da una scala interna del tipo a chiocciola. Al piano primo della palazzina, inoltre, è possibile accedere anche tramite una scala esterna a vista.

L'intero bene prima descritto costituisce una sola unità immobiliare e risulta edificato tra la fine degli anni novanta, per una parte, e la prima decade degli anni duemila, per la restante parte. Il capannone presenta una struttura portante in elementi di cemento armato prefabbricato ancorati ad una fondazione a

plinti di cemento armato realizzati in opera, tompagnature perimetrali in pannelli prefabbricati, e dimensioni in pianta pari a circa m. 112,00 x 18,50 m. La struttura di copertura, del tipo a doppia falda, è formata da travi in c. a. p. con soprastanti tegoloni ed onduline traslucide per l'illuminazione zenitale. L'intera struttura presenta una tompagnatura perimetrale in pannelli prefabbricati e serramenti per l'illuminazione interna dotati di vetro "u-glass".

La palazzina uffici presenta una struttura in cemento armato con muratura perimetrale di tompagnamento e dimensioni in pianta pari a circa m. 32,00 x 4,80 m.

L'altezza del capannone e dei relativi porticati è pari a circa 9,90 metri (*sotto trave*) mentre la palazzina uffici, al piano terra, presenta un'altezza pari a 2,95 metri ed al piano primo un'altezza variabile secondo l'inclinazione della falda di copertura (*min. = 2,25 m e Max = 3,00 m.*).

Il capannone, internamente, presenta le seguenti caratteristiche edilizie: pavimentazione industriale in calcestruzzo; portoni di accesso in alluminio e ferro; carroponete per uso industriale.

La palazzina uffici, internamente, presenta le seguenti caratteristiche edilizie: pavimentazione in piastrelle di ceramica; pareti intonacate a civile e tinteggiate; serramenti esterni in alluminio e vetro; porte interne in legno del tipo a battente; impianto elettrico e di riscaldamento; locale bagno.

Sotto il profilo architettonico, il capannone è privo di divisioni interne e si presenta come un unico grande ambiente, ad eccezione dei due portici posti a confine con i due lati corti della struttura.

La palazzina uffici, sotto il profilo architettonico, presenta, al piano terra, locali ad uso ufficio, dotati di servizi igienici, locali destinati a spogliatoio per le maestranze, con annessi servizi igienici, ed un locale deposito, con accesso diretto dall'area scoperta di pertinenza. Al piano primo, inoltre, sono presenti alcuni locali ad uso ufficio ed un locale w. c..

Sotto l'aspetto impiantistico, l'intero capannone oggetto di stima risulta dotato di carroponte, impianto elettrico ad uso artigianale, impianto idraulico ed impianto di scarico. La palazzina uffici, invece, risulta dotata di impianto elettrico, impianto idraulico, impianto di scarico ed impianto di riscaldamento con terminali ad aerotermi/termosifoni, alimentati da apposita caldaia murale.

In generale, lo stato di manutenzione del capannone e della palazzina uffici risulta discreto in relazione all'epoca di edificazione dello stesso.

Stato di possesso

All'atto del sopralluogo eseguito, l'intero bene oggetto di stima risultava occupato dalla ***** ***** in forza di proposta di "Accordo per la Corresponsione di Indennità di Occupazione" sottoscritto con gli organi del Concordato Preventivo che, a questo punto della relazione, deve intendersi integralmente riportata (vedi relativo allegato alla presente).

Vincoli ed oneri giuridici

Sulla base delle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, lo scrivente ha accertato che, al giorno 26.06.2024, in relazione ai beni oggetto di stima, sussistevano i seguenti gravami:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario – Iscrizione del 12.09.2008 - n.18547/4268
atto Notaio ***** ***** del 09.09.2008 (n.8755/4784 di repertorio)
a favore: ***** ***** ** *****

a carico: ***** ** sede *****
per la somma di euro 1.700.000,00; cap.1.000.000,00 - scadenza anni 10,
mesi 1, giorni 21

Bene: Somaglia fg.12 mappale 156 sub.702

Note

La suddetta iscrizione non risulta annotata

- Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo – Iscrizione del 17.11.2011 - n.18605/4211
atto ***** ** ***** del 10.11.2011 (n.2007 di repertorio)
a favore: *****
a carico: *****
per la somma di euro 180.000,00; cap. euro 176.445,99
Beni: Somaglia fg.12 mappale 156 sub.702
- Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo – Iscrizione del 17.01.2012 - n.930/120
Atto ***** ** ***** del 28.11.2011 (n.2152 di repertorio)
a favore: *****
a carico: *****
per la somma di euro 200.000,00; cap. euro 150.501,30
Beni: Somaglia fg.12 mappale 156 sub.702
- Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo – Trascrizione del 14.03.2012 - n. 4062/2815
Atto del ***** ** ***** del 01.03.2012 (n. 73/2012 di repertorio)
a favore: *****
a carico: *****
Beni: Somaglia fg.12 mappale 156 sub.702
- Domanda Giudiziale per Azione di Regolamento di Confini – Trascrizione del 06.08.2018 - n.13987/9070
A favore: *****
Contro: *****
Beni: Fg. 12 di Somaglia, mappale 156 Sub. 702
vedasi nota allegata
- Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso – Trascrizione del 22.07.2019 - n.12822/8297
A favore: *****
Contro: *****
Diritto: Servitù di passaggio pedonale e carraio
Beni: N. C. T. - Fg. 12 di Somaglia, mappali 19, 188 e 190
vedasi nota allegata

Attuale proprietario dei beni oggetto di stima

Storia dei terreni censiti al

Fg. 12 mappali 156 e 159 (ex 40)

***** ***** con sede in ***** (**), piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. La predetta risulta proprietaria dal 06.05.1997 ad oggi in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 24.04.1997 (n. 115469/12346 di repertorio) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 06.05.1997 (nn. 5699/3851). In precedenza, i beni appartenevano alla ***** ***** ***** con sede in *****.

Precedenti proprietari dei beni oggetto di stima

- ***** ***** ***** ***** con sede in ***** , piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. La predetta risulta proprietaria da data antecedente al ventennio ovvero dal 23.12.1996 in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 06.12.1996 (n° 113656 di Rep.) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 31.12.1996 (nn° 16543/10685).

Storia del terreno censito al

Fg. 12 mappali 166 ex 128/b ex 128

(bene soppresso ed unito al mappale 156)

***** ***** con sede in ***** (**), piena proprietaria per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero. La predetta risulta proprietaria dal 24.10.2001 ad oggi in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** ***** in data 28.09.2001 (n. 82317/21441 di repertorio) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 24.10.2001 (nn. 17054/10438). In merito al predetto atto, si precisa che risulta anche trascritta in data 10.12.2001 (nn.

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 03.04.1968 (nn. 2559/1525).

Pratiche edilizie

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Somaglia, in relazione ai beni oggetto di stima, sono state ritrovate le seguenti pratiche edilizie:

- C. E. (Prot. N° 50/96) rilasciata alla ***** ***** ***** con sede in ***** , in data 04.02.1997, per la costruzione del capannone oggetto di stima;
- C. E. (Prot. N° 20/98) rilasciata alla ***** ***** ***** con sede in ***** , in data 05.10.1998, per la realizzazione di opere in variante rispetto a quelle autorizzate con la C. E. del 04.02.1997;
- Dichiarazione di Agibilità (P. E. 50/96 e 20/98) rilasciata in data 07 Luglio 1999;
- D. I. A. presentata dalla ***** ***** , in data 04.08.2001, per l'esecuzione di opere in variante rispetto a quelle autorizzate con la Concessione Edilizia n° 11/2001 del 01.06.2001;
- D. I. A. presentata dalla ***** ***** , in data 02.03.2007, per l'esecuzione di opere di ampliamento del capannone oggetto di stima;
- Dichiarazione di Agibilità di edifici destinati ad attività economiche presentata dalla ***** ***** in data 17 Febbraio 2010.

Giudizio di conformità urbanistico, edilizio e catastale

Sulla base di quanto è stato possibile accertare, i beni oggetto di stima risultano conformi agli atti amministrativi autorizzativi presenti presso l'Ufficio

Tecnico del Comune di Somaglia, ad eccezione di alcune difformità che sono state riscontrate nel corso dei sopralluoghi eseguiti. Si precisa che il futuro aggiudicatario del bene oggetto di vendita, entro 120 giorni dalla data di emissione del Decreto di Trasferimento, ai sensi dell'Art. 46, comma 5, del Dlgs n° 301 del 27.12.2002, dovrà provvedere alla regolarizzazione dell'immobile mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ovvero all'esecuzione di opere in sanatoria. A tal fine, dal prezzo di vendita si sconterà il costo di esecuzione delle attività tecniche prima citate che sarà stimato a corpo.

Lo stato dei luoghi, inoltre, risulta conforme alla relativa scheda catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Lodi, ad eccezione di alcune difformità che sono state riscontrate nel corso dei sopralluoghi eseguiti. Si precisa che il futuro aggiudicatario del bene oggetto di vendita, entro 120 giorni dalla data di emissione del Decreto di Trasferimento, ai sensi dell'Art. 46, comma 5, del Dlgs n° 301 del 27.12.2002, dovrà provvedere alla presentazione presso l'Ufficio del Territorio di una scheda catastale dei beni aggiornata. A tal fine, dal prezzo di vendita si sconterà il costo di esecuzione dell'attività tecnica prima citata che sarà stimato a corpo.

In definitiva, sulla base degli accertamenti effettuati e nei limiti degli stessi, tenuto conto delle precisazioni fatte in precedenza, il consulente ritiene che i beni oggetto della presente relazione presentino i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità.

Inquadramento Urbanistico dell'area

Dallo studio del Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Somaglia, si evince che i beni oggetto di stima risultano classificati come segue:

- Ambito Produttivo Urbano P1, normato dall'Art. 40 delle N. T. A. con classe di sensibilità 2.

Altre informazioni per l'acquirente

Si segnala che, nel corso dei sopralluoghi eseguiti, non è stato possibile effettuare verifiche in merito al corretto funzionamento degli impianti tecnici presenti all'interno del capannone oggetto di vendita, compreso impianto idrico di adduzione e scarico. In particolare, non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto elettrico e di quello per il riscaldamento oltre che non è stato possibile accertare la rispondenza, alla vigente normativa tecnica di settore, del carro ponte installato all'interno del capannone.

Formazione del lotto oggetto di vendita

Sulla base di tutto quanto esposto nella presente relazione, il consulente propone la formazione del seguente lotto unico di vendita:

LOTTO UNICO

Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di un capannone, avente destinazione artigianale, con annessa palazzina uffici ed area scoperta pertinenziale, su cui insiste l'intero edificio, il tutto censito nel N. C. E. U. come segue:

- Fg. 12 di Somaglia, mappale 156 Sub. 702; Categoria: D/7; Rendita: 14.717,45 € e scheda intestata a ***** **** con sede in *****;

Le coerenze dell'intero bene oggetto di stima, da Nord in senso orario, sono le seguenti: a Nord, beni al mappale 191; ad Est, beni al mappale 19; a Sud, Strada Provinciale 126; ad Ovest, beni ai mappali 152, 158, e 155.

Valutazione complessiva

In via preliminare, si precisa che nell'esprimere la presente valutazione, il sottoscritto, dopo aver proceduto a prendere visione del bene, ha operato nei seguenti limiti:

- a) il computo delle superfici è stato effettuato sulla base della documentazione amministrativa e catastale reperita dallo scrivente che, sommariamente, è stata verificata in loco;
- b) la proprietà non ha fornito informazioni in merito alla qualità del sottosuolo e da parte dello scrivente non è stato possibile accertare l'eventuale presenza di amianto nella copertura del fabbricato. Tale circostanza è stata tenuta nel giusto conto nella presente valutazione del bene in narrativa.

Calcolo della Superficie Commerciale Complessiva e della

Volumetria Commerciale ai fini

della valutazione del bene oggetto di stima

Si premette che si definisce come Superficie Commerciale Complessiva di un bene immobiliare destinato a capannone industriale la sommatoria delle varie superfici reali, misurate al filo interno dei muri perimetrali (e comprensive di quelli interni), per il loro rapporto mercantile (o coefficiente di ragguglio) superficiale, rispetto alla superficie principale.

Si definisce come Cubatura Commerciale complessiva di un bene immobile destinato a capannone industriale, invece, la sommatoria delle varie superfici reali, misurate al filo interno dei muri perimetrali (e comprensive di quelli interni), per il loro rapporto mercantile (o coefficiente di ragguglio)

superficiario, rispetto alla superficie principale, moltiplicate rispettivamente per la loro altezza.

Alla luce di quanto premesso ed utilizzando per comodità espositiva le medesime destinazioni dei locali riportate nella planimetria catastale del bene allegata alla presente, la superficie commerciale del bene oggetto di stima risulta essere la seguente:

Superficie Commerciale bene oggetto di stima			
Destinazione	Superficie	Coeff.	Sup. Comme.
Lavorazione ferro	1 570,00	0,90	1 413,00
Portico	468,00	0,50	234,00
Deposito Piano Terra	26,00	0,60	15,60
Spogliatoio e w. c.	46,00	0,80	36,80
Uffici Piano Terra e w. c.	86,00	0,90	77,40
Uffici Piano Primo e w. c.	158,00	1,00	158,00
Area scoperta	2 940,00	0,04	117,60
	Totale (mq)		1 934,80

La Cubatura Commerciale del bene oggetto di stima, invece, calcolata a partire dalla Superficie Commerciale e tenendo conto delle altezze dei rispettivi locali, risulta essere la seguente:

Cubatura Commerciale complessiva bene oggetto di stima			
Destinazione	Sup. Comme.	Altezza	Volume Comm.
Lavorazione ferro	1 413,00	8,50	12 010,50
Portico	234,00	8,50	1 989,00
Deposito Piano Terra	15,60	2,90	45,24
Spogliatoio e w. c.	36,80	2,90	106,72
Uffici Piano Terra e w. c.	77,40	2,90	224,46
Uffici Piano Primo e w. c.	158,00	3,00	474,00
Area scoperta	117,60	0,00	0,00
Cubatura Commerciale complessiva (mc)			14 849,92
Superficie commerciale area scoperta (mq)			117,60

Criterio di stima

Lo scrivente premette che nella valutazione del bene ha tenuto conto della sua ubicazione territoriale ed urbana, del sistema costruttivo dell'edificio, della tipologia architettonica, del livello delle finiture sia interne che esterne, della presenza dell'area scoperta di pertinenza, dello stato manutentivo ordinario e straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, del grado di vetustà, della situazione di conformità alle norme edilizie, alle autorizzazioni amministrative, alla dotazione d'impianti tecnologici, nonché dell'attuale situazione d'uso e disponibilità del bene.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima denominato "*Sistema di Ripartizione*". Tale criterio si basa sulla funzione di ripartizione che mira a scomporre il prezzo di mercato di un immobile nei prezzi medi delle caratteristiche immobiliari che lo compongono, al fine di conoscere l'apporto di ogni singola caratteristica al prezzo di mercato. La funzione di ripartizione considera il prezzo di mercato come somma dei prodotti di ciascuna caratteristica immobiliare per il relativo prezzo medio.

Il Sistema di Ripartizione, in definitiva, è un criterio di stima pluriparametrico che considera il prezzo di mercato di un bene come somma tra i prodotti di ciascuna caratteristica per il relativo prezzo.

In termini operativi, l'intero procedimento di valutazione adottato, il "*Sistema di Ripartizione*", è stato articolato mediante lo sviluppo delle seguenti fasi: a) analisi del mercato per l'individuazione dei comparabili; b) rilevazione dei dati immobiliari; c) scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare; d)

compilazione del sistema di equazioni e risoluzione delle stesse; e) individuazione del prezzo del bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione sono state: Catasto di Lodi; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi; Ufficio Tecnico di Somaglia; Osservatorio Immobiliare sui prezzi degli immobili in Lodi e Provincia edito dalla C. C. I. A. di Lodi e dall'Agazia del Territorio; indagini di mercato, con relative comparazioni, su compravendite avvenute negli ultimi anni di beni immobili assimilabili a quelli oggetto di valutazione.

Nel caso che ci occupa, lo scrivente ha sviluppato le fasi previste dal metodo come di seguito esposto:

a) analisi del mercato per l'individuazione dei comparabili;

L'analisi del mercato immobiliare della località è stata condotta per individuare atti di compravendita di beni aventi caratteristiche architettoniche e tecniche comparabili con quelle dell'immobile oggetto di stima.

Non avendo reperito compravendite recenti di beni ubicati all'interno dell'area artigianale di Somaglia, lo scrivente ha esteso le ricerche anche alla confinante area artigianale del Comune di Codogno.

All'esito dell'analisi del mercato immobiliare sviluppata secondo i criteri esposti in precedenza, il C. T. U., tra tutte le compravendite individuate, ha ritenuto di selezionare i seguenti tre atti, in quanto aventi ad oggetto la cessione di beni aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima:

- (*Comparabile A*) - Atto di Compravendita stipulato in data 26/11/2019 dal Notaio ***** (trascritto in data 23/12/2019 – nn° 21315/13616). I

dati essenziali del bene oggetto della presente compravendita sono stati riportati nella seguente tabella:

Comparabile A	
Dati	Immobile
Comune	Codogno
Dati Catastali	Fg. 22 mapp. 679
Indirizzo	Via Dell'Industria 22
Prezzo	400.000,00 €
Superf. Comm.	1.713,90
Cubatura Comm.	6.587,78
Sup. Comm. area	179,15

- (*Comparabile B*) - Atto di Compravendita stipulato in data 20/02/2020 dal Notaio ***** (trascritto in data 03/03/2020 – nn° 3248/2035). I dati essenziali del bene oggetto della presente compravendita sono stati riportati nella seguente tabella:

Comparabile B	
Dati	Immobile
Comune	Codogno
Dati Catastali	Fg. 22 mapp. 301
Indirizzo	Strada Provinciale 126
Prezzo	300.000,00 €
Superf. Comm.	2.416,20
Cubatura Comm.	7.940,51
Sup. Comm. area	136,00

- (*Comparabile C*) - Atto di Compravendita stipulato in data 29/07/2019 dal Notaio ***** (trascritto in data 02/08/2019 – nn° 14062/9084). I dati essenziali del bene oggetto della presente compravendita sono stati riportati nella seguente tabella:

Comparabile C	
Dati	Immobile
Comune	Codogno
Dati Catastali	Fg. 21 mapp. 392 e 393
Indirizzo	Via P. Togliatti
Prezzo	11.568.250,00 €
Superf. Comm.	27.282,20
Cubatura Comm.	278.573,92
Sup. Comm. area	2.170,40

b) rilevazione dei dati immobiliari

Dallo studio degli atti di compravendita indicati al punto precedente, lo scrivente ha provveduto ad estrapolare le principali caratteristiche dei beni utilizzati come comparabili che, successivamente, sono stati utilizzati per impostare le equazioni inserite nel sistema di ripartizione.

c) scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare

Le caratteristiche quantitative che sono state utilizzare per la comparazione dei beni sono state individuate dal C. T. U. tenendo nel giusto conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che presenta l'immobile oggetto di stima. Nel caso di specie, le caratteristiche utilizzate sono state le seguenti: a) Prezzo del bene; b) Cubatura Commerciale Complessiva; c) Superficie Commerciale area scoperta annessa.

d) compilazione del sistema di equazioni e risoluzione delle stesse

Dopo aver ricavato per ogni singolo bene assunto come Comparabile le caratteristiche individuate al punto precedente, lo scrivente ha provveduto ad impostare il seguente sistema di equazioni:

$$\left\{ \begin{array}{l} 400.000,00 = 1.713,90 * SCC + 6.587,78 * VCC + 179,15 * ASC \\ 300.000,00 = 2.416,20 * SCC + 7.940,51 * VCC + 136,00 * ASC \\ 11.568.250,00 = 27.282,20 * SCC + 278.573,92 * VCC + 2.170,40 * ASC \end{array} \right.$$

Risolvendo il suddetto sistema, dove:

- l'incognita "SCC" rappresenta il prezzo medio della caratteristica "Superficie Commerciale Complessiva";
- l'incognita "VCC" rappresenta il prezzo medio della caratteristica "Cubatura Commerciale Complessiva";
- l'incognita "ASC" rappresenta il valore di medio della caratteristica "Superficie Commerciale Area scoperta".

si ottengono i prezzi medi delle caratteristiche prese in esame:

$$\text{"VCC"} = 101,18$$

$$\text{"VCC"} = 37,14$$

$$\text{"ASC"} = 1.835,04$$

e) individuazione del prezzo del bene oggetto di stima

Il prezzo del bene si ottiene come somma tra i prodotti di ciascuna caratteristica del bene oggetto di stima per il relativo prezzo medio calcolato in precedenza.

Pertanto, nel caso in narrativa, si ha:

$$\begin{aligned} \text{Prezzo bene oggetto di Stima} = \\ (101,18 * 1.934,80) + (37,14 * 14.849,92) + (1.835,04 * 117,60) = \\ 963.089,79 \text{ €} \end{aligned}$$

Al predetto valore di stima, bisogna apportare i seguenti adeguamenti e correzioni:

- riduzione del valore del 15,00 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza

della vendita giudiziaria, per l'esecuzione di

eventuali opere di bonifica del sottosuolo e

per l'eventuale presenza di lastre in fibrocemento - 144.463,47 €

- Per l'espletamento di pratiche edilizie per la

regolarizzazione urbanistica e catastale del bene

ovvero per l'esecuzione di opere di sanatoria - 20.000,00 €

Pertanto, alla luce di tutto quanto esposto, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato a base d'asta del compendio immobiliare in narrativa possa essere fissato pari a 798.626,32 € (963.089,79 € - 144.463,47 € - 20.000,00 € = 798.626,32 €).

che si arrotondano pari a 800.000,00 €

(Diconsi: Ottocentomila/00)

La presente valutazione prescinde da qualsivoglia onere o servitù, peso, gravame, ipoteca qui non espressamente menzionato ed è riferita alla data corrente.

Tanto dovevasi in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Lodi, li 28.06.2024

Il tecnico

Dott. Ing. Bruno Zagarese