

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep.119/23

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Custode Giudiziario: Avv. Claudia Rovelli

ELABORATO PERITALE PRIVACY
LOTTO 1

Tecnico incaricato: Geom. MAURIZIO DANTE BONA'
Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.529
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi
C.F. BNOMZD64R01A995C – P.IVA N. 07949100965

con studio in Lodi –Via Tiziano Zalli, 4/6
telefono 0371750861
fax 0371750861
e-mail: studiotecnicobona@gmail.com

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Custode: Avv. Claudia Rovelli
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà



Beni in San Fiorano (Lo) Via G. Galilei snc
Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in San Fiorano (Lo) Via G. Galilei snc.

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 3, Particella 314, qualità: seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale mq 3.855,00, reddito dominicale € 33,45, reddito agrario € 19,91

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in San Fiorano (Lodi) Via G. Galilei snc

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 3, Particella 315, qualità: seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale mq 1.925,00, reddito dominicale € 16,70, reddito agrario € 9,94

- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in San Fiorano (Lodi) Via G. Galilei snc

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 3, Particella 318, qualità: seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale mq 2.031,00, reddito dominicale € 17,62, reddito agrario € 10,49

- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in San Fiorano (Lodi) Via G. Galilei snc

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 3, Particella 319, qualità: seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale mq 935,00, reddito dominicale € 8,11, reddito agrario € 4,83

- E.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in San Fiorano (Lodi) Via G. Galilei snc

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 3, Particella 320, qualità: seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale mq 220,00, reddito dominicale € 1,91, reddito agrario € 1,14

- F.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in San Fiorano (Lodi) Via G. Galilei snc.

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 3, Particella 321, qualità: seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale mq 3.132,00, reddito dominicale € 27,17, reddito agrario € 16,18

- G.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in San Fiorano (Lodi) Via G. Galilei snc.

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 3, Particella 322, qualità: seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale mq 3.112,00, reddito dominicale € 35,36, reddito agrario € 16,07

- H.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in San Fiorano (Lodi) Via G. Galilei snc.

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 3, Particella 323, qualità: seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale mq 7.000,00, reddito dominicale € 60,74, reddito agrario € 36,15

- I.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in San Fiorano (Lodi) Via G. Galilei snc.

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 3, Particella 324, qualità: seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale mq 3.015,00, reddito dominicale € 34,26, reddito agrario € 15,57



Confini: quali risultano dall'estratto di mappa catastale allegato al presente Elaborato Peritale e che si intendono qui riportati

Destinazione urbanistica: all'interno del PGT vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 29/07/2010 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 47 del 24/11/2010, i terreni rientrano nel comparto denominato PLK Ambito di Piani di Lottizzazioni Residenziali vigenti.

Le prescrizioni normative delle zone e degli ambiti sopra richiamati sono contenute agli articoli delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT): *Parte 1 – Norme del Piano delle Regole – Cap. 2 Norma Transitoria – Art. 38 Piani Attuativi vigenti o adottati che testualmente recita per la parte di interesse: “ Il Piano delle Regole identifica con apposita simbologia i piani attuativi approvati e convenzionati. Per gli ambiti sopra richiamati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i piani integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte ”.*

I mappali sopra richiamati fanno parte di una porzione del Piano di lottizzazione denominato PLK, oggetto di Convenzione tra il Comune di San Fiorano e i Privati Lottizzanti, le cui previsioni urbanistiche sono state ulteriormente prorogate per effetto dell'ultima Legge n. 11 del 2 febbraio 2024 al 9 novembre 2025.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

It max = 10.000 mc/ha

If max = 1,50 mc/mq

If min = 1,00 mc/mq

Rc max = 40%

H max = 10,00 m.

N° max piani fuori terra = 3 piani

Ds min = 7,50 m.

Dc min = 5,00 m.

De min = 10,00 m.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Semicentrale a traffico locale con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale – Artigianale - Agricola

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido, banca, campo di calcio, carabinieri, centro commerciale, farmacia, municipio, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, ufficio postale

Collegamenti pubblici (km) Aeroporto (73), autobus (0,300), autostrada (15), ferrovia (13), metropolitana (67)

3. STATO DI POSSESSO

Alla data dei sopralluoghi gli immobili sono risultati liberi, con nessuna coltura in atto.

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: **nessuno**



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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale - Atto Amministrativo derivante da Ingiunzione Fiscale a favore di ***** contro ***** (P.I****) a firma ***** in data 25/10/2022 al n. 4035 iscritta a Lodi in data 03/08/2023 ai nn. 13820/2575
Importo ipoteca: € 408.400,00
Importo capitale: € 204.200,00

4.2.2. Pignoramento:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ***** contro *****(***) a firma Tribunale di Lodi in data 31/05/2023 al n. 1627 trascritto a Lodi in data 28/06/2023 ai nn. 10985/7391

4.2.3. Altre trascrizioni:

a) Convenzione Edilizia per l'attuazione del Piano di Lottizzazione Residenziale denominato PLK a firma Notaio ***** in data 10/02/2010 ai nn. 10698/4442 di Rep., trascritta a Lodi in data 26/02/2010 ai nn. 3291/1856

b) Atto Unilaterale d'Obbligo a firma Notaio *** in data 10/02/2010 ai nn. 10699/4443 di Rep., trascritto a Lodi in data 26/02/2010 ai nn. 3292/1857

c) Atto Unilaterale d'Obbligo a firma Notaio ***** in data 06/04/2018 ai nn. 18207/8892 di Rep., trascritto a Lodi in data 27/04/2018 ai nn. 7117/4624

d) Convenzione Edilizia a firma Notaio ***** in data 22/06/2018 ai nn. 18339/8989 di Rep., trascritta a Lodi in data 05/07/2018 ai nn. 11477/7499

e) Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione del 08/02/2022 a firma Tribunale di Cremona Rep. n. 241, trascritto a Lodi in data 14/02/2022 ai nn. 2007/1282: annotata di cancellazione a firma Tribunale di Cremona in data 13/07/2023 ai nn. 241/2022, trascritta a Lodi in data 28/11/2023 ai nn. 19586/2637

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: allo stato attuale non risultano presentate pratiche edilizie

4.3.2. Conformità catastale: riscontrata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della Perizia: -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia: -----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

- ***** (P.I.*****) proprietaria dal **15/04/2021 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma Notaio ***** in data 15/04/2021 ai nn. 8770/7326, trascritto a Lodi in data 22/04/2021 ai nn.7206/4872.

Atto annotato di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale a firma Agenzia delle Entrate -Territorio del 14/02/2022 Rep. n. 1282, trascritta a Lodi in data 24/02/2022 ai nn. 2762/384, preceduta dalla domanda giudiziale, annotata di cancellazione, di cui al p. 4.2.3.e.



contro

- Precedenti proprietari relativamente ai mappali 314 -315 -318 - 319 - 320 – 321 - 322 - 324 del foglio 3:

***** (P.I. *****) proprietaria **dal 15/04/2021 al 10/02/2010** in forza di atto di permuta a firma Notaio ***** in data 10/02/2010 ai nn. 10697/4441, trascritto a Lodi in data 26/02/2010 ai nn. 3290/1855.

L'atto di permuta riguarda le porzioni di area edificabile ubicate in Comune di San Fiorano (Lo) riportate al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 3 con il mappale 213 e con il mappale 212, con precisazione che quest'ultimo:

- in forza del frazionamento n. 69510.1/2012 del 22/10/2012 ha originato, tra l'altro, i mappali 314, 315, 318, 319 e 320;

- in forza del citato frazionamento n. 69510.1/2012 del 22/10/2012 ha originato, tra l'altro, il mappale 317, il quale in forza del frazionamento n. 74532/2012 del 14/11/2012, ha originato i mappali 321 e 322;

- in forza del citato frazionamento n. 69510.1/2012 del 22/10/2012 ha originato, tra l'altro il mappale 312 che, in forza del frazionamento n. 5093.1/2013 del 12/02/2013, ha originato il mappale 324

- ***** proprietaria **dal 10/02/2010 al 14/03/2002** in forza di atto di divisione a stralcio a firma Notaio ***** in data 14/03/2002 al n. 42676 di Rep. trascritto a Lodi in data 02/04/2002 ai nn. 5778/3447.

L'atto di divisione comprende, tra l'altro, le porzioni di area edificabile ubicate in Comune di San Fiorano (Lo) distinte al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 3 con il mappale 212

- Precedenti proprietari relativamente al mappale 323 del foglio 3:

- ***** (P.I. *****) proprietaria **dal 15/04/2021 al 16/03/2016** in forza di atto di compravendita a firma Notaio ***** in data 16/03/2016 ai nn. 9953/5364 trascritto a Lodi in data 21/03/2016 ai nn. 4223/2587.

- ***** (P.I. *****) **dal 16/03/2016 al 04/04/2013** in forza di atto di conferimento in società a firma Notaio ***** in data 04/04/2013 ai nn. 4379/2469, trascritto a Lodi in data 10/04/2013 ai nn. 4884/3373.

- ***** (P.I. *****) proprietaria **dal 04/04/2013 al 10/02/2010** in forza di atto di compravendita a firma Notaio ***** in data 10/02/2010 ai nn. 10697/4441, trascritto a Lodi in data 26/02/2010 ai nn. 3290/1855.

La compravendita riguarda l'acquisto delle porzioni di area edificabile ubicate in Comune di San Fiorano (Lo) riportate al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 3 con il mappale 213 e con il mappale 212, con precisazione che quest'ultimo:

in forza del frazionamento n. 69510.1/2012 del 22/10/2012 ha originato, tra l'altro il mappale 312 che, in forza del frazionamento n. 5093.1/2013 del 12/02/2013, ha originato il mappale 323

- ***** proprietaria **dal 10/02/2010 al 14/03/2002** in forza di atto di divisione a stralcio a firma Notaio ***** in data 14/03/2002 al n. 42676 di Rep. trascritto a Lodi in data 02/04/2002 ai nn. 5778/3447.

L'atto di divisione comprende, tra l'altro, le porzioni di area edificabile ubicate in Comune di San Fiorano (Lo) riportate al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 3 con il mappale 212.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano presentate Pratiche Edilizie afferenti ai suddetti terreni.



Descrizione terreno di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in San Fiorano (Lo) Via G. Galilei snc.

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 3, Particella 314, qualità: seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale mq 3.855,00, reddito dominicale € 33,45, reddito agrario € 19,91

Confini: da definirsi

Caratteristiche descrittive: terreno di natura irregolare e orografia normale a destinazione stradale. Nessuna coltura in atto.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno edificabile	Sup. reale lorda	3855,00	1,00	3.855,00
	Sup. reale lorda	3855,00		3.855,00

Descrizione terreno di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in San Fiorano (Lodi) Via G. Galilei snc

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 3, Particella 315, qualità: seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale mq 1.925,00, reddito dominicale € 16,70, reddito agrario € 9,94

Confini: da definirsi

Caratteristiche descrittive: terreno di natura irregolare e orografia normale. Nessuna coltura in atto.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno edificabile	Sup. reale lorda	1925,00	1,00	1.925,00
	Sup. reale lorda	1925,00		1.925,00

Descrizione terreno di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in San Fiorano (Lodi) Via G. Galilei snc

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 3, Particella 318, qualità: seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale mq 2.031,00, reddito dominicale € 17,62, reddito agrario € 10,49

Confini: da definirsi

Caratteristiche descrittive: terreno di natura irregolare e orografia normale. Nessuna coltura in atto.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno edificabile	Sup. reale lorda	2.031,00	1,00	2.031,00
	Sup. reale lorda	2.031,00		2.031,00

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Custode: Avv. Claudia Rovelli
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà



Descrizione terreno di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in San Fiorano (Lodi)
Via G. Galilei snc

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 3, Particella 319, qualità: seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale mq 935,00,
reddito dominicale € 8,11, reddito agrario € 4,83

Confini: da definirsi

Caratteristiche descrittive: terreno di natura irregolare e orografia normale. Nessuna coltura in atto.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno edificabile	Sup. reale lorda	935,00	1,00	935,00
	Sup. reale lorda	935,00		935,00

Descrizione terreno di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in San Fiorano (Lodi)
Via G. Galilei snc

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 3, Particella 320, qualità: seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale mq 220,00,
reddito dominicale € 1,91, reddito agrario € 1,14

Confini: da definirsi

Caratteristiche descrittive: terreno di natura irregolare e orografia normale. Nessuna coltura in atto.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno edificabile	Sup. reale lorda	220,00	1,00	220,00
	Sup. reale lorda	220,00		220,00

Descrizione terreno di cui al punto F

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in San Fiorano (Lodi)
Via G. Galilei snc.

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 3, Particella 321, qualità: seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale mq 3.132,00,
reddito dominicale € 27,17, reddito agrario € 16,18

Confini: da definirsi

Caratteristiche descrittive: terreno di natura irregolare e orografia normale. Nessuna coltura in atto.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno edificabile	Sup. reale lorda	3132,00	1,00	3.132,00
	Sup. reale lorda	3132,00		3.132,00



Descrizione terreno di cui al punto G

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in San Fiorano (Lodi) Via G. Galilei snc.

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 3, Particella 322, qualità: seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale mq 3.112,00, reddito dominicale € 35,36, reddito agrario € 16,07

Confini: da definirsi

Caratteristiche descrittive: terreno di natura irregolare e orografia normale. Nessuna coltura in atto.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno edificabile	Sup. reale lorda	3112,00	1,00	3.112,00
	Sup. reale lorda	3112,00		3.112,00

Descrizione terreno di cui al punto H

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in San Fiorano (Lodi) Via G. Galilei snc.

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 3, Particella 323, qualità: seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale mq 7.000,00, reddito dominicale € 60,74, reddito agrario € 36,15

Confini: da definirsi

Caratteristiche descrittive: terreno di natura irregolare e orografia normale. Nessuna coltura in atto

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno edificabile	Sup. reale lorda	7000,00	1,00	7.000,00
	Sup. reale lorda	7000,00		7.000,00

Descrizione terreno di cui al punto I

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile sito in San Fiorano (Lodi) Via G. Galilei snc.

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio 3, Particella 324, qualità: seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale mq 3.015,00, reddito dominicale € 34,26, reddito agrario € 15,57

Confini: da definirsi

Caratteristiche descrittive: terreno di natura irregolare e orografia normale. Nessuna coltura in atto

Confini: quali risultano dall'estratto di mappa catastale allegato al presente Elaborato Peritale e che si intendono qui riportati

SUPERFICI

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Custode: Avv. Claudia Rovelli
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno edificabile	Sup. reale lorda	3015,00	1,00	3.015,00
	Sup. reale lorda	3015,00		3.015,00

Destinazione urbanistica:

all'interno del PGT vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 29/07/2010 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 47 del 24/11/2010, i terreni rientrano nel comparto denominato PLK Ambito di Piani di Lottizzazioni Residenziali vigenti.

Le prescrizioni normative delle zone e degli ambiti sopra richiamati sono contenute agli articoli delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT): *Parte 1 – Norme del Piano delle Regole – Cap. 2 Norma Transitoria – Art. 38 Piani Attuativi vigenti o adottati che testualmente recita per la parte di interesse: “Il Piano delle Regole identifica con apposita simbologia i piani attuativi approvati e convenzionati. Per gli ambiti sopra richiamati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i piani integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte”.*

I mappali sopra richiamati fanno parte di una porzione del Piano di lottizzazione denominato PLK, oggetto di Convenzione tra il Comune di San Fiorano e i Privati Lottizzanti, le cui previsioni urbanistiche sono state ulteriormente prorogate per effetto dell'ultima Legge n. 11 del 2 febbraio 2024 al 9 novembre 2025.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

It max = 10.000 mc/ha

If max = 1,50 mc/mq

If min = 1,00 mc/mq

Rc max = 40%

H max = 10,00 m.

N° max piani fuori terra = 3 piani

Ds min = 7,50 m.

Dc min = 5,00 m.

De min = 10,00 m.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:**8.1 Criterio di stima**

Il sottoscritto premette che nella valutazione dei beni immobili oggetto di perizia ha tenuto conto della loro ubicazione territoriale, del contesto generale e della situazione urbanistica-edilizia. Per la valutazione dei beni in esame, viene utilizzato il procedimento sintetico comparativo, cioè quel metodo che mette in relazione i parametri tecnici, superficie o il volume, con valori monetari (€/mq). Il prezzo unitario al mq viene desunto dalle Tabelle Valori Aree Fabbricabili allegata alla delibera G.C. n. 87 del 21/12/2010 del Comune di San Fiorano, con riferimento alle aree non urbanizzate.

Il calcolo è eseguito a metro quadro per la superficie catastale lorda totale.

DIVISIBILITA'

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di effettuare un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di ottenere un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, ossia non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive. Nel caso specifico lo scrivente ritiene che i beni oggetto di procedura esecutiva, facenti parte di un unico Ambito di Piani di Lottizzazioni Residenziali vigenti, debbano essere considerati come un unico lotto.



8.2. Fonti di informazioni

Agenzia del Territorio di Lodi, Agenzia delle Entrate di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, Ufficio Tecnico del Comune di San Fiorano, Borsino Immobiliare, Listino Prezzi Immobili di Lodi e Provincia, Tribunale di Lodi (vendite giudiziarie), agenzie immobiliari locali.

8.3. Valutazione corpi**A. B. C. D. E. F. G. H. I. Terreni edificabili**

Superficie complessiva dell'area desunta dalle visure catastali

Destinazione	Superficie catastale complessiva mq	Valore unitario	valore complessivo
terreni edificabili	25.225,00	€ 50,00	€ 1.261.250,00
Totale			€ 1.261.250,00

- Valore corpo:	€ 1.261.250,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.261.250,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.261.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale complessiva mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Terreni edificabili di cui ai punti A. B. C. D. E. F.G.H.I.	25.225,00	€ 1.261.250,00	€ 1.261.250,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 189.187,50

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ .000,00

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

€ 1.072.062,50

Relazione Lotto 1 creata in data 15/042024

Il Perito
Geom. Maurizio Dante Bonà

Giudice: DOTT.SSA GIULIA ISADORA LOI
Custode: Avv. Claudia Rovelli
Perito: Geom. Maurizio Dante Bonà

