

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 71/2021

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A terreno residenziale** a TURANO LODIGIANO Via Brodolini (vicinanze) SNC, della superficie commerciale di **10.261,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Terreni residenziali facente parte di un piano di lottizzazione, parzialmente realizzato.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo 1, superficie 5413, deduzione 1A142A, reddito agrario 27,96 €, reddito dominicale 52,84 €, indirizzo catastale: Via Brodolini (Parte), piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 146, mappale 71, mappale 146, mappale 149, mappale 146
- foglio 13 particella 177 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo 1, superficie 2211, deduzione 1A142A, reddito agrario 11,42 €, reddito dominicale 21,58 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 172, mappale 146 per tre lati
- foglio 13 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo 1, superficie 2637, deduzione 1A142A, reddito agrario 13,62 €, reddito dominicale 25,74 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 152, mappale 152, mappale 182, mappale 152

**B terreno vincolato a standard** a TURANO LODIGIANO Via Brodolini (vicinanze) SNC, della superficie commerciale di **18.135,00** mq per la quota di 537/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni destinati ad area standard

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo 1, superficie 7560, reddito agrario 39,04 €, reddito dominicale 73,79 €, indirizzo catastale: Via Brodolini (Parte), piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: lato interno a corpo da nord ed in senso orario: mappale 172, mappale 71, mappale 71, mappale 172, mappale 149, mappale 149, mappale 172  
trattasi di area destinata a strada (parzialmente realizzata) ed in parte da realizzare come previsto da convenzione
- foglio 13 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 1058, deduzione 1A142A, reddito agrario 5,46 €, reddito dominicale 10,33 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 172, mappale 146, mappale 146, mappale 146
- foglio 13 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo 1, superficie 905, deduzione 1A142A, reddito agrario 4,67 €, reddito dominicale 8,83 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 146, mappale 146, mappale 164, mappale 177, mappale 146  
area destinata a parcheggio pubblico, da completare

- foglio 13 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 1799, deduzione 1A142A, reddito agrario 9,29 €, reddito dominicale 17,56 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 146, strada comunale, strada comunale, mappale 182, mappale 181, mappale 181, mappale 146
- foglio 13 particella 155 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo 1, superficie 3135, deduzione 1A142A, reddito agrario 16,19 €, reddito dominicale 30,60 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 80, mappale 79, mappale 81, mappale 65, mappale 156, mappale 157, mappale 97, canale, mappale 154 (con all'interno i mappali 158 - 159 - 160 - 161 - 162)
- foglio 13 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo, superficie 3371, deduzione 1A142A, reddito agrario 17,41 €, reddito dominicale 32,90 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 155, mappale 65, mappale 119, mappale 102, mappale 157, mappale 155
- foglio 13 particella 158 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 62, deduzione 1A142A, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,61 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 155 per quattro lati
- foglio 13 particella 159 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 65, deduzione 1A142A, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,63 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 155 per quattro lati
- foglio 13 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 65, deduzione 1A142A, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,63 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 155 per quattro lati
- foglio 13 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 65, deduzione 1A142A, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,63 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 155 per quattro lati
- foglio 13 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 50, deduzione 1A142A, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 155 per quattro lati

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>28.396,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 560.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 504.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/12/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Storia Catastale.

Le unità di cui al fg13 mapp. 178 subalterni 1 e 2, fg 13 mapp. 179 subalterni 1 e 2, fg 13 mapp. 180 subalterni 1 e 2, sono state costituite e inserite in mappa in data 14/06/2011 con protocollo n. LO0053282, in atti in pari data (n. 374,1/2011). Gli attuali terreni al fg. 13 mapp. 178 ente urbano, ha. 0.04.77 e fg. 13 mapp. 179 ente urbano ha. 0.04.77 e fg. 13 mapp. 180 ente urbano ha. 0.06.97, e il terreno fg. 13 mapp. 177 semin. irrig. classe 1 ha. 0.22.11 derivano dalla soppressione del mapp. 163 in forza di frazionamento e tipo mappale del 08/04/2011 prot. n. LO0038673 in atti in pari data (n. 38673.1/2011) e contestuale passaggio al catasto urbano dei mapp. 178 - 179 e 180. Il mapp. 163 deriva dalla soppressione del mappale 151 (ha. 0.59.57) in forza di frazionamento del 31/10/2007 prot. n. LO0078909 in pari data (n. 78909.1/2007). L'attuale terreno fg. 13 mapp. 172 semin irrig. cl. 1 ha. 0.5.13 deriva dalla soppressione del mapp. 148 in forza di frazionamento del 18/06/2008 protocollo n. LO0042052 IN ATTI IN PARI DATA (N. 42052.1/2008). L'attuale terreno fg. 13 mapp. 181 semin. irrig. cl. 1 ha 0.26.37 deriva dalla soppressione del mapp. 153 in forza di frazionamento del 11/05/2011 protocollo n. LO0045359 in atti in pari data n. 45359.1/2011. I terreni di cui ai mapp. 148 - 151 e 153 derivano a loro volta, dalla soppressione del mapp. 32, in forza di frazionamento del 16/0/2006 protocollo n. O0001513 in atti in pari data n. 1513.1/2006. La soppressione del mapp. 32 ha originato altresì i terreni ai mapp. 146 - 149 - 150 e 152 del fg. 13. in forza del sopra citato frazionamento del 16/01/2006, è stato soppresso altresì il mapp. 137 generando i mapp. 155 - 156 - 158 - 159 - 160 - 161 e 162 del fg. 13. Il terreno al mapp. 137 deriva dalla soppressione del mapp. 128 in forza di frazionamento del 03/11/1999 in atti dal 30/11/1999 (n. 12614.2/1999), a sua volta derivante dalla soppressione del mapp. 24 in froza di frazionamento del 25/10/1996 in atti dal 29/10/1996 (n. 305028.1/1996).

### 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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune TURANO LODIGIANO, stipulato il 31/03/2006 a firma di notaio Cesare Bignami di Codogno ai nn. 98015/28385 di repertorio, registrato il 08/04/2006 a Codogno ai nn. 551 serie 1T, trascritto il 11/04/2006 a Lodi ai nn. 8441/4793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile.

La formalità è riferita solamente a convenzione gravante sui terreni fg. 13 mappali 146, 17, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161 e 162..

Con detta convenzione i lottizzanti e loro aventi causa a qualsiasi titolo, si sono impegnati a consegnare e cedere al comune le opere elencate all'art. 3 e le relative aree pubbliche entro giorni 90 dalla data del collaudo con esito favorevole. L'articolo 3 del predetto atto prevede la realizzazione a totale carico e proprie cure e spese dei lottizzanti di: strade di lottizzazione, marciapiedi e parcheggi; pista ciclo-pedonale; fognature per acque bianche e nere; rete acquedotto; rete di distribuzione dell'energia elettrica per l'illuminazione pubblica e rete pubblica per l'allaccio dei privati; rete gas metano; rete telefonica; verde pubblico del nuovo quartiere come previsto nelle quantità indicate nel computo metrico allegato alla convenzione; formazione rotatoria o altra eventuale opera stradale per creazione innesto sulla strada provinciale n. 143 da concordare con l'amministrazione provinciale. Si rimanda alla lettura della citata convenzione per maggiori dettagli

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Cessione di parte di volumetria, stipulata il 11/09/2014 a firma di notaio Cesare Bignami di Codogno ai nn. 115740/37260 di repertorio, trascritta il 25/09/2014 a Lodi ai nn. 12207/8023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile.

Con tale atto viene ceduta una parte della volumetria di mc. 5.521,33 ad essa cedente spettante sul lotto di terreno di cui al foglio 13 mappale 177 e precisamente una volumetria di 55,00 mc che verrà utilizzata dai cessionari per l'intervento di trasformazione dell'autorimessa in un locale adibito a cucina con contestuale realizzazione di un posto auto esterno da eseguire nella villetta fg. 13 mapp. 164 sub. 5 e 6. La volumetria costituisce una parte della capacità edificatoria relativa al mapp. 177 del fg. 13; di conseguenza la società ora in fallimento potrà utilizzare sullo stesso mappale la residua capacità edificatoria non ceduta, nonchè quella che fosse eventualmente attribuita in futuro in seguito ad una modifica degli strumenti urbanistici

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, iscritta il 01/07/2006 a Lodi ai nn. 15708/3781, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 7.200.000,00 euro.

Ipoteca gravante sugli originari mappali 148 - 151 - 153 e poi sui beni fg. 13 mapp. 178 subalterni 1 e 2, mapp. 179 subalterni 1 e 2, mapp. 180 subalterni 1 e 2, mappali 172 - 177 - 181

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 13/07/2021 a Lodi ai nn. 12984/8813, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/2006), con atto stipulato il 16/06/2006 a firma di notaio Cesare Bignami di Codogno ai nn. 98736/28739 di repertorio, registrato il 30/06/2006 a Codogno ai nn. 1242 serie 1T, trascritto il 01/07/2006 a Lodi ai nn. 15706/9206

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione (dal 13/03/1966 fino al 16/06/2006), con atto stipulato il 13/03/1996 a firma di denuncia di successione, registrato il 30/05/1997 a Codogno ai nn. 72 vol. 261, trascritto il 29/12/1999 a Lodi ai nn. 18619/11954.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Lodi il 01/07/2006 ai nn.ri 15707/9207. Con tale successione diviene proprietario per la quota di 180/1000 dei terreni fg. 13 mapp. 146 - 149 - 150 - 152 - 155 - 156 -



158 - 159 - 160 - 161 - 162 e per la quota di 3/9 sugli altri beni della presente relazione

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione (dal 13/03/1966 fino al 16/06/2006), con atto stipulato il 13/03/1996 a firma di denuncia di successione, registrato il 30/05/1997 a Codogno ai nn. 72 vol. 261, trascritto il 29/12/1999 a Lodi ai nn. 18619/11954.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Lodi il 01/07/2006 ai nn.ri 15707/9207. Con tale successione diviene proprietario per la quota di 119/1000 dei terreni fg. 13 mapp. 146 - 149 - 150 - 152 - 155 - 156 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 e per la quota di 2/9 sugli altri beni della presente relazione

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione (dal 13/03/1966 fino al 16/06/2006), con atto stipulato il 13/03/1996 a firma di denuncia di successione, registrato il 30/05/1997 a Codogno ai nn. 72 vol. 261, trascritto il 29/12/1999 a Lodi ai nn. 18619/11954.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Lodi il 01/07/2006 ai nn.ri 15707/9207. Con tale successione diviene proprietario per la quota di 119/1000 dei terreni fg. 13 mapp. 146 - 149 - 150 - 152 - 155 - 156 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 e per la quota di 2/9 sugli altri beni della presente relazione

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione (dal 13/03/1966 fino al 16/06/2006), con atto stipulato il 13/03/1996 a firma di denuncia di successione, registrato il 30/05/1997 a Codogno ai nn. 72 vol. 261, trascritto il 29/12/1999 a Lodi ai nn. 18619/11954.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Lodi il 01/07/2006 ai nn.ri 15707/9207. Con tale successione diviene proprietario per la quota di 119/1000 dei terreni fg. 13 mapp. 146 - 149 - 150 - 152 - 155 - 156 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 e per la quota di 2/9 sugli altri beni della presente relazione

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Le pratiche edilizie elencate sono relative a parte degli immobili realizzati dalla Società in fallimento.

Si evidenzia che la convenzione, prevedeva un termine massimo delle OO.UU. di 3 anni dalla stipula della stessa risalente al 31 marzo 2006.

Ne consegue che gli aggiudicatari dovranno interfacciarsi con l'amministrazione comunale al fine di concordare ed eventualmente stipulare una convenzione integrativa con la potenziale conseguenza di revisione anche delle volumetrie edificabili.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia Inizio Attività **N. 20/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione n. unità abitativa a schiera, presentata il 08/07/2006, rilasciata **non ancora rilasciata**.  
PROVVEDIMENTO DI DINIEGO

Denuncia Inizio Attività **N. 21/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione n. unità abitativa bifamigliare, presentata il 08/07/2006, rilasciata **non ancora rilasciata**.  
PROVVEDIMENTO DI DINIEGO

Denuncia Inizio Attività **N. 27/07**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla D.I.A. n. 2823 del 09/09/2006 (25/06), presentata il 29/10/2007 con il n. prot. 2890 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 15/08**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione n. 2 ville bifamigliari ed una villa singola (lotto 4), presentata il 03/06/2008 con il n. prot. 1695 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività **N. 04/11**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante per costruzione n. 2 ville bifamigliari ed una villa singola (lotto 4), presentata il 28/04/2011 con il n. prot. 801 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che la convenzione, prevedeva un termine massimo delle OO.UU. di 3 anni dalla stipula della stessa risalente al 31 marzo 2006.

Ne consegue che gli aggiudicatari dovranno interfacciarsi con l'amministrazione comunale al fine di concordare ed eventualmente stipulare una convenzione integrativa con la potenziale conseguenza di revisione anche delle volumetrie edificabili.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TURANO LODIGIANO VIA BRODOLINI (VICINANZE) SNC

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a TURANO LODIGIANO Via Brodolini (vicinanze) SNC, della superficie commerciale di **10.261,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Terreni residenziali facente parte di un piano di lottizzazione, parzialmente realizzato.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo 1, superficie 5413, deduzione 1A142A, reddito agrario 27,96 €, reddito dominicale 52,84 €, indirizzo catastale: Via Brodolini (Parte), piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 146, mappale 71, mappale 146, mappale 149, mappale 146
- foglio 13 particella 177 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo 1, superficie 2211, deduzione 1A142A, reddito agrario 11,42 €, reddito dominicale 21,58 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 172, mappale 146 per tre lati
- foglio 13 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo 1, superficie 2637, deduzione 1A142A, reddito agrario 13,62 €, reddito dominicale 25,74 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 152, mappale 152, mappale 182, mappale 152

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante A1 circa 10 km

aeroporto distante Linate circa 20 km

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni oggetto della presente relazione di stima, fanno parte di un piano di lottizzazione, regolamentato da una convenzione stipulata in data 31 marzo 2006.

I mappali 172, 177 e 181, fanno parte rispettivamente dei lotti 3, 4 e 5 della lottizzazione anzidetta e, la convenzione aveva assegnato un indice di edificabilità pari a 1,1045 mc/mq per il lotto 3 e pari a 1,6176 mc/mq per i lotti 4 e 5, posti tra le vie Brodolini, Don Aldo Zaini, Via Sereni e Madre Teresa di Calcutta.

Alla data di redazione della presente relazione di stima, per il lotto 3 la costruzione degli edifici, non è ancora stata avviata, mentre per i lotti 4 e 5, gli edifici parzialmente sono stati realizzati.

Si evidenzia che la convenzione stipulata, prevedeva la realizzazione delle opere di urbanizzazione, entro 5 anni dalla data di stipula, risalente al 2006, quindi le OO.UU. avrebbero dovuto essere completate entro il 2011 mentre ad oggi non lo sono.

L'aggiudicatario, dovrà pertanto interfacciarsi con l'amministrazione comunale per stipulare eventualmente una convenzione integrativa, con la possibile conseguenza di revisione delle volumetrie assegnate ai vari lotti.



## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area mappale 181	2.637,00	x	100 %	=	2.637,00
Area mappale 177	2.211,00	x	100 %	=	2.211,00

Area mappale 172	5.413,00	x	100 %	=	5.413,00
<b>Totale:</b>	<b>10.261,00</b>				<b>10.261,00</b>



estratto mappa catastale (fuori scala)



Estratto di PGT - comparto PLI (fuori scala) - si rimanda al sito comunale per la consultazione di tutta la documentazione del piano di lottizzazione dell'area



vista aerea (fuori scala)



estratto mappa catastale (fuori scala)

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata a corpo tenendo come riferimento le superfici dei vari appezzamenti di terreno e della volumetria edificabile in funzione della convenzione stipulata, convenzione che dovrà essere rivista con l'amministrazione comunale e che pertanto potrebbe avere delle variazioni volumetriche edificabili.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **560.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 560.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 560.000,00**

BENI IN TURANO LODIGIANO VIA BRODOLINI (VICINANZE) SNC

**TERRENO VINCOLATO A STANDARD**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno vincolato a standard** a TURANO LODIGIANO Via Brodolini (vicinanze) SNC, della superficie commerciale di **18.135,00** mq per la quota di 537/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni destinati ad area standard

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo 1, superficie 7560, reddito agrario 39,04 €, reddito dominicale 73,79 €, indirizzo catastale: Via Brodolini (Parte), piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: lato interno a corpo da nord ed in senso orario: mappale 172, mappale 71, mappale 71, mappale 172, mappale 149, mappale 149, mappale 172  
trattasi di area destinata a strada (parzialmente realizzata) ed in parte da realizzare come previsto da convenzione
- foglio 13 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 1058, deduzione 1A142A, reddito agrario 5,46 €, reddito dominicale 10,33 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 172, mappale 146, mappale 146, mappale 146
- foglio 13 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo 1, superficie 905, deduzione 1A142A, reddito agrario 4,67 €, reddito dominicale 8,83 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 146, mappale 146, mappale 164, mappale 177, mappale 146  
area destinata a parcheggio pubblico, da completare
- foglio 13 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 1799, deduzione 1A142A, reddito agrario 9,29 €, reddito dominicale 17,56 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 146, strada comunale, strada comunale, mappale 182, mappale 181, mappale 181, mappale 146
- foglio 13 particella 155 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo 1, superficie 3135, deduzione 1A142A, reddito agrario 16,19 €, reddito dominicale 30,60 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 80, mappale 79, mappale 81, mappale 65, mappale 156, mappale 157, mappale 97, canale, mappale 154 (con all'interno i mappali 158 - 159 - 160 - 161 - 162)
- foglio 13 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo, superficie 3371, deduzione 1A142A, reddito agrario 17,41 €, reddito dominicale 32,90 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: mappale 155, mappale 65, mappale 119, mappale 102, mappale 157, mappale 155
- foglio 13 particella 158 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 62,



deduzione 1A142A, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,61 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: mappale 155 per quattro lati

- foglio 13 particella 159 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 65, deduzione 1A142A, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,63 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: mappale 155 per quattro lati

- foglio 13 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo, superficie 65, deduzione 1A142A, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,63 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: mappale 155 per quattro lati

- foglio 13 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 65, deduzione 1A142A, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,63 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: mappale 155 per quattro lati

- foglio 13 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 50, deduzione 1A142A, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: mappale 155 per quattro lati

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante A1 circa 10 km

aeroporto distante Linate circa 20 km

nella media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni oggetto della presente relazione di stima, sono destinati ad aree standard, come da convenzione stipulata nel 2006.

La convenzione prevedeva per queste aree, la costruzione di strade, parcheggi, aree verdi per la fruizione del nuovo quartiere in costruzione previsto dalla lottizzazione; dette opere di urbanizzazione, dovevano essere realizzate in accordo anche all'altro firmatario della convenzione, posti tra le vie Brodolini, Don Aldo Zaini, Via Sereni e Madre Teresa di Calcutta..

Alla data del sopralluogo, avvenuta nel 2021, alcune aree sono già state parzialmente destinate a strade e/ parcheggi, mentre altre sono ancora terreni in attesa della costruzione da parte dei firmatari della convenzione, delle relative opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione, dovevano essere completate entro 5 anni dalla stipula della convenzione avvenuta nel 2006; ne consegue che l'aggiudicatario, dovrà a sua volta interfacciarsi con l'amministrazione comunale per concordare ed eventualmente stipulare convenzione integrativa con la potenziale conseguenza di revisione anche delle volumetrie edificabili.



## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area Standard mappale 149	1.058,00	x	100 %	=	1.058,00
Area Standard mappale 146	7.560,00	x	100 %	=	7.560,00
Area Standard mappale 150	905,00	x	100 %	=	905,00
Area Standard mappale 152	1.799,00	x	100 %	=	1.799,00
Area Standard mappale 155	3.135,00	x	100 %	=	3.135,00

Area Standard mappale 156	3.371,00	x	100 %	=	3.371,00
Area Standard mappale 158	62,00	x	100 %	=	62,00
Area Standard mappale 159	65,00	x	100 %	=	65,00
Area Standard mappale 160	65,00	x	100 %	=	65,00
Area Standard mappale 161	65,00	x	100 %	=	65,00
Area Standard mappale 162	50,00	x	100 %	=	50,00
<b>Totale:</b>	<b>18.135,00</b>				<b>18.135,00</b>



estratto mappa catastale (fuori scala)



Estratto di PGT - comparto PLI (fuori scala) - si rimanda al sito comunale per la consultazione di tutta la documentazione del piano di lottizzazione dell'area



estratto mappa catastale (fuori scala)



vista aerea (fuori scala)

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:



Tratandosi di aree standard, e facenti pertanto parte di un piano di lotzzazione, la valutazione di dette aree, è stata ricompresa nella valorizzazione delle aree edificabili di cui al precedente corpo.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18.135,00 x 0,00 = **0,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lodi, conservatoria dei registri immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Turano Lodigiano, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM e Banca dati Omi, ed inoltre: Annunci immobiliari

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	10.261,00	0,00	560.000,00	560.000,00
B	terreno vincolato a standard	18.135,00	0,00	0,00	0,00
				<b>560.000,00 €</b>	<b>560.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è comodamente divisibile.

## OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato

a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 560.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10 %** 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: **€. 56.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 504.000,00**

data 22/12/2022

il tecnico incaricato  
GEOM. GRAZIANO DERIO BRIOSCHI