



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

FALLIMENTARE

671/2011

DEBITORE:

Fallimento R.G. n. 671 / 2011 - IMMOBILIARE CO.RES. S.r.l.

CURATORE:

Dott. MARCO DEL BIANCO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Dott. Geom. GIOVANNI BOCCARDI

CF: BCCGNN68H06H264Y
con studio in RHO (MI) VIA BARACCA, 10
telefono: 3339696037
email: boccardigiovanni@virgilio.it
PEC: giovanni.boccardi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 671/2011

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a POGLIANO MILANESE Via Chiesa snc

In Comune di Pogliano Milanese (MI), con accesso da Via Chiesa, trattasi di appezzamento di terreno edificabile a destinazione residenziale ed allo stato ancora inedito distinto al foglio 5 mappali 942 e 947 rispettivamente della superficie di 2.130 mq e 1.785 mq per un totale di 3.915 mq.

Detti mappali 942 e 947, costituenti il compendio del fallimento, concorrono unitamente ad altri mappali 944 e 949 sempre del foglio 5 ma di proprietà di terzi a formare l'oggetto di un Piano Integrato di Intervento (P.I.I.) già convenzionato con atto del 23/09/2008.

I mappali di proprietà di terzi distinti al fg 5 mappali 944 e 949 rilevano rispettivamente l'estensione di 1.030 mq e 1.090 mq per un totale di 2.120 mq.

La superficie totale dei 4 mappali sopra indicati è quindi pari a 6.035 mq (Vedi estratti catastali ALL, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9).

Il peso proporzionale in termini percentuali spettante a ciascuna proprietà è quindi la seguente:

- a favore del compendio del fallimento: $3.915 \text{ mq} / 6.035 \text{ mq} \times 100 = 64,87 \%$
- a favore di terzi proprietari: $2.120 \text{ mq} / 6.035 \text{ mq} \times 100 = 35,13 \%$

La convenzione già sottoscritta attribuiva al comparto una potenzialità edificatoria pari a 15.000 mc totali (S.L.P. di 5.000 mq), di cui 10.000 mc (S.L.P. di 3.333,33 mq) da prevedersi per edilizia residenziale libera ed i restanti 5.000 mc (S.L.P. di 1.666,67 mq) da prevedersi per edilizia residenziale convenzionata.

Qui deve intendersi interamente trascritto il contenuto della citata convenzione che comunque si allega alla presente perizia (Vedi ALL. 10).

La stessa convenzione determinava lo standard qualitativo come calcolato dall'Agenzia del Territorio pari a 1.369.921,87 €, per realizzazione con oneri e costi a carico dei richiedenti il P.I.I. di un palazzetto dello sport da edificarsi su area limitrofa al centro cittadino, ovvero pari a 1.400.000,00 €, nel caso in cui la realizzazione fosse stata eseguita da Impresa individuata dalla Pubblica Amministrazione.

Ebbene, sottoscritta la convenzione, l'esecuzione del P.I.I. non è mai partita salvo la realizzazione di alcune opere di scavo e di palificazione realizzate a sostegno dello stesso scavo.

Ciò innescava un'attività legale su iniziativa della locale Pubblica Amministrazione per l'escussione della fidejussione prevista a garanzia in convenzione, nel caso di mancata realizzazione dell'opera di interesse pubblico entro i termini concordati.

Nel 2011 si è registrato il fallimento della IMMOBILIARE CO.RES. S.R.L..

Solo nel 2021 si è completato l'iter giudiziario con sentenza che ha portato all'incasso della fidejussione da parte del Comune di Pogliano.

A fronte di ciò, scaturiti tutti i termini previsti dalla citata convenzione sottoscritta nel 2008, la procedura fallimento IMMOBILIARE CO.RES S.R.L. incaricava un legale esperto in diritto Amministrativo per capire bene la sostanza delle sorti dell'appezzamento di terreno in termini di futura destinazione.

Il Comune di Pogliano Milanese rileva corrente a tutt'oggi l'approvazione del nuovo P.G.T. come da nuovo C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbansitca) aggiornato richiesto dallo scrivente (Vedi ALL. 12).

Nella sostanza il parere del legale del fallimento che qui si allega (Vedi relazione Avv. Caiazzo ALL. 13) non lascia spazio a dubbi stante l'incasso della fidejussione già operato dalla locale P.A., perchè da questo ne consegue che per i mappali già oggetto della passata convenzione del 2008 non potrà essere prevista una destinazione di minor valore.

Le intervenute proroghe legislative conseguenti a COVID hanno prorogato il termine di scadenza della convenzione fino al 23 Ottobre 2024, termine entro il quale si potrà da seguito alla convenzione con semplice deposito in Comune di istanza di rilascio di Permesso di Costruire.

Scaduto tale termine dovrà evidentemente essere promossa una nuova convenzione ma con standard qualitativo già incassato da parte della P.A. e quindi non da prevedersi nuovamente.

Ovviamente resteranno sempre a carico dei richiedenti la nuova convenzione gli oneri relativi a urbanizzazioni primarie e secondarie, o la loro realizzazione a scomputo, oltre al costo di costruzione.

A migliore rappresentazione della potenzialità edificatoria dell'intero lotto di che trattassi, si allega relazione resa su incarico di terzi dall'Arch. Dario Ferrari (Vedi ALL. 16) già progettista dell'intervento iniziale, relazione che lo stesso autorizza in inserimento quale allegato alla presente perizia.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 942 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig 2, superficie 2130, deduzione IE83A, reddito agrario 15,40 €, reddito dominicale 14,74 €, indirizzo catastale: Via Chiesa, piano: terreno, intestato a IMMOBILIARE CO.RES. S.R.L., derivante da frazionamento del 22/11/2017 - Pratica n. MI1013925 in atti dal 22/11/2017 (n.87.1/2007)
Coerenze: mappali in contorno, 944,947,946,361 e 360
- foglio 5 particella 947 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig 2, superficie 1785, deduzione IE83A, reddito agrario 12,91 €, reddito dominicale 12,35 €, indirizzo catastale: Via Chiesa, piano: terreno, intestato a IMMOBILIARE CO.RES. S.R.L., derivante da frazionamento del 22/11/2007 - Pratica n. MI1013925 in atti dal 22/11/2007 (n. 87.1/2007)
Coerenze: mappali in contorno, 949, 948, 951 e 942

Presenta una forma sostanzialmente rettangolare, un'orografia pianeggiante, salvo lo scavo già eseguito ed il conseguente accumulo di terra che ne è conseguito, una tessitura prevalente non nota allo scrivente CTU, così come non sono noti gli esiti di eventuali verifiche effettuate dagli allora operatori in fase di scavo circa la presenza o meno di agenti inquinanti nel terreno oltre alle caratteristiche di portata del terreno, i seguenti sistemi irrigui: nessun sistema di irrigazione, le seguenti sistemazioni agrarie: l'appezzamento è abbandonato a se stesso da oltre un decennio, salvo piccoli interventi operati per l'eliminazione dell'ambrosia, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunaIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Data della valutazione:	03/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi relazione Notarile resa in 14 01 2014 di cui all'ALL. 14

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

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: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Nulla da segnalare.

Anche l'attività legale promossa dal Comune di Pogliano M.se, per l'escussione della fidejussione relativa alla mancata realizzazione dell'opera di interesse pubblico di cui allo standard qualitativo previsto nella convenzione sottoscritta in data 23 09 2008, si è conclusa nel 2021.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedi relazione Notarile resa in 14 01 2014 di cui all'ALL. 14

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedi C.D.U. (Certificato di destinazione Urbanistica) del 03 ottobre 2022, qui allegato come ALL. 12.

Si allega anche precedente C.D.U. (Certificato di destinazione Urbanistica) del 19 12 2014, qui allegato coem ALL. 11

Vedi convenzione sottoscritta in data 23 09 2008, anch'essa qui allegata come ALL. 10

L'area di cui al lotto di che trattasi fin dagli anni '77/'78 del secolo scorso rilevava edifici asserviti all'adiacente industria , edifici tutti andati demoliti con DIA per opere di demolizione la cui fine lavori è stata comunicata il 21 novembre 2008 - prot. n. 5409 / PC.

Successivamente ha fatto seguito il deposito di una nuova pratica edilizia di cui al Permesso di Costruire n. 46/CD del 04/05/2009, la cui comunicazione di inizio dei lavori è risultata protocollata in data 06/09/2009.

I lavori sono stati interrotti con scavo iniziato e con realizzata un'opera di palificazione di contenimento del terreno adiacente lo scavo stesso.

Da allora il lotto di terreno risulta abbandonato (Vedi fotografie del 26 08 2022 - ALL. 15).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nessuna nota di rilievo.

Situazione conforme.

I mappali oggetto di perizia sono derivanti da frazionamento del 22/11/2007 Pratica n. MI1013925 in atti dal 22/11/2007 (n.87.1/2007).

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 POGLIANO MILANESE VIA CHIESA SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a POGLIANO MILANESE Via Chiesa snc

In Comune di Pogliano Milanese (MI), con accesso da Via Chiesa, trattasi di appezzamento di terreno edificabile a destinazione residenziale ed allo stato ancora ineditato distinto al foglio 5 mappali 942 e 947 rispettivamente della superficie di 2.130 mq e 1.785 mq per un totale di 3.915 mq.

Detti mappali 942 e 947, costituenti il compendio del fallimento, concorrono unitamente ad altri mappali 944 e 949 sempre del foglio 5 ma di proprietà di terzi a formare l'oggetto di un Piano Integrato di Intervento (P.I.I.) già convenzionato con atto del 23 09 2008.

I mappali di proprietà di terzi distinti al fg 5 mappali 944 e 949 rilevano rispettivamente l'estensione di 1.030 mq e 1.090 mq per un totale di 2.120 mq.

La superficie totale dei 4 mappali sopra indicati è quindi pari a 6.035 mq (Vedi estratti catastali ALL, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9).

Il peso proporzionale in termini percentuali spettante a ciascuna proprietà è quindi la seguente:

- a favore del compendio del fallimento: $3.915 \text{ mq} / 6.035 \text{ mq} \times 100 = 64,87 \%$

- a favore di terzi proprietari: $2.120 \text{ mq} / 6.035 \text{ mq} \times 100 = 35,13 \%$.

La convenzione già sottoscritta attribuiva al comparto una potenzialità edificatoria pari a 15.000 mc totali (S.L.P. di 5.000 mq), di cui 10.000 mc (S.L.P. di 3.333,33 mq) da prevedersi per edilizia residenziale libera ed i restanti 5.000 mc (S.L.P. di 1.666,67 mq) da prevedersi per edilizia residenziale convenzionata.

Qui deve intendersi interamente trascritto il contenuto della citata convenzione che comunque si allega alla presente perizia (Vedi ALL. 10).

La stessa convenzione determinava lo standard qualitativo come calcolato dall'Agenzia del Territorio pari a 1.369.921,87 €, per realizzazione con oneri e costi a carico dei richiedenti il P.I.I. di un palazzetto dello sport da edificarsi su area limitrofa al centro cittadino, ovvero pari a 1.400.000,00 €, nel caso in cui la realizzazione fosse stata eseguita da Impresa individuata dalla Pubblica Amministrazione.

Ebbene, sottoscritta la convenzione, l'esecuzione del P.I.I. non è mai partita salvo la realizzazione di alcune opere di scavo e di palificazione realizzate a sostegno dello stesso scavo.

Ciò innescava un'attività legale su iniziativa della locale Pubblica Amministrazione per l'escussione della fidejussione prevista a garanzia in convenzione, nel caso di mancata realizzazione dell'opera di interesse pubblico entro i termini concordati.

Nel 2011 si è registrato il fallimento della IMMOBILIARE CO.RES. S.R.L..

Solo nel 2021 si è completato l'iter giudiziario con sentenza che ha portato all'incasso della fidejussione da parte del Comune di Pogliano.

A fronte di ciò, scaturiti tutti i termini previsti dalla citata convenzione sottoscritta nel 2008, la procedura fallimento IMMOBILIARE CO.RES S.R.L. incaricava un legale esperto in diritto Amministrativo per capire bene la sostanza delle sorti dell'appezzamento di terreno in termini di futura destinazione.

Il Comune di Pogliano Milanese rileva corrente a tutt'oggi l'approvazione del nuovo P.G.T. come da nuovo C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbansitca) aggiornato richiesto dallo scrivente (Vedi ALL. 12).

Nella sostanza il parere del legale del fallimento che qui si allega (Vedi relazione Avv. Caiazza ALL. 13) non lascia spazio a dubbi stante l'incasso della fidejussione già operato dalla locale P.A., perchè da questo ne consegue che per i mappali già oggetto della passata convenzione del 2008 non potrà essere prevista una destinazione di minor valore.

Le intervenute proroghe legislative conseguenti a COVID hanno prorogato il termine di scadenza della convenzione fino al 23 Ottobre 2024, termine entro il quale si potrà da seguito alla convenzione con semplice deposito in Comune di istanza di rilascio di Permesso di Costruire.

Scaduto tale termine dovrà evidentemente essere promossa una nuova convenzione ma con standard qualitativo già incassato da parte della P.A. e quindi non da prevedersi nuovamente.

Ovviamente resteranno sempre a carico dei richiedenti la nuova convenzione gli oneri relativi a urbanizzazioni primarie e secondarie, o la loro realizzazione a scomputo, oltre al costo di costruzione.

A migliore rappresentazione della potenzialità edificatoria dell'intero lotto di che trattassi, si allega relazione resa su incarico di terzi dall'Arch. (Vedi ALL. 16) già progettista dell'intervento iniziale, relazione che lo stesso autorizza in inserimento quale allegato alla presente perizia.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 942 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig 2, superficie 2130, deduzione IE83A, reddito agrario 15,40 €, reddito dominicale 14,74 €, indirizzo catastale: Via Chiesa, piano: terreno, intestato a IMMOBILIARE CO.RES. S.R.L., derivante da frazionamento del 22/11/2017 - Pratica n. MI1013925 in atti dal 22/11/2017 (n.87.1/2007)
Coerenze: mappali in contorno, 944,947,946,361 e 360

- foglio 5 particella 947 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig 2, superficie 1785, deduzione IE83A, reddito agrario 12,91 €, reddito dominicale 12,35 €, indirizzo catastale: Via Chiesa, piano: terreno, intestato a IMMOBILIARE CO.RES. S.R.L., derivante da Frazionamento del 22/11/2007 - Pratica n. MI1013925 in atti dal 22/11/2007 (n. 87.1/2007)
Coerenze: mappali in contorno, 949, 948, 951 e 942

Presenta una forma sostanzialmente rettangolare, un'orografia pianeggiante, salvo lo scavo già eseguito ed il conseguente accumulo di terra che ne è conseguito, una tessitura prevalente non nota allo scrivente CTU, così come non sono noti gli esiti di eventuali verifiche effettuate dagli allora operatori in fase di scavo circa la presenza o meno di agenti inquinanti nel terreno oltre alle caratteristiche di portata del terreno, i seguenti sistemi irrigui: nessun sistema di irrigazione, le seguenti sistemazioni agrarie: l'appezzamento è abbandonato a se stesso da oltre un decennio, salvo piccoli interventi operati per l'eliminazione dell'ambrosia, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunall terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono il Comune di Pogliano Milanese è collocato sull'asse della SS33 del Sempione a circa 20 km in direzione Nord/Ovest dal Comune di Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco WWF a circa 2 km, Fiume Olona a circa 500 mt.

SERVIZI

centro sportivo

al di sopra della media



COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt

nella media



ferrovia distante 2 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente



luminosità:

eccellente



panoramicità:

mediocre



stato di manutenzione generale:

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/09/2008

Fonte di informazione: trattasi dell'atto di provenienza del compendio del fallimento IMMOBILIARE CO.RES. S.R.L.

Superfici principali e secondarie: 3915

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.533.750,00 pari a 391,76 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha avuto modo di confrontarsi con diversi operatori economici del settore (sia Agenzie Immobiliari che Professionisti ed Imprese) e dall'esito ne è emersa una situazione di grande sostanziale incertezza del mercato riferita al particolarissimo momento economico che stiamo attraversando.

Unica differenza del presente compendio rispetto ad altri simili è il fatto che non dovrà essere nuovamente rimonetizzato lo standard qualitativo, perchè appunto come già scritto è stato già incassato dalla locale Pubblica Amministrazione attraverso l'escussione della polizza fidejussoria prevista nella convenzione sottoscritta il 23 09 2008.

Dal punto di vista estimativo occorre differenziare la potenzialità edificatoria libera (10.000 mc pari a 3.333,00 mq di SLP) da quella convenzionata (5.000 mc pari a 1.666,67 mq di SLP) perchè è evidente che il margine di utile della seconda sia decisamente molto inferiore al primo, anche se in questo particolare momento economico partale di possibili utili appare abbastanza utopistico.

Occorre infine considerare il fatto che il compendio del FALLIMENTO IMMOBILIARE CO.RES. S.R.L. è di fatto concorrente solo in misura del 64,87 % rispetto all'intero e che ad oggi non è ancora chiaro se concorrerà o meno all'asta fallimentare anche la restante proprietà di terzi.

Prendendo a base di riferimento lo storico di cui al menzionato atto di provenienza (Vedi ALL. 1) , è possibile estrapolare i seguenti dati che potrebbero aver poi concorso alla individuazione del valore totale corrisposto di 1.533.750 €:

- riferibile alla parte di edificazione libera: $64,87\% \text{ di } 3.333,00 \text{ mq} \times 559,36 \text{ €/mq} = 1.209.401,82 \text{ €}$, quindi con un valore unitario di circa 560,00 €/mq cui corrisponde un valore di 186,66 €/mc;
- riferibili alla parte di edificazione convenzionata: $64,87\% \text{ di } 1.666,67 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 324.350,65 \text{ €}$, quindi con un valore unitario di circa 300,00 €/mq cui corrisponde un valore di 100,00 €/mc.

Occorre ricordare che gli anni 2007 e 2008 sono stati gli ultimi anni di forte rialzo dei prezzi del mercato immobiliare, prima dei crolli dei mercati finanziari, e i valori ad oggi si ritiene che si possano assestare non oltre il 70%, ovviamente incrementati dei 1.400.000 € di cui all'importo della fidejussione incassata dalla Pubblica Amministrazione. calcolato anch'esso al 64,87 %.

Il valore del compendio del fallimento, quindi in riferimento ai mappali 942 e 947, viene proposto come segue:

- in riferimento alla parte di edilizia libera: $64,87\% \text{ di } 3.333,00 \text{ €} \times 400,00 \text{ €/mq} = 864.864,84 \text{ €}$ a cui corrisponde un valore unitario a mc di circa 133,00 €;
- in riferimento alla parte di edilizia convenzionata : $64,87\% \text{ di } 1.666,67 \text{ mq} \times 210,00 \text{ €/mq} = 227.045,45 \text{ €}$ cui corrisponde un valore unitario a mc di circa 70,00 €.

La quota parte del fallimento, in riferimento allo standard qualitativo già incassato dal Comune di Pogliano Milanese è di: $64,87\% \text{ di } 1.400.000 \text{ €} = 908.180,00 \text{ €}$

Il valore della sola quota di spettanza del fallimento può quindi essere calcolata pari a: $864.864,84 \text{ €} + 227.045,45 \text{ €} + 908.180,00 \text{ €} = 2.000.090,29 \text{ €}$

Nel caso i terzi, di cui alla proprietà dei mappali 944 e 949, dovessero assentire alla vendita in un solo corpo dell'intero unitamente all'asta del compendio del fallimento, il valore dell'intero dovrà essere pari a: $2.000.090,29 \text{ €} / 64,87 \times 100 = 3.083.228,44 \text{ €}$ arrotondabile per difetto a **3.000.000 €**, da qui ne dovrebbe derivare un riparto tra le 2 proprietà di:

- a favore del fallimento: $64,87\% \text{ di } 3.000.000 \text{ €} = 1.946.100 \text{ €}$
- a favore dei terzi proprietari dei mappali 944 e 949: $35,13\% \text{ di } 3.000.000 \text{ €} = 1.053.900,00 \text{ €}$

Si ritiene che la mancata adesione alla vendita dell'intero in unico grande LOTTO anche da parte dei terzi proprietari dei mappali 944 e 949 possa determinare un minor valore del compendio del

fallimento in misura del 15 % quindi:

- 85% di 1.946.100,00 € = 1.654.185 € arrotondabili a **1.650.000 €**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.946.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.946.100,00**

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la tipicità del compendio oggetto di perizia è stato individuato il criterio di stima COMPARATIVA, mettendo quindi a confronto esiti di indigani di altri compendi di simile destinazione sia sul territorio di POGLIANO MILANESE che sul territorio di Comuni limitrofi.

A base di osservazione è stato posto l'atto di provenienza del 26 09 2008 con il quale la IMMOBILIARE CO.RES. S.R.L. ha acquistato i mappali 942 e 947 oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: Agenzie Immobiliari, Professionisti e Imprese del settore

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	0,00	0,00	1.946.100,00	0,00
				1.946.100,00 €	0,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Stante la destinazione del compendio che è parte di un P.I.I. non è prevedibile che i mappali di proprietà esclusiva del FALLIMENTO IMMOBILIARE CO.RES. S.R.L.. di cui al fg 5 mappa. 942 e 947, possano essere gestiti separatamente dai mappali 944 e 949 sempre del fg 5 ma di proprietà di terzi.

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: €. 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

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: €. 0,00

data 03/10/2023

il tecnico incaricato
Dott. Geom. GIOVANNI BOCCARDI