

TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

N. Gen. Rep. **9/2022**

- Lotto 3 -

Giudice: Dr.ssa FRANCESCA VARESANO
Curatore Fallimentare: Dr. RENZO RADICIONI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395

Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18

Valutatore certificato UNI 11558:2014 – n.IMQ-VI-1810009

C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960

con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10

telefono 037191921

cellulare:3393688267

fax 037191921

e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it

Heimdall Studio- www.hestudio.it



Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	5
3. STATO DI POSSESSO	6
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	6
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	6
4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	6
4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	8
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	9
8. DESCRIZIONE DEI BENI:.....	11
8.1 - Descrizione del locale bar/ristorante/bocciofila di cui al punto A	11
8.2 - Descrizione dell'ufficio di cui al punto B.....	14
9. VALUTAZIONE DEI BENI:	22
9.1. Criterio di stima	22
9.2. Fonti di informazione	23
9.3. Valutazione corpi	23
9.4. Riepilogo Valutazione corpi.....	25
9.5. Adeguamenti e correzioni alla stima	26
9.6. Prezzo base d'asta del lotto	26



Beni immobili siti in SECUGNAGO (LO)
Via Piave, 11
Lotto 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un complesso immobiliare sito in Secugnago (LO), in Via Piave, 11.

È composto da un bar/ristorante, un negozio con deposito, un campo da bocce coperto e una ampia area destinata, in parte a ricezione dei clienti, in parte a parcheggio e in parte gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio.

A. Fabbricato a uso bar-ristorante e ricreativo.

È composto da un locale bar, una cantina, due sale pranzo delle quali una dotata di forno per le pizze a vista, una cucina, un locale spogliatoio e servizi al piano terreno, oltre a portico sul fronte, piccola *balera*, giardino in piccola parte gravata da servitù di passaggio pedonale carraio a favore della proprietà al mappale 763 - e campo da bocce coperto a due piste.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa **mq 339 oltre a porticati, tettoie, campo da bocce e aree scoperte.**

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - Proprieta' 1/1

Descrizione:

Foglio 3 mappale 261 subalterno 702 graffato al mappale 262 subalterno 704 - Categoria C/1 - Classe 3 – Consistenza: 426 mq - Superficie catastale totale: 453 mq - Rendita €6.270,30 - VIA PIAVE n. 11 Piano T

Coerenze in corpo con l'unità 1.B del fabbricato:

Nord-ovest: altra proprietà mappale 763;

Nord-est: mappale 557, mappale 561;

Sud-est: la Via Piave;

Sud-ovest: Vicolo Enrico Toti.

Note:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile al FRAZIONAMENTO del 08/09/2003 Pratica n. 53898 in atti dal 08/09/2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 3481.1/2003).

B. Negozio composto da uno spazio adibito alla vendita e da un locale ad uso deposito a piano terreno, oltre a un deposito con balcone al piano primo, accessibile attraverso scala esterna.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa **mq 88.**

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - Proprieta' 1/1

Descrizione:

Foglio 3 mappale 262 sub.703 - Categoria C/1 - Classe 4 – Consistenza: 42 mq - Superficie catastale totale: 38 mq - Rendita €720,15 - VIA PIAVE n. 11 Piano T-1

Coerenze:

Descritte in corpo con l'unità 1.A.

Note:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 22/02/2001 Pratica n. 13313 in atti dal 22/02/2001 CAMBIO DEST. DA UFF. A NEGOZIO (n. 653.1/2001).

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in Secugnago (LO), in Via Piave, 11.

Il terreno è utilizzabile come pertinenza a giardino del ristorante/bar ed è in parte gravato da servitù carraia e pedonale a favore dei mappali 763 e 556.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 480 circa.**



Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - Proprieta' 1/1

Descrizione:

Foglio 3 mappale 557 – Qualità: SEMINATIVO - classe 1 – Superficie: 4 are 80 ca – Reddito dominicale: €2,73 – Reddito agrario: €1,49

Coerenze in corpo con le unità descritte ai punti 1.G e 1.H

Nord-ovest: mappale 556;

Nord-Est: mappali 558, 559, 560;

Sud-est: la via Piave, mappale 476 e mappale 561;

Sud-Ovest: mappale 261.

Note:

L'attuale conformazione del terreno è riconducibile al FRAZIONAMENTO del 05/02/1966 in atti dal 15/10/1974 (n. 9574).

- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in Secugnago (LO), in Via Piave, 11.

Il terreno è utilizzato in parte come parcheggio del ristorante/bar ed è in parte a strada per l'esercizio della servitù carraia e pedonale a favore dei mappali 763 e 556 di altra proprietà.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 320 circa**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - Proprieta' 1/1

Descrizione:

Foglio 3 mappale 558 – Qualità: SEMINATIVO - classe 1 – Superficie: 3 are 20 ca – Reddito dominicale: €1,82 – Reddito agrario: €0,99

Coerenze in corpo con le unità distinte ai punti 1.E e 1.F:

Nord-ovest: mappale 556;

Nord-est: parco pubblico su altro foglio di mappa;

Sud-est: La via Piave;

Sud-ovest: mappale 557.

Note:

L'attuale conformazione del terreno è riconducibile al FRAZIONAMENTO del 05/02/1966 in atti dal 15/10/1974 (n. 9574).

- E.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in Secugnago (LO), in Via Piave, 11.

Il terreno è utilizzato in parte come parcheggio del ristorante/bar ed è in parte a strada per l'esercizio della servitù carraia e pedonale a favore dei mappali 763 e 556 di altra proprietà.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 320**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - Proprieta' 1/1

Descrizione:

Foglio 3 mappale 559 – Qualità: SEMINATIVO - classe 1 – Superficie: 3 are 20 ca – Reddito dominicale: €1,82 – Reddito agrario: €0,99

Coerenze:

Descritte in corpo con l'unità immobiliare 1.D.

Note:

L'attuale conformazione del terreno è riconducibile al FRAZIONAMENTO del 05/02/1966 in atti dal 15/10/1974 (n. 9574).

- F.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in Secugnago (LO), in Via Piave, 11.



Il terreno è utilizzato in parte come parcheggio del ristorante/bar ed è in parte a strada per l'esercizio della servitù carraia e pedonale a favore dei mappali 763 e 556 di altra proprietà.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 320**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - Proprieta' 1/1

Descrizione:

Foglio 3 mappale 560 – Qualità: SEMINATIVO - classe 1 – Superficie: 3 are 20 ca – Reddito dominicale: €1,82 – Reddito agrario: €0,99

Coerenze:

Descritte in corpo con l'unità immobiliare 1.D.

Note:

L'attuale conformazione del terreno è riconducibile al FRAZIONAMENTO del 05/02/1966 in atti dal 15/10/1974 (n. 9574).

- G. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in Secugnago (LO), in Via Piave, 11.

Il terreno costituisce porzione dell'area giardino del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 6**.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

Accessorio comune ad ente rurale ed urbano

Descrizione:

Foglio 3 mappale 476 – Qualità: CORTE– Superficie: 6 ca

Coerenze:

Descritte in corpo con l'unità indicata al punto 1.C.

Note:

L'attuale conformazione del terreno è riconducibile alla VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/04/2016 Pratica n. LO0011525 in atti dal 08/04/2016 B.I.C. ALL.CART./CENS.-PROG.A/16 (n. 378.1/2016).

- H. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in Secugnago (LO), in Via Piave, 11.

Il terreno costituisce porzione dell'area giardino del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 40**.

Intestazione:

Area di enti urbani e promiscui

Descrizione:

Foglio 3 mappale 561 - Qualità: ENTE URBANO – Superficie: 40 ca

Coerenze:

Descritte in corpo con l'unità indicata al punto 1.C.

Note:

L'attuale conformazione del terreno è riconducibile al FRAZIONAMENTO in atti dal 15/10/1974 (n. 9674).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Centrale; residenziale; discreta disponibilità di parcheggi pubblici.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale; agricola.

Servizi offerti dalla zona: Banche (m 150), Comune (m 50), scuola primaria (mt 230), scuola materna (mt 300); Farmacia (m 300), negozi al dettaglio (nelle vicinanze), ufficio postale (m 250), stazione di servizio (m 1000).



La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali centri limitrofi Casalpusterlengo 8 km, Codogno 12 km, Lodi 12 km, Sant'Angelo Lodigiano 19 km.

Collegamenti pubblici: Stazione Secugnago a 1200 m (linea Milano-Piacenza); Autostrada A1 a 11 km (Ospedaletto Lodigiano).

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da cose rientranti nella procedura fallimentare. Libero da persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:**

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

4.2.1.1 Ipoteca giudiziale derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo – a favore di *** e contro *** – con atto in data 06/02/2020 n.1178/13520 di repertorio Agenzia delle Entrate – Riscossione, iscritta a Lodi il 07/02/2020 ai nn.1858/350.

Capitale: €33.752,29

Totale: €67.504,58

4.2.2. **Pignoramenti:** nessuna.

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

4.2.5. **Altre trascrizioni:**

4.2.5.1 Sentenza dichiarativa di fallimento - a favore di *** e contro *** – con atto in data 14/04/2022 n.21 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 13/05/2022 ai nn.8357/5558.

Nota: la sentenza di fallimento non è stata trascritta a carico del bene al foglio 3 mappale 561 e foglio 3 mappale 476, non risultando essi di proprietà della fallita ma costituenti il compendio immobiliare.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Nel cortiletto prospettante il vicolo pedonale Toti - tra questi ed un altro manufatto non indicato nelle più recenti pratiche edilizie ma denunciato nella P.E. 48-1973 – è stato realizzato un piccolo deposito.

Regolarizzabili mediante:

Nel presupposto che la demolizione del manufatto possa pregiudicare la parte costruita regolarmente, si ritiene di dover procedere con la c.d. "fiscalizzazione" a norma del 2° comma dell'art.33 del D.P.R. 06/06/2001 n.380.

Costi di regolarizzazione:



Descrizione	n.	quantità	costo unitario	costo totale
Assistenza Tecnica per pratica di sanatoria	1		2.500,00	€2.500,00
Relazione statica	1		1.000,00	€1.000,00
Totale onorari e spese generali				€3.500,00
Cassa Previdenza su onorari	5%		3.500,00	€175,00
IVA su Onorari e Cassa	22%		3.675,00	€808,50
Sanzione: 2 x incremento valore	2	5,8	925,00	€10.730,00
COMPLESSIVAMENTE				€15.213,50
che si arrotonda a				€15.500,00

4.3.2. **Conformità catastale:****Sono state riscontrate le seguenti difformità**

1. Non sono indicati i due vani tecnici con accesso dal cortiletto prospettante sul vicolo Toti;
2. Non corrispondono tutte le finestre/porte/porta-finestre indicate sulla planimetria catastale;

Regolarizzabili mediante:

Aggiornamento con procedura DOCFA.

Costi di regolarizzazione:

AGGIORNAMENTO CATASTALE				
		quantità	costo unitario	costo totale
tipo mappale in deroga	cad	1	700,00	€700,00
Aggiornamento Catasto Fabbricati con procedura DOCFA: moulistica e classamento	cad	1	400,00	€400,00
Planimetria	n	1	400,00	€400,00
Cassa Previdenza su onorari	5%	1	1.500,00	€75,00
IVA su Onorari e Cassa	22%	1	1.575,00	€346,50
Tassa Wegis	n.	1	44,00	€44,00
Tassa PREGEO	n.	1	65,00	€65,00
Tassa catastale DOCFA esente	n	1	100,00	€100,00
COMPLESSIVAMENTE				€2.130,50
che si arrotonda a				€2.140,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 **Spese condominiali:**

Non si è a conoscenza di spese condominiali.

- 5.2
 - Il ristorante foglio 3 mappale 261 sub.702 non è dotato di **Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.)** o **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.
 - Il negozio fronte strada foglio 3 mappale 262 sub.703 non è dotato di **Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.)** o **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura concorsuale*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.



5.3 Il locale ristorante/bar/bocciofila ha un accesso pedonale, e un accesso carraio dalla Via Piave. L'area è recintata, ma l'accesso carraio è perennemente aperto per consentire l'accesso alle proprietà facenti capo ai mappali 556 e 763.

La servitù apparente è di passo pedonale e carraio, diurno e notturno, a carico dei mappali 560-559-558-557-261 e a favore dei mappali 763 e 556.

Il percorso carraio risulta urbanisticamente pianificato come strada pubblica ma non sono stati reperiti atti di cessione bonaria o forzata a favore del Comune, né l'Ufficio Tecnico Comunale è stato in grado di dare spiegazioni in proposito.

5.4 Il locale posto al piano primo del sub.703 (negozio) - alla data del sopralluogo effettuato in data 15/07/2022 - presentava ampi pertugi nella copertura dai quali l'acqua meteorica penetra all'interno di detto locale, compromettendo la struttura lignea che sostiene il manto di copertura (tra l'altro in Eternit), con pericolo di crollo sulle due sottostanti vie pubbliche. Detto locale è inoltre infestato da piccioni che hanno posato un ampio strato di guano sul soffitto del locale il quale - già compromesso dall'acqua proveniente dai buchi presenti nel tetto - è poi collassato sul pavimento (si veda documentazione fotografica allegata).

5.5 Le coperture degli edifici sono in eternit. I costi d'intervento per rimozione e realizzazione di nuova copertura sono stati stimati sulla base della pubblicazione *Costi per tipologie edilizie* edito da Maggioli e sono riepilogati nella Tabella di seguito riprodotta.

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Costo unitario a mq	Costo complessivo
Zona bar/ristorante	Sup. reale lorda	338,75	€ 100,00	€ 33.875,00
Portici e tettoie	Sup. reale lorda	116,30	€ 100,00	€ 11.630,00
Campo da bocce	Sup. reale lorda	307,60	€ 100,00	€ 30.760,00
Totale				€ 76.265,00
Totale arrotondato				€ 76.000,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.1.1 Dal 26/03/1996 ad oggi (provenienza ultraventennale):

Per il ristorante foglio 3 mappale 261 sub.702 graffato mappale 262 sub.704, e i terreni mappale 557, 558, 559, 560 e ex mappale 260 oggi porzione mappale 261

***,

dal 26/03/1996 proprietaria in forza di atto di **fusione di società** in data 26/03/1996 n.109574 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 23/04/1996 ai nn.5035/3305.

Nota:

- *il citato atto di fusione di società è riferito al conferimento della proprietà del bene oggetto di stima, così come descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

***, proprietaria per l'intero.

- *Una porzione del fu mappale 260, poi 261, e a seguito di frazionamento distinta con mappale 763, è stata ceduta in data 17/11/2003 con atto n.41110/24027 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 24/11/2003 ai nn.23533/13362.*

6.1.2 Dal 08/03/2001 ad oggi (provenienza ultraventennale):

Per il negozio al foglio 3 mappale 262 sub.703

***,



dal 08/03/2001 proprietaria in forza di atto di **compravendita** in data 08/03/2001 n.134216/16649 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 12/06/2001 ai nn.9916/5991.

Nota: *il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà del bene oggetto di stima, così come descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:*

****, proprietario per l'intero.*

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1 **P.E. 2254/1956:** per costruzione di un deposito vini al piano terreno e soprastante cabina elettrica, oltre a salone per videoproiezioni al mappale 147 intestata a ***.
La domanda è stata presentata in data 22/09/1956 e il Nulla Osta rilasciato il 06/10/1956.
- 7.2 **P.E. 26/1959:** per costruzione di un fabbricato su due piani da destinare a spaccio vendita generi alimentari a piano terreno e archivio a piano primo, intestata a ***.
La domanda è stata presentata in data 05/01/1959 n.26 di protocollo ed il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili è stato rilasciato in data 18/03/1959 con n.26 di pratica.
- 7.3 **P.E. 6/1967:** per sistemazione ed ampliamento bar intestata a ***.
La domanda è stata presentata il 31/05/1967 n.1411 di protocollo ed il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili è stato rilasciato in data 01/06/1967 con n.6/1967 di pratica e n.1411 di protocollo.
- 7.4 **Abitabilità:** la domanda di abitabilità è stata presentata in data 22/07/1967, ed il provvedimento rilasciato il 23/12/1968 con n.1411/67 di protocollo.
- 7.5 **P.E. 22/1971:** per ampliamento del fabbricato con un bar e costruzione di una cantina, intestata a ***.
La domanda è stata presentata in data 06/05/1971 n.1189 di protocollo ed il Nulla Osta Esecuzione di Lavori Edili è stato rilasciato il 01/07/1971 con n.22/71 di pratica e n.1189 di protocollo
- 7.6 **Agibilità:** la domanda di agibilità è stata protocollata in data 29/11/1971 con n.3006 e il certificato rilasciato il 28/01/1975 con n.3006/71 di protocollo.
- 7.7 **P.E. 32/1971:** per modifiche alla P.E. 22/71, consistenti nella demolizione di parte del fabbricato e continuazione del portico, intestata a ***.
La domanda è stata protocollata in data 31/07/1971 con n.1966 ed il Nulla Osta Esecuzione di Lavori Edili è stato rilasciato il 01/09/1971 con n.32/71 di pratica e n.1966 di protocollo.
- 7.8 **P.E. 1007/1972:** per la costruzione di un magazzino adiacente al già esistente fabbricato ristorante, intestata a ***.
La domanda è stata protocollata in data 05/04/1972 con n.1007 ed in calce è presente il parere favorevole del Tecnico Comunale, ma il provvedimento non risulta rilasciato.
- 7.9 **P.E. 1700/1972:** per costruzione di una recinzione sul lato di Via Toti, intestata a ***.
La domanda è stata protocollata in data 06/06/1972 con n. 1700 e l'Autorizzazione rilasciata il 30/08/1972.
- 7.10 **P.E. 1829/1972:** per costruzione della recinzione sul lato sud e apertura di un cancello carraio e di un passaggio pedonale, intestata a ***.
La domanda è stata protocollata in data 21/06/1972 con n.1829 e l'Autorizzazione rilasciata il 23/06/1972.
- 7.11 **P.E. 2573/1972:** per costruzione di una recinzione sul lato nord e est, intestata a ***.
La domanda è stata protocollata in data 19/09/1972 con n.2573 e l'Autorizzazione rilasciata il 21/09/1972.



- 7.12 **P.E. 48/1973:** per modifiche interne al locale pizzeria, intestata a ***.
La domanda è stata protocollata in data 13/12/1973 con n.2847 ed il Nulla Osta Esecuzione di Lavori Edili è stato rilasciato il 14/12/1973 con n.48 di pratica.
- 7.13 **P.E. 7/1974:** per nuova apertura e ed eliminazione di un tavolato in variante al nulla osta n.48/1973, intestata a ***.
La domanda è stata protocollata in data 18/02/1974 con n.470 ed il Nulla Osta Esecuzione di Lavori Edili è stato rilasciato il 05/03/1974 con n.7 di pratica.
- 7.14 **P.E. 19/1987:** per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nel rifacimento della copertura del locale pizzeria, intestata a ***.
La domanda è stata protocollata il 06/03/1987 con n.1124 e l'Autorizzazione rilasciata il 17/03/1987 n.1124 di protocollo e n.19/87 di pratica.
- 7.15 **P.E. 48/1987:** per copertura del campo bocce, intestata a ***.
La domanda è stata protocollata in data 26/05/1987 con n.2708 e la Concessione Edilizia rilasciata il 01/10/1987 con n.48/1987 di pratica e n. 2708 di protocollo.
- 7.16 **Agibilità:** la domanda di agibilità per la P.E.48/1987 è stata protocollata in data 13/05/2005 con n.1888 ed il provvedimento rilasciato il 24/09/2005 con n.48/87 di pratica,
- 7.17 **P.E. 24/1988:** per la posa di un cartello pubblicitario, intestata a ***.
La domanda è stata protocollata in data 18/04/1988 con n.1751 e l'Autorizzazione rilasciata il 20/04/1988 n.24 di pratica e n.1751 di protocollo.
- 7.18 **P.E. 74/1990:** per lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla sostituzione di orditura e manto del locale bar/ristorante, uffici e rustici, intestata a ***.
La domanda è stata protocollata in data 22/11/1990 con n.3920 e l'Autorizzazione rilasciata il 27/11/1990 con n.3920 di protocollo e n.74 di pratica.
- 7.19 **P.E. 8/1991:** per lavori di manutenzione straordinaria finalizzati all'apertura di una porta di collegamento tra le sale da pranzo, intestata a ***.
La domanda è stata protocollata in data 18/02/1991 con n.567 e l'Autorizzazione rilasciata il 21/02/1991 n.8/91 di pratica e n.567 di protocollo.
- 7.20 **P.E. 28/1991:** per lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla realizzazione di pavimentazione in battuto di cemento e autobloccanti nel cortile antistante il bar, intestata a ***.
La domanda è stata protocollata in data 31/05/1991 con n.1683 e l'Autorizzazione rilasciata il 10/06/1991 con n.1683 di protocollo e n.28/1991 di pratica.
- 7.21 **P.E. 42/1997:** per la realizzazione di nuovi servizi igienici per il bar/ristorante, intestata a ***.
La domanda è stata protocollata in data 06/08/1997 con n.3257 di protocollo e la Concessione Edilizia rilasciata il 26/05/1998 con n.2012 di protocollo e n.42/97 di pratica.
- 7.22 **P.E. 55/1999:** per lavori di sistemazione interna del locale cantina e per la sostituzione del manto in eternit contenente amianto con eternit ecologico, oltre alla sostituzione di onduline ammalorate con altre nuove, intestata a ***.
La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è stata protocollata in data 19/10/1999 con n.3850 (n.55/99 di pratica).
- 7.23 **P.E. 29/2004:** per lavori di costruzione portico a lato del ristorante intestata a ***.



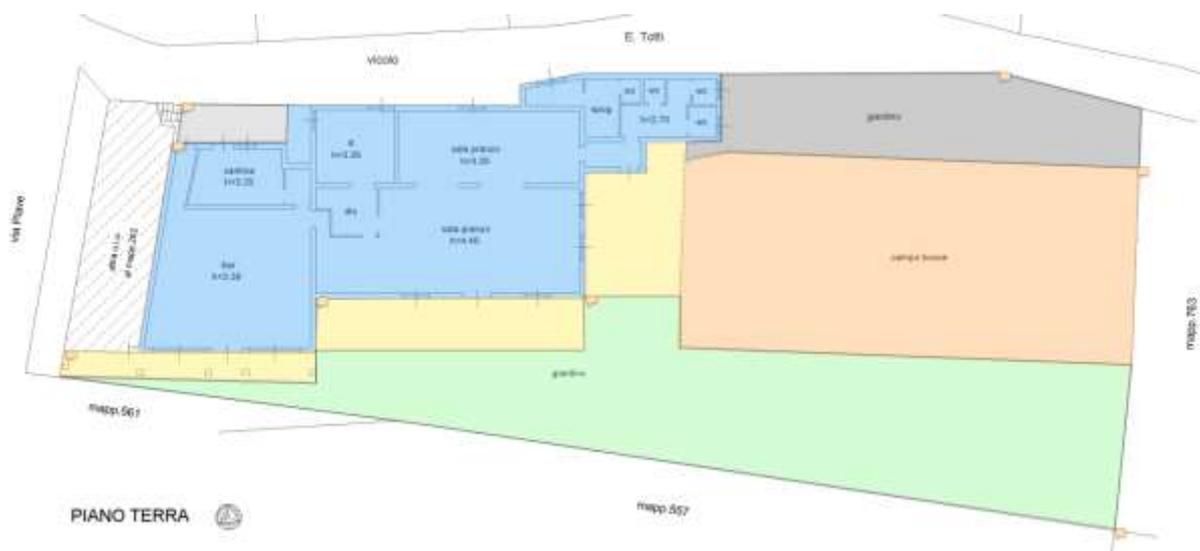
La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è stata protocollata il 09/06/2004 con n.10055 (n.29/04 di pratica),

8. DESCRIZIONE DEI BENI:

8.1 - Descrizione del locale bar/ristorante/bocciofila di cui al punto A

Fabbricato a uso bar-ristorante e ricreativo.

È composto da un locale bar, una cantina, due sale pranzo delle quali una dotata di forno per le pizze a vista, una cucina, un locale spogliatoio e servizi al piano terreno, oltre a portico sul fronte, piccola *balera*, giardino in piccola parte gravato da servitù di passaggio pedonale carraio a favore della proprietà al mappale 763 e 557 - e campo da bocce coperto a due piste.

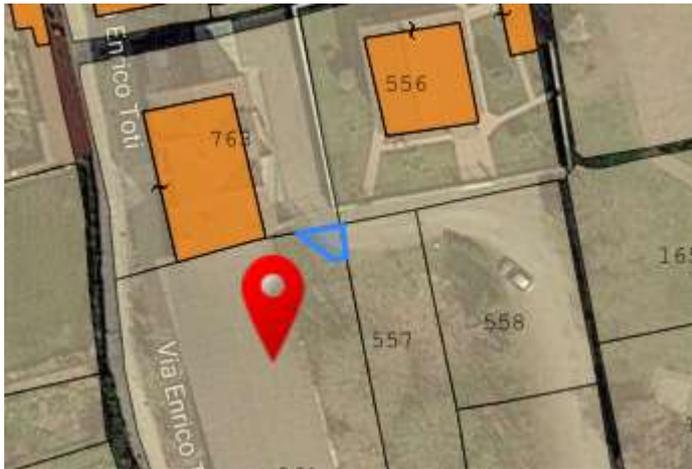


SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Raggiunglio	Valore equivalente
Superficie principale	Sup. reale lorda	338,75	1,00	338,75
Superficie Tettoie e portici	Sup. reale lorda	116,30	0,30	34,89
Campo da bocce coperto	Sup. reale lorda	307,60	0,40	123,04
Giardino lato ingresso principale	Sup. reale lorda	351,20	0,30	105,36
Giardino tra campo da bocce e vicolo	Sup. reale lorda	117,88	0,10	11,79
Cortiletto prospettante sul vicolo	Sup. reale lorda	14,00	0,10	1,40
Totale		1245,73		615,23

Nota: la superficie commerciale è stata determinata per assunzioni secondo la percentuale di utilità che si è inteso attribuire alle singole destinazioni.





Porzione gravata da servitù

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Secugnago il 27/07/2022 protocollo n.2638, attesta che nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 22/09/2010 n.20 - il terreno al foglio 3 mappale 261 rientra in

- **Servizi esistenti – attrezzature private di uso pubblico**
- **Parte in Aree di rispetto dei pozzi di captazione**
 - **PdS 4.00** - Stato di progetto dei servizi
 - **PdS 1.00** - Relazione Illustrativa: - Articolo 3.2 attrezzature di interesse comune – varie

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Struttura portante

Tavolati e tamponature: mattone cotto (secondo documentazione depositata in Comune)

Pilastrini: cemento armato (secondo documentazione depositata in Comune)

Bocciofila

Materiale: tubolari acciaio e capriate acciaio, colonne in ferro (secondo documentazione depositata in Comune)

Solai

Materiale: legno (secondo documentazione depositata in Comune)

Tetto

Ubicazione: bar/ristorante

Materiale: coppi e eternit ecologico (secondo documentazione depositata in Comune)

Ubicazione: bocciofila

Materiale: fibrocemento

COMPONENTI EDILIZIE

Ingresso:

Ubicazione: bar (da giardino)

Tipologia: porta a due battenti

Materiale: legno e vetro con chiavistello

Condizioni: scarse, il vetro è rotto

Protezioni esterne: assenti



	<p>Ubicazione: ristorante (da giardino) Tipologia: porta a battente Materiale: alluminio e vetro Condizioni: scarse Protezioni esterne: serranda avvolgibile cieca in metallo</p>
	<p>Ubicazione: cantina (da cortiletto retro) Tipologia: porta REI con zanche installate manualmente Materiale: metallo Condizioni: scarse, serratura rotta</p>
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	<p>Ubicazione: bar PT Tipologia: porte a battente Materiale: legno Condizioni: dell'età del fabbricato</p>
	<p>Ubicazione: bagni ristorante Tipologia: porte a battente Materiale: legno tamburato; Condizioni: sufficienti</p>
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	<p>Ubicazione: bar PT Tipologia: ante a battente e parte fissa Materiale: legno e vetro Condizioni: dell'età del fabbricato Protezioni esterne: inferriate</p>
	<p>Ubicazione: ristorante Tipologia: ante a battente Materiale: alluminio e vetro semplice Condizioni: dell'età del fabbricato Protezioni esterne: tapparelle in plastica</p>
	<p>Ubicazione: bagni Tipologia: finestre vasistas Materiale: alluminio e vetro Condizioni: buone Protezioni esterne: assenti</p>
	<p>Ubicazione: cantina Tipologia: finestra vasistas Materiale: ferro e vetro Condizioni: dell'età del fabbricato</p>
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	<p>Ubicazione: bar Materiale: tinteggiatura Condizioni: sufficienti</p>
	<p>Ubicazione: cucina Materiale: ceramica Altezza: 2,25 m circa Condizioni: da sostituire</p>
	<p>Ubicazione: sala ristorante Materiale: perline legno Condizioni: sufficienti</p>
	<p>Ubicazione: bagni Materiale: ceramica Altezza: 2,00 m Condizioni: sufficienti</p>
	<p>Ubicazione: cantina Materiale: ceramica Altezza: 2,00 m Condizioni: sufficienti</p>

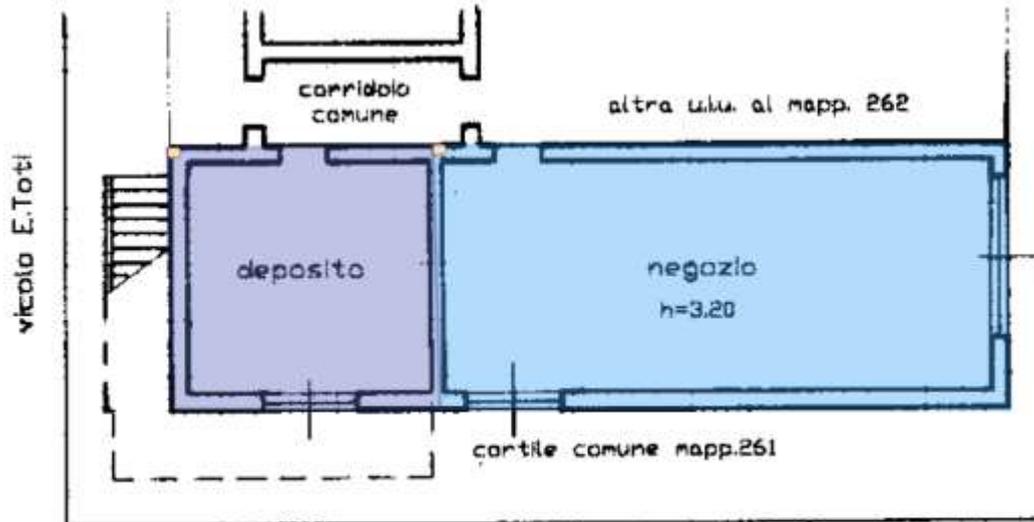


<i>Pavimenti: (componente edilizia):</i>	<p>Ubicazione: bar Materiale: piastrelle ceramica Condizioni: dell'età del fabbricato Zoccolini: ceramica</p> <p>Ubicazione: cucina e sala da pranzo parte Materiale: piastrelle ceramica Condizioni: dell'età del fabbricato</p> <p>Ubicazione: sala ristorante parte Materiale: piastrelle marmo Condizioni: dell'età del fabbricato</p> <p>Ubicazione: bagni Materiale: piastrelle ceramica Condizioni: sufficienti</p> <p>Ubicazione: cantina Materiale: piastrelle ceramica Condizioni: sufficienti</p>
<u>IMPIANTI</u>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	<p>Tipologia: 380 v fuori traccia; 220 v fuori traccia Conformità: da verificare.</p>
<i>Citofonico (impianto):</i>	Assente
<i>Idrico (impianto):</i>	<p>Tipologia: sotto traccia. Apparecchi alimentati: cucina e bagni Acqua calda: autonoma con boiler elettrico nei bagni, caldaia nel locale esterno verso la Via Toti; Conformità: da verificare.</p>
<i>Termico (impianto):</i>	<p>Tipologia: autonomo; Alimentazione: elettrica Ristorante e bar: ventilconvettori Conformità: da verificare</p>
<i>Condizionatore (impianto):</i>	Assente

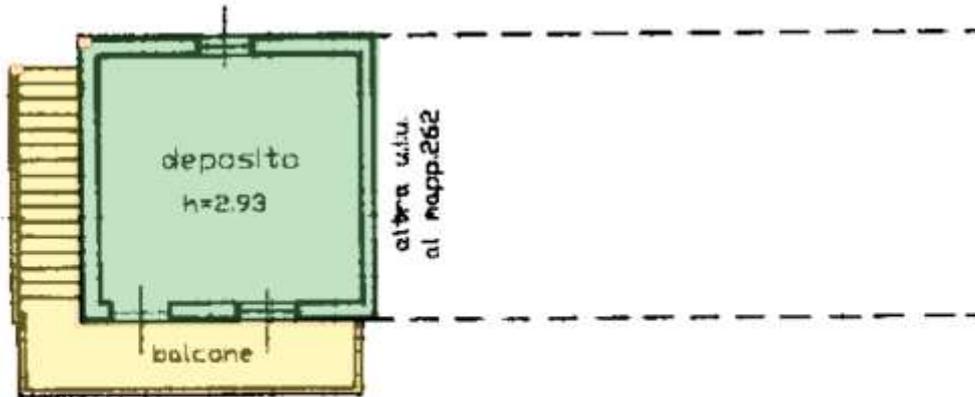
8.2 - Descrizione dell'ufficio di cui al punto B

Negoziato composto da uno spazio adibito alla vendita e da un locale ad uso deposito a piano terreno, oltre a un deposito con balcone al piano primo, accessibile attraverso scala esterna. L'unità gode dell'utilizzo di un'area esterna che si estende sul fronte strada





PIANO TERRA



PIANO PRIMO

SUPERFICI negozi				
Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Raggiungio	Valore equivalente
Superficie principale (vendita)	Sup. reale lorda	45,60	1,00	45,60
Superficie deposito PT	Sup. reale lorda	21,00	0,40	8,40
Superficie deposito P1	Sup. reale lorda	21,00	0,25	5,25
Superficie scala e balcone	Sup. reale lorda	10,10	0,30	3,03
Totale		97,70		62,28

Nota: la superficie commerciale è stata determinata secondo il D.P.R. 138/98 in funzione della destinazione, considerando il deposito al Piano Terreno alla stregua di *Retro* mentre quello al primo piano come deposito accessorio indiretto.

Caratteristiche descrittive:STRUTTURE

Struttura portante Tavolati e tamponature: mattone cotto (secondo documentazione depositata in Comune)

Solai Materiale: tavelle in laterizio (crollato al P1)

Tetto Materiale: lastre di fibrocemento ricoperte in coppi;
Orditura: in legno, lesionata

COMPONENTI EDILIZIE

Ingresso: Ubicazione: da strada;
Tipologia: porta a battente;
Materiale: alluminio e vetro semplice;
Condizioni: da sostituire;
Protezioni esterne: serranda avvolgibile cieca.

Ubicazione: da bar;
Tipologia: porta a due battenti;
Materiale: legno e vetro semplice;
Condizioni: scarse.

Infissi interni (componente edilizia): Tipologia: porte a battente
Materiale: legno e vetro;
Condizioni: dell'età del fabbricato

Infissi esterni (componente edilizia): Ubicazione: piano terreno
Tipologia: ante a battente
Materiale: legno e vetro semplice
Condizioni: dell'età del fabbricato
Protezioni esterne: inferriate

Ubicazione: piano primo
Tipologia: ante a battente
Materiale: legno e vetro semplice
Condizioni: distrutte

Rivestimento (componente edilizia): Ubicazione: PT
Materiale: tinteggiatura
Condizioni: sufficienti

Pavimenti: (componente edilizia): Ubicazione: PT
Materiale: piastrelle ceramica
Condizioni: dell'età del fabbricato
Zoccolini: piastrelle

IMPIANTI

Elettrico (impianto): Tipologia: 220 v fuori traccia
Conformità: da verificare.

Citofonico (impianto): Assente

Idrico (impianto): Assente, solo per l'impianto termico

Termico (impianto): Tipologia: autonomo;
Alimentazione: metano caldaia
Radiatori: ghisa
Conformità: da verificare

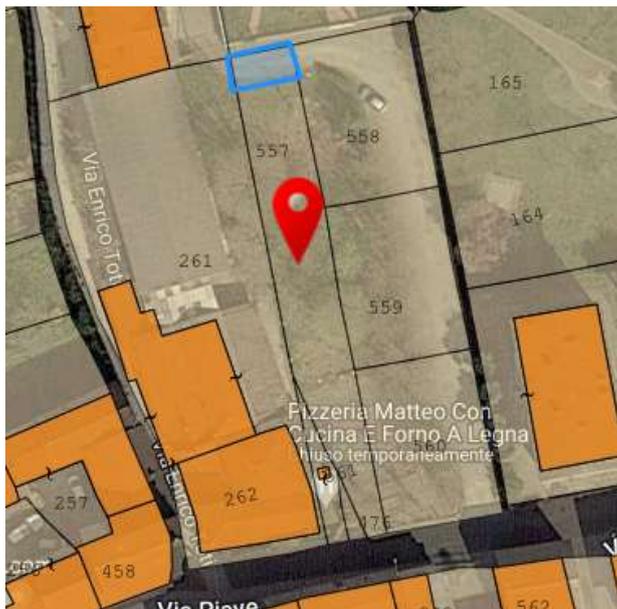
Condizionatore (impianto): Assente



8.3 - Descrizione del terreno pertinenziale di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in Secugnago (LO), in Via Piave, 11.

Il terreno è utilizzabile come pertinenza a giardino del ristorante/bar, ed è in parte gravato da servitù carraia e pedonale a favore dei mappali 261, 763 e 556.



Porzione gravata da servitù

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Secugnago il 27/07/2022 protocollo n.2638, attesta che nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 22/09/2010 n.20 - il terreno al foglio 3 mappale 557 rientra in

- **Servizi esistenti – attrezzature private di uso pubblico**
- **Parte in Aree di rispetto dei pozzi di captazione**
 - **PdS 4.00** - Stato di progetto dei servizi
 - **PdS 1.00** - Relazione Illustrativa: - Articolo 3.2 attrezzature di interesse comune – varie



SUPERFICI

La superficie catastale è di 480 mq.

Giacitura: pianeggiante;

Esposizione: compresa nel lotto;

Accesso: dai confinanti mappali 261 e 558.

Forma: trapezoidale.

8.4 - Descrizione del terreno pertinenziale di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in Secugnago (LO), in Via Piave, 11.

Il terreno è utilizzabile come parcheggio del ristorante/bar, ed è in parte gravato da servitù carraia e pedonale a favore dei mappali 557, 261, 763 e 556.



Porzione gravata da servitù

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Secugnago il 27/07/2022 protocollo n.2638, attesta che nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 22/09/2010 n.20 - il terreno al foglio 3 mappale 558 rientra in

- **Servizi esistenti – attrezzature private di uso pubblico**
- **Parte in Strada di distribuzione capillare**
 - **PdS 4.00** - Stato di progetto dei servizi
 - **PdS 1.00** - Relazione Illustrativa: - Articolo 3.2 attrezzature di interesse comune – varie
 - **DdP 6.00** – Sistema delle infrastrutture e mobilità

SUPERFICI

La superficie catastale è di 320 mq.

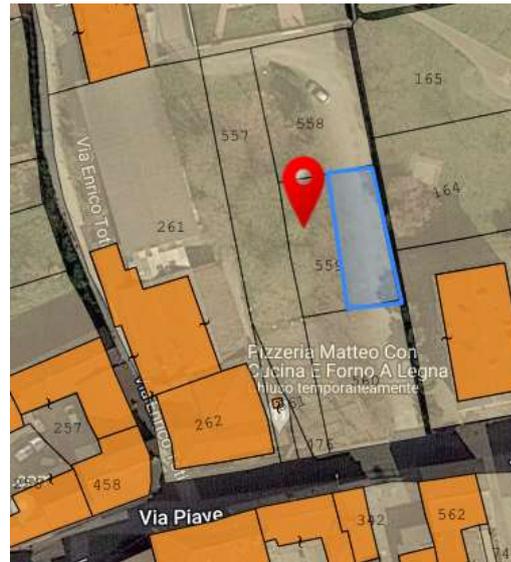


Giacitura: pianeggiante;
Esposizione: compresa nel lotto;
Accesso: dai confinanti mappali 557 e 559.
Forma: rettangolare regolare.

8.5 - Descrizione del terreno pertinenziale di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in Secugnago (LO), in Via Piave, 11.

Il terreno è utilizzabile come parcheggio del ristorante/bar, ed è in parte gravato da servitù carraia e pedonale a favore dei mappali 557, 261, 558, 763 e 556.



Porzione gravata da servitù

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Secugnago il 27/07/2022 protocollo n.2638, attesta che nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 22/09/2010 n.20 - il terreno al foglio 3 mappale 559 rientra in

- **Servizi esistenti – attrezzature private di uso pubblico**
- **Parte in Strada di distribuzione capillare**
 - **PdS 4.00** - Stato di progetto dei servizi
 - **PdS 1.00** - Relazione Illustrativa: - Articolo 3.2 attrezzature di interesse comune – varie
 - **DdP 6.00** – Sistema delle infrastrutture e mobilità

SUPERFICI

La superficie catastale è di 320 mq.

Giacitura: pianeggiante;
Esposizione: compresa nel lotto;
Accesso: dai mappali 558 e 560;
Forma: rettangolare regolare



8.6 - Descrizione del terreno pertinenziale di cui al punto F

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in Secugnago (LO), in Via Piave, 11.

Il terreno è utilizzabile come parcheggio del ristorante/bar, ed è in parte gravato da servitù carraia e pedonale a favore dei mappali 557, 261, 558, 559, 763 e 556.



Porzione gravata da servitù

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Secugnago il 27/07/2022 protocollo n.2638, attesta che nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 22/09/2010 n.20 - il terreno al foglio 3 mappale 560 rientra in

- **Servizi esistenti – attrezzature private di uso pubblico**
- **Parte in Strada di distribuzione capillare**
- **Parte in Aree di rispetto dei pozzi di captazione**
 - **PdS 4.00** - Stato di progetto dei servizi
 - **PdS 1.00** - Relazione Illustrativa: - Articolo 3.2 attrezzature di interesse comune – varie
 - **DdP 6.00** – Sistema delle infrastrutture e mobilità

SUPERFICI

La superficie catastale è di 320 mq.

Giacitura: pianeggiante;

Esposizione: compresa nel lotto;

Accesso: carraio e pedonale dalla via Piave.

Forma: rettangolare regolare



8.7 - Descrizione del terreno pertinenziale di cui al punto G

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in Secugnago (LO), in Via Piave, 11.

Il terreno costituisce porzione dell'area giardino del complesso immobiliare.



DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Secugnago il 27/07/2022 protocollo n.2638, attesta che nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 22/09/2010 n.20 - il terreno al foglio 3 mappale 476 rientra in

- **Servizi esistenti – attrezzature private di uso pubblico**
- **Parte in Aree di rispetto dei pozzi di captazione**
 - **PdS 4.00** - Stato di progetto dei servizi
 - **PdS 1.00** - Relazione Illustrativa: - Articolo 3.2 attrezzature di interesse comune – varie

SUPERFICI

La superficie catastale è di 6 mq.

Giacitura: pianeggiante;

Esposizione: a ridosso della strada, ricompreso nel lotto;

Accesso: dai mappali circostanti facenti parte del complesso immobiliare oggetto di stima.

Forma: triangolare.

8.8 - Descrizione del terreno pertinenziale di cui al punto H

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in Secugnago (LO), in Via Piave, 11.



Il terreno costituisce porzione dell'area giardino del complesso immobiliare.



DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Secugnago il 27/07/2022 protocollo n.2638, attesta che nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 22/09/2010 n.20 - il terreno al foglio 3 mappale 561 rientra in

- **Servizi esistenti – attrezzature private di uso pubblico**
- **Parte in Aree di rispetto dei pozzi di captazione**
 - **PdS 4.00** - Stato di progetto dei servizi
 - **PdS 1.00** - Relazione Illustrativa: - Articolo 3.2 attrezzature di interesse comune – varie

SUPERFICI

La superficie catastale è di 40 mq.

Giacitura: pianeggiante;

Esposizione: adiacente ai fabbricati;

Accesso: dai mappali circostanti facenti parte del complesso immobiliare oggetto di stima.

Forma: trapezoidale.

9. VALUTAZIONE DEI BENI:

9.1. Criterio di stima

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo in data 16/07/2022.



La valutazione è stata effettuata alla data del 17/10/2023 con il metodo *a costo di costruzione deprezzato*, non essendo stato possibile recuperare dati sufficienti per poter effettuare una stima comparativa pluri-parametrica MCA (*Market Comparison Approach*) né una stima per capitalizzazione.

9.2. Fonti di informazione

- Catasto di Lodi;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi;
- Ufficio Tecnico del comune di Secugnago (LO);
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - *Prezzi Tipologie edilizie* edito dalla DEI-Tipografia del Genio Civile anno 2019 e Circolare Agenzia del Territorio 30/11/2012 n.6 per la stima a costi;
 - Indici *ISTAT* per la rivalutazione monetaria dei valori;
 - Tabelle valori aree edificabili pubblicate dal Comune di Secugnago per la verifica del rapporto complementare dei terreni.

9.3. Valutazione corpi

Il costo di costruzione degli edifici a nuovo viene stimato e riassunto nella Tabella 1:

Tabella 1

Categoria D'opera	Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario €/mq	Rapporto mercantile	Sup. raggua gl.	Costo unitario raggua gliato €/mq	Costo
1 Struttura ricettiva bar/ristorante	339,00	1204,45	1,00	339,00	1204,45	408.308,55
2 Porticati e tettoie su area interna	116,00	1204,45	0,40	46,40	481,78	55.886,48
3 Negozio	66,00	1204,45	1,00	66,00	1204,45	79.493,70
5 Deposito P1	21,00	1204,45	0,50	10,50	602,225	12.646,73
6 Campo di bocce con tettoia	308,00	1204,45	0,40	123,20	481,78	148.388,24
	850,00		(A)	585,10		
Totale costo di costruzione a nuovo						€ 704.723,70 (F)

Il costo di costruzione a nuovo viene deprezzato secondo le formule d'estimo di seguito riprodotte, secondo la tipologia di opere considerata. Le percentuali d'incidenza *strutture-impianti-finiture* sono state determinate sulla base della elaborazione fatta dalla piattaforma informatica del CRESME

Di seguito viene riprodotta la specifica delle formule utilizzate:

1. Le strutture vengono deprezzate con la formula elaborata dall'*Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers (UEC)*:

deprez. UEC	b	<p>Per i fabbricati strumentali (industriali e commerciali) l'<i>Union des Experts Comptables Economiques et Financiers (UEC)</i> pro formula che calcola il deprezzamento percentuale annuo dt 9 per t=0 il deprezzamento percentuale è nullo e per t=n il dep percentuale è il 100%, come segue:</p> $\left(\frac{t}{n} * 100 + 20\right)^2$
-------------	---	--

2. Gli impianti seguono la formula del *deprezzamento per somma degli anni*



deprez. som.anni	c	<p>Per gli impianti e i macchinari, che presentano una curva di deprezzamento con la concavità rivolta verso l'alto, la curva teorica può essere con l'impiego di quote di ammortamento decrescenti, indicati con il metodo della somma degli anni, per il quale la quota di ammortamento annua Q_s è pari a:</p> $CRD_{(t)} = C * \left[1 - \sum_{s=1}^t \frac{2 * (n - s + 1)}{n * (n + 1)} \right]$
------------------	---	--

3. Le finiture sono considerate con la formula del *deprezzamento lineare*

deprez. Lineare	a	$CRD_{(t)} = C * \left(\frac{t}{n} \right)$ <p>C= Costo a nuovo t= Vetustà</p>
-----------------	---	---

Di seguito vengono esposti i singoli deprezzamenti secondo la tipologia d'opera esposta nella **Tabella 1**

CATEGORIE D'OPERA	%			costo	n	t	deprezzamento
	Obsolescenza	formula					
1	Opere murarie(€)	35,00%	b	142.907,99	80,00	50,00	65.389,08
	Impianti(€)	15,00%	c	61.246,28	30,00	30,00	61.246,28
	Rifiniture(€)	50,00%	a	204.154,28	30,00	30,00	204.154,28
	Risultato(€)	100,00%		408.308,55	TOT. DEPREZZAMENTI 1		330.789,64
2	Opere murarie(€)	80,00%	b	44.709,18	80,0	50,0	20.457,17
	Impianti(€)	0,00%	c	-	30,0	30,0	-
	Rifiniture(€)	20,00%	a	11.177,30	30,0	20,0	7.451,53
	Risultato(€)	100,00%		55.886,48	TOT. DEPREZZAMENTI 2		27.908,70
3	Opere murarie(€)	70,00%	b	55.645,59	80,0	50,0	25.461,24
	Impianti(€)	10,00%	c	7.949,37	30,0	30,0	7.949,37
	Rifiniture(€)	20,00%	a	15.898,74	20,0	10,0	7.949,37
	Risultato(€)	100,00%		79.493,70	TOT. DEPREZZAMENTI 4		41.359,98
4	Opere murarie(€)	100,00%	b	12.646,73	80,0	60,0	7.790,92
	Impianti(€)	0,00%	a	-	70,0	10,0	-
	Rifiniture(€)	0,00%	a	-	70,0	10,0	-
	Risultato(€)	100,00%		12.646,73	TOT. DEPREZZAMENTI 5		7.790,92
5	Opere murarie(€)	40,00%	a	59.355,30	80,0	60,0	44.516,47
	Impianti(€)	15,00%	a	22.258,24	70,0	70,0	22.258,24
	Rifiniture(€)	45,00%	a	66.774,71	50,0	50,0	66.774,71
	Risultato(€)	100,00%		148.388,24	TOT. DEPREZZAMENTI 6		133.549,42
TOT. DEPREZZAMENTI							541.398,65



Ai deprezzamenti come sopra calcolati occorre aggiungere l'incidenza del superamento tecnologico, il cui importo viene riportate nella **Tabella 2**.

Tabella 2

SUPERAMENTO TECNOLOGICO	Per anno di vita	0,4%	(K)
	Anni di vita	30	(L)
	Costo di costruzione a nuovo	€ 704.723,70	(F)
	Deprezzamento PER REDDITO (€)	€ 84.566,84	(M)=(F)*(K)*(L)

Il totale da decurtare dal costo di costruzione a nuovo per deprezzamenti dovuti a vetustà e quelli per superamento tecnologico risultano pertanto pari a

TOT. DEPREZZAMENTI	625.965,50
--------------------	------------

Nella **Tabella 3** vengono considerate le voci connesse alla realizzazione di un fabbricato dipendenti da Oneri comunali, costi professionali a vario titolo e profitto dell'imprenditore. Le percentuali fanno tutte riferimento al costo di costruzione a nuovo.

Tabella 3

	percentuale	Valore a nuovo	Valore deprezzato
Oneri per costruzione e urbanizzazione	8%	€ 56.377,90	€ 56.377,90
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	8%	€ 56.377,90	€ 56.377,90
Totale oneri		€ 112.755,79	€ 112.755,79
Profitto del promotore(%)	5%	€ 35.236,18	€ 35.236,18
Costo costruzione		€ 773.957	€ 226.750

Infine nella **Tabella 4** vengono riassunti tutti i conteggi esposti nelle Tabelle precedenti e applicati i correttivi per la regolarizzazione edilizia e catastale e lo smaltimento eternit delle coperture, indicate nel corpo delle Relazione peritale; la sommatoria delle singole voci definisce il valore del complesso immobiliare in esame al costo di costruzione deprezzato.

Tabella 4

	Valore a nuovo	Valore deprezzato
Valore del terreno(€)	€ 105.708,55	€ 105.708,55
Costo di costruzione(€)	€ 773.957,47	€ 226.750,17
Costo sanatoria edilizia (€)	-€ 15.500,00	-€ 15.500,00
Costo regolarizzazione catastale (€)	-€ 2.140,00	-€ 2.140,00
Costi di smaltimento eternit (€)	-€ 76.000,00	-€ 76.000,00
Totale (€)	€ 786.026,03	€ 238.818,73
	Che si arrotonda a	€ 239.000,00
	Euro	duecentotrentanovemila/00
	Pari a €/mq	€ 228,19

9.4. Riepilogo Valutazione corpi

Il complesso immobiliare oggetto della presente *Relazione di stima*, viene stimato in

€239.000,00

Euro duecentotrentanovemila/00

Così ripartiti:



Lettere riportate nelle Tabelle 1-2-3-4		
Area di sedime	762,65	(P)
Valore area di sedime	€ 27.934,38	(Q)=(P)*(I)
Costo di costruzione	€ 133.291,45	(R)=(D)-(J)
Valore fabbricato e sedime	€ 161.225,83	(S)
<hr/>		
Aree libere	€ 77.774,17	(T)=(J)-(Q)
Tornano	€ 239.000,00	

9.5. Adeguamenti e correzioni alla stima

- 9.5.1 Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 35.850,00
- 9.5.2 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il complesso immobiliare ha struttura tale per la quale si ritiene opportuno mantenere un unico lotto e sconveniente il frazionamento.

9.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore del complesso immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€203.150,00**

Relazione lotto 003 creata in data 13/11/2023

Il perito
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

