
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000198/18**

Giudice Dr. Maria Teresa Latella
Custode Giudiziario Avv. Paola Pavesi

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giorgio Mondonico
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 492
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi
C.F. MNDGRG79S13E648Q- P.Iva 05159390961

con studio in Lodi (Lodi) Via Dunieri n. 1

cellulare: 3403659773
fax: 0371548569
email: ing.mondonico@gmail.com



**Beni in Guardamiglio (Lodi) Via Don Paolo Tinelli
Lotto 001**

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**
 - A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Guardamiglio (Lodi) Via Don Paolo Tinelli.
L'area, azionata dallo strumento urbanistico vigente come Ambito di trasformazione urbana - ATR01d, sviluppa una superficie complessiva di circa **3650**.
L'unità immobiliare è così identificata al catasto terreni del Comune di Guardamiglio (LO): foglio 7, mappale 528, qualità Semin Irrig, classe 1, superficie catastale 3650 mq, reddito agrario: 16,97 €, reddito domenicale: 31,67 €.
Coerenze da Nord in linea di contorno: mapp. 32, mapp. 251, mapp. 180, roggia intubata, mapp. 499, mapp. 500, mapp. 426, mapp. 427, mapp. 483, mapp. 529, mapp. 530

Si precisa che, per quanto oggi è stato possibile accertare è stata richiesta dai proprietari dei terreni confinanti l'apposizione dei termini per l'individuazione e la materializzazione dei confini.
Non è stato possibile individuare la presenza l'eventuale presenza di impiantistica o servitù gravanti sull'area (ad esempio presenza di linee interrato di fognatura, elettriche ecc.)
- 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: di espansione di trasformazione (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- 3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
- 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: Nessuna*
 - 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 18/04/2018 ai nn. 1499, trascritto a Lodi in data 29/05/2018 ai nn. 8909/5788
 - 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
 - 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
 - 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
 - 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
 - 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*
- 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -
- 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**
 - 6.1 Attuali proprietari:**

(dal 27.12.2006 ad oggi)

*** in forza di atto d'acquisto a firma di Dott. *** in data 27/12/2006 ai nn. 161771/54889, trascritto a Lodi in data 25/01/2007 ai nn. 2177/1053
 - 6.2 Precedenti proprietari:**

(da ante ventennio al 27.12.2006)



*** e *** proprietario da data antecedente il ventennio al 27/12/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. *** in data 19/12/1991 ai nn. 30704/8467 trascritto a Lodi in data 13/01/1992 ai nn. 729/601 Con questo atto viene acquistato il bene nella sua precedente identificazione catastale (foglio 7 mappale 37)

Descrizione **terreno residenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Guardamiglio (Lodi) Via Don Paolo Tinelli.

L'area, azzonata dallo strumento urbanistico vigente come Ambito di trasformazione urbana - ATR01d, sviluppa una superficie complessiva di circa mq **3650**.

L'unità immobiliare è così identificata al catasto terreni del Comune di Guardamiglio (LO): foglio 7, mappale 528, qualità Semin Irrig, classe 1, superficie catastale 3650 mq, reddito agrario: 16,97 €, reddito domenicale: 31,67 €.

Coerenze da Nord in linea di contorno: mapp. 32, mapp. 251, mapp. 180, roggia intubata, mapp. 499, mapp. 500, mapp. 426, mapp. 427, mapp. 483, mapp. 529, mapp. 530

Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente in forza di delibera C.C. n. 37 del 25.10.2018, l'immobile è identificato nella zona Ambito di trasformazione urbana - ATR01d che dovrà essere attuato secondo i dettami dell'art. 3.11 delle NTA del Documento di Piano approvato e vigente

Norme tecniche ed indici come rappresentati nella scheda di piano allegata.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno edificabile	Sup. reale lorda	3.650,00	1,00	3.650,00
	Sup. reale lorda	3.650,00		3.650,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adoterà un metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame. Nell'attribuzione dei valori considererà la loro ubicazione e la destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato nonché gli oneri di costruzione, gli standard e quant'altro occorresse anche in termini di opere per la trasformazione urbanistica dell'area.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Guardamiglio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Guardamiglio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari della zona, Camera di Commercio di Lodi, Agenzia delle Entrate - Servizi Territoriali della Provincia di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno residenziale	3650	237.250,00 €	237.250,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

35.587,50 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00 €



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico
dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova: **201.662,50 €**



**Beni in Guardamiglio (Lodi) Via delle Rose
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Guardamiglio (Lodi) Via delle Rose.

L'area, azionata dallo strumento urbanistico vigente come facente parte di Ambito di trasformazione - ATR01b, sviluppa una superficie complessiva di circa mq **1310**.

L'unità immobiliare è così identificata al catasto terreni del Comune di Guardamiglio (LO): foglio 7, mappale 527, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1310 mq, reddito agrario: 6,09 €, reddito domenicale: 11,37 €.

Coerenze da Nord in linea di contorno: mapp. 314, mapp. 295, mapp. 32, mapp. 530, mapp. 531, mapp. 526.

Si precisa che, per quanto oggi è stato possibile accertare è stata richiesta dai proprietari dei terreni confinanti l'apposizione dei termini per l'individuazione e la materializzazione dei confini.

Non è stato possibile individuare la presenza l'eventuale presenza di impiantistica o servitù gravanti sull'area (ad esempio presenza di linee interrato di fognatura, elettriche ecc.)

Seppur il comparto sia accessibile da Via delle Rose, il terreno pignorato risulta intercluso, ovvero non accessibile se non attraverso i terreni limitrofi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione di trasformazione (normale)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, anche se risulta in parte condotto come seminativo.

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: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 18/04/2018 ai nn. 1499 trascritto a Lodi in data 29/05/2018 ai nn. 8909/5788

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

(dal 01.12.2006 ad oggi)

*** in forza di atto dicompravendita a firma dott. *** in data 01/12/2006 n.

161272/54565, trascritto a Lodi

il 28.12.2006 ai nn. 31358/17550.



6.2 Precedenti proprietari:

***:

- **per la quota di 5/8 dal 01.08.1985 (ante ventennio)** in forza di successione in morte di *** registrata a Codogno il 13.05.2003 n. 48/296, trascritta a Lodi il 21.09.2006 ai nn. 21880/12595. L'accettazione di eredità con beneficio di inventario è avvenuta con atto a firma dott. *** del 20.05.1986 rep. 33506/2822, trascritta a Lodi il 21.11.1986 nn. 10271/6706;
- **per la quota di 1/8 dal 22.07.2006** in forza di atto di trasferimento immobili a firma Tribunale di Lodi in data 22/07/2006 n. 1440/2006, trascritto a Lodi il 02.08.2006 ai nn. 19273/11133;
- **per la quota di 2/8 dal 29.10.2004** in forza di donazione accettata a firma dott. *** del 29.10.2004 n. 153184/21338, trascritta a Lodi il 05.01.2005 ai nn. 193/132.

delle precedenti quote di 1/8 e 2/8 da ante ventennio

***, ***, *** in forza di successione in morte di ***, registrata a Codogno il 08.11.1967 al n. 60 serie 163, trascritta a Lodi il 03.02.1968 n. 864/512.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno residenziale di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Guardamiglio (Lodi) Via delle Rose.

L'area, azzonata dallo strumento urbanistico vigente come Ambito di trasformazione - ATR01b, sviluppa una superficie complessiva di circa mq **1310**.

L'unità immobiliare è così identificata al catasto terreni del Comune di Guardamiglio (LO): foglio 7, mappale 527, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1310 mq, reddito agrario: 6,09 €, reddito domenicale: 11,37 €.

Coerenze da Nord in linea di contorno: mapp. 314, mapp. 295, mapp. 32, mapp. 530, mapp. 531, mapp. 526.

Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente in forza di delibera C.C. n. 37 del 25.10.2018, l'immobile è identificato nella zona Ambito di trasformazione - ATR01b che dovrà essere attuato secondo i dettami dell'art. 3.11 delle NTA del Documento di Piano vigente

Norme ed indici come nella scheda di piano allegata.
Il terreno pignorato fa parte di un più ampio ambito e pertanto non può essere trasformato separatamente dagli altri mappali indicati, per unitarietà di intervento.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno edificabile	Sup. reale lorda	1.310,00	1,00	1.310,00
	Sup. reale lorda	1.310,00		1.310,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame. Nell'attribuzione dei valori considererà la loro ubicazione e la destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Guardamiglio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Guardamiglio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari della zona, Camera di Commercio di Lodi, Agenzia delle Entrate - Servizi Territoriali della Provincia di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno residenziale	1310	85.150,00 €	85.150,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

12.772,50 €
0,00 €
Nessuno
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

72.377,50 €



**Beni in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta.
L'area, azionata dal piano regolatore vigente come Pianificazione Attuativa Residenziale in itinere denominata PL1 (di più ampia superficie), sviluppa una superficie complessiva di circa mq **3718**.
L'unità immobiliare è così identificata al catasto terreni di Guardamiglio (LO): foglio 7, mappale 524 qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 3718 mq, reddito agrario: 17,28 €, reddito domenicale: 28,23 €. Coerenze da Nord in linea di contorno: mapp. 523, mapp. 525, mapp. 558, mapp. 559, mapp. 421, mapp. 367
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta.
L'area, azionata dal piano regolatore vigente come Pianificazione Attuativa Residenziale in itinere denominata PL1 (di più ampia superficie), sviluppa una superficie complessiva di circa mq **80**.
L'unità immobiliare è così identificata al catasto terreni di Guardamiglio (LO): foglio 7, mappale 525, qualità RELACQ ES, superficie catastale 80 mq. Coerenze da Nord in linea di contorno: beni altro foglio, mapp. 481, mapp. 558, mapp. 524, mapp. 523

Per quanto a conoscenza dello scrivente è emerso che tutti gli altri proprietari dei terreni facente parte del comparto PL1 hanno presentato con istanza del 18.05.2021 prot. gen. 2387, domanda di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione del Piano Attuativo PL1, di fatto volendo dar seguito alla convenzione a firma dott. Stucchi del 26 ottobre 2007 rep. 165612/57198 che regola l'intervento.

Il provvedimento è oggi sospeso dovendo essere individuate le pertinenze sia in termini di aree da cedere sia in termini di oneri e monetizzazione da corrispondere che di opere da eseguire

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione (normale)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, anche se risulta in parte condotto come seminativo.

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: Nessuna*
4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 18/04/2018 ai nn. 1499 trascritto a Lodi in data 29/05/2018 ai nn. 8909/5788

- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

Giudice Dr. Maria Teresa Latella
Curatore/Custode: Avv. Paola Pavesi
Perito: Ing. Giorgio Mondonico



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnala la convenzione edilizia a firma Dott. *** del 26.10.2007 rep. 165612/57198 tra il Comune di Guardamiglio, la *** e soggetti terzi, trascritta a Lodi il 26.11.2007 ai nn. 27734/14057, che regola l'intervento edilizio sul comparto PL1 come individuato dal Piano di Governo del Territorio vigente.

Il Piano di Lottizzazione approvato, normato da detta convenzione, ha la durata di 10 anni salvo proroga automatica di tre anni.

6.1 Attuali proprietari:

(dal 19.04.2006 ad oggi)

*** in forza di atto dicompravendita a firma di Dott. *** in data 19/04/2006 ai nn.

158210/52828, trascritto a

Lodi in data 15/05/2006 ai nn. 11323/6564.

6.2 Precedenti proprietari:

(da ante ventennio al 19.04.2006)

*** e *** in forza di atto di compravendita a firma di Dott. *** in data 27/03/1974 ai nn.

12262/6271, registrato a Codogno in data 12/04/1974 ai nn. 516/122, trascritto a Lodi in data

26/04/1974 ai nn. 2998/2225 Con questo atto sono stati acquistati i terreni nella loro identificazione originaria (foglio 7 mappale 3)

7. PRATICHE EDILIZIE:Descrizione **terreno residenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta.

L'area, azzonata dal piano regolatore vigente come Pianificazione Attuativa Residenziale in itinere denominata PL1 (di più ampia superficie), sviluppa una superficie complessiva di circa mq **3718**.

L'unità immobiliare è così identificata al catasto terreni di Guardamiglio (LO):

foglio 7, mappale 524 qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 3718, reddito agrario: 17,28 €, reddito domenicale: 28,23 €.

Coerenze da Nord in linea di contorno: mapp. 523, mapp. 525, mapp. 558, mapp. 559, mapp. 421, mapp. 367

Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	3.718,00	1,00	3.718,00
	Sup. reale lorda	3.718,00		3.718,00

Descrizione **terreno residenziale** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta.

L'area, azzonata dal piano regolatore vigente come Pianificazione Attuativa Residenziale in itinere denominata PL1 (di più ampia superficie), sviluppa una superficie complessiva di circa mq **80**.

L'unità immobiliare è così identificata al catasto terreni di Guardamiglio (LO):

foglio 7, mappale 525, qualità RELACQ ES, superficie catastale 80 mq.

Coerenze da Nord in linea di contorno: beni altro foglio, mapp. 481, mapp. 558, mapp. 524, mapp. 523



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	80,00	1,00	80,00
	Sup. reale lorda	80,00		80,00

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. n. 37 del 25.10.2018 l'immobile è identificato nella zona Pianificazione Attuativa Residenziale in itinere denominata PL1

Norme tecniche ed indici: art. 3.15 delle NTA del Documento di Piano e specifico riferimento alla Convenzione Edilizia da cui si evince che nel complessivo del PL1:

- superficie territoriale considerata (St): 7.694 mq;
 - superficie a strade e marciapiedi: 791,71 mq;
 - superficie a parcheggio primario: 187,87 mq;
 - superficie fondiaria risultante (Sf): 6.714,42 mq;
 - superficie Volume complessivo ammesso (Vc): 6.924,60 mc
- cui corrisponde un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,9 mc/mq (rispetto quindi all'area territoriale).

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.****8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame. Nell'attribuzione dei valori considererà la loro ubicazione e la destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Guardamiglio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Guardamiglio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari della zona, Camera di Commercio di Lodi, Agenzia delle Entrate - Servizi Territoriali della Provincia di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno residenziale	3718	241.670,00 €	241.670,00 €
B	terreno residenziale	80	5.200,00 €	5.200,00 €
			246.870,00 €	246.870,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	37.030,50 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **209.839,50 €**

Giudice Dr. Maria Teresa Latella
Curatore/Custode: Avv. Paola Pavesi
Perito: Ing. Giorgio Mondonico



**Beni in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta.

L'area, inserita dal vigente strumento urbanistico nel PL4, sviluppa una superficie complessiva di circa mq **4527**.

Il terreno è così identificato nel catasto terreni di Guardamiglio:

- foglio 12 mappale 171 qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 4.488 mq, reddito agrario: 18,54 €, reddito dominicale: 34,07 €.

Coerenze: in sol corpo, da Nord in linea di contorno: Via Madre Teresa di Calcutta su due lati, beni altro foglio, mapp. 194.

- foglio 12 mappale 177 qualità REL ACQ ES, superficie catastale 29 mq.

- foglio 12 mappale 184 qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 10 mq, reddito agrario: 0,04 €, reddito dominicale: 0,08 €

Nelle mappe è indicata, con tratteggi, una probabile tombinatura nel sottosuolo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione (normale)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Servitù pubblica di acquedotto a favore di *** contro *** a firma di Dott. *** in data 31/10/2000 ai nn. 159682, trascritto a Lodi in data 31/01/2001 ai nn. 138/84

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: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 18/04/2018 ai nn. 1499, trascritto a Lodi in data 29/05/2018 ai nn. 8909/5788

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(dal 21.12.2005 ad oggi)



***in forza di atto di compravendita a firma di Dott. ***in data 21/12/2005 ai nn. 156764/51972, trascritto aLodi in data 18/01/2006 ai nn. 1051/714

6.2 Precedenti proprietari:

(da ante ventennio al 21.12.2005)

*** in forza di atto di compravendita a firma di Dott. ***in data 21/04/1995 ai nn. 57735, trascritto aLodi in data 09/05/1995 ai nn. 6368/4304

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'area qui valutata fa parte di un più ampio comparto denominato PL4, nel quale sono già state eseguite le urbanizzazioni primarie, cedute al Comune di Guardamiglio con atto a firma dott. Stucchi del 23.09.2013 rep. 190451/70115, oggetto di collaudo parziale in cui si riferisce della mancanza del manto di usura su strade e parcheggi, e della mancata realizzazione del marciapiede lungo il mapp. 171, che sarà a carico del comparto (sarà presumibilmente messa come condizione alla prima richiesta di concessione edilizia per l'edificazione)

Descrizione **terreno residenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta.

L'area, inserita dal vigente strumento urbanistico nel PL4, sviluppa una superficie complessiva di circa mq **4527**.

Il terreno è così identificato nel catasto terreni di Guardamiglio:

- foglio 12, mappale 171, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 4.488 mq, reddito agrario: 18,54 €, reddito domenicale: 34,07 €.
Coerenze: in sol corpo, da Nord in linea di contorno: Via Madre Teresa di Calcutta su due lati, beni altro foglio, mapp. 194.
- foglio 12, mappale 177, qualità REL ACQ ES, superficie catastale 29 mq.
- foglio 12, mappale 184, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 10, reddito agrario: 0,04 €, reddito domenicale: 0,08 €.

Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
mapp. 171	Sup. reale lorda	4.488,00	1,00	4.488,00
mapp. 177	Sup. reale lorda	29,00	1,00	29,00
mapp. 184	Sup. reale lorda	10,00	1,00	10,00
	Sup. reale lorda	4.527,00		4.527,00

URBANISTICA:

Il piano di Lottizzazione PL4 è, come precedentemente indicato, in itinere.

In tal senso sarà necessario edificare secondo i dettami (anche in termini di volumetria) della convenzione.

In tal senso l'indice relativo alla possibilità edificatoria rispetto all'area territoriale è pari a 0,9 mc/mq.

Come sopra riportato sono state già eseguite tutte le urbanizzazioni primarie ad eccezione di alcuni manti di usura e del marciapiede lungo il mappale 171.

Le urbanizzazioni secondarie saranno da corrispondere all'atto della concessione edilizia (così come il contributo sul costo di costruzione) mentre gli standard risultano già pagati.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame. Nell'attribuzione dei valori considererà la loro ubicazione e la destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

non esistono fonti di informazione

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno residenziale	4527	497.970,00 €	497.970,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

74.695,50 €

0,00 €

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

423.274,50 €



**Beni in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta.

L'area, azzonata dal vigente strumento urbanistico come PL4, sviluppa una superficie complessiva di circa mq **748**.

Il bene è così identificato nel catasto terreni di Guardamiglio:

- foglio 12, mappale 170, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 27 mq, reddito agrario: 0,11 €, reddito dominicale: 0,20 €. Coerenze in sol corpo, da Nord in linea di contorno: mapp. 166, mapp. 189, Via Madre Teresa di Calcutta, mapp. 219
- foglio 12, mappale 175, qualità REL ACQ ES, superficie catastale 54 mq.
- foglio 12, mappale 182, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 667 mq, reddito agrario: 2,76 €, reddito dominicale: 5,06 €.

Si precisa che dovranno essere materializzati i confini del lotto sulla base degli estratti di mappa e dei frazionamenti già depositati. L'onere sarà a carico dell'aggiudicatario, anche in contraddittorio con confinanti.

Nelle mappe è indicata, con tratteggi, una probabile tombinatura nel sottosuolo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione (normale)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

***contro ***a firma di Dott. *** in data 31/10/2000 ai nn. 159682, trascritto a Lodi in data 31/01/2001 ai nn. 138/84

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: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 18/04/2018 ai nn. 1499, trascritto a Lodi in data 29/05/2018 ai nn. 8909/5788

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Giudice Dr. Maria Teresa Latella
Curatore/Custode: Avv. Paola Pavesi
Perito: Ing. Giorgio Mondonico



(dal 21.12.2005 ad oggi)

***in forza di atto di compravendita a firma di Dott. *** in data 21/12/2005 ai nn. 156764/51972, trascritto aLodi in data 18/01/2006 ai nn. 1051/714

6.2 Precedenti proprietari:

(da ante ventennio al 21.12.2005)

*** in forza di atto di compravendita a firma di Dott. ***in data 21/04/1995 ai nn. 57735, trascritto aLodi in data 09/05/1995 ai nn. 6368/4304

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'area qui valutata fa parte di un più ampio comparto denominato PL4, nel quale sono già state eseguite le urbanizzazioni primarie, cedute al Comune di Guardamiglio con atto a firma dott. Stucchi del 23.09.2013 rep. 190451/70115, oggetto di collaudo parziale in cui si riferisce della mancanza del manto di usura su strade e parcheggi, e della mancata realizzazione del marciapiede lungo il mapp. 171, che sarà a carico del comparto (sarà presumibilmente messa come condizione alla prima richiesta di concessione edilizia per l'edificazione)

Descrizione **terreno residenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta.

L'area, azionata dal vigente strumento urbanistico come PL4, sviluppa una superficie complessiva di circa mq **748**.

Il bene è così identificato nel catasto terreni di Guardamiglio:

- terreni: foglio 12 mappale 170 qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 27 mw, - reddito agrario: 0,11 €, - reddito dominicale: 0,20 €. Coerenze: in sol corpo, da Nord in linea di contorno: mapp. 166, mapp. 189, Via Madre Teresa di Calcutta, mapp. 219
- terreni: foglio 12 mappale 175 qualità REL ACQ ES, superficie catastale 54 mq.
- terreni: foglio 12 mappale 182 qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 667 mq, - reddito agrario: 2,76 €, - reddito dominicale: 5,06 €.

Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
mapp. 170	Sup. reale lorda	27,00	1,00	27,00
mapp. 175	Sup. reale lorda	54,00	1,00	54,00
mapp. 182	Sup. reale lorda	667,00	1,00	667,00
	Sup. reale lorda	748,00		748,00

URBANISTICA:

Il piano di Lottizzazione PL4 è, come precedentemente indicato, in itinere.

In tal senso sarà necessario edificare secondo i dettami (anche in termini di volumetria) della convenzione.

In tal senso l'indice relativo alla possibilità edificatoria rispetto all'area territoriale è pari a 0,9 mc/mq.

Come sopra riportato sono state già eseguite tutte le urbanizzazioni primarie ad eccezione di alcuni manti di usura e del marciapiede lungo il mappale 171.

Le urbanizzazioni secondarie saranno da corrispondere all'atto della concessione edilizia (così come il contributo sul costo di costruzione) mentre gli standard risultano già pagati.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame. Nell'attribuzione dei valori considererà la loro ubicazione e la destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

non esistono fonti di informazione

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno residenziale	748	82.280,00 €	82.280,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	12.342,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	69.938,00 €
--	--------------------



**Beni in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta.

L'area, azzonata dal vigente strumento urbanistico come PL4, sviluppa una superficie complessiva di circa mq **960**.

Il bene è così identificato al Catasto Terreni di Guardamiglio:

- foglio 12 mappale 189 qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 935 mq, - reddito agrario: 3,86 €, reddito dominicale: 7,10 €. Coerenze: in sol corpo, da Nord in linea di contorno: mapp. 166, beni altro foglio, mapp. 187, mapp. 190, Via Madre Teresa di Calcutta, mapp. 182
- foglio 12 mappale 186 qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 19 mq, reddito agrario: 0,08 €, reddito dominicale: 0,14 €.
- foglio 12 mappale 188 qualità REL ACQ ES, superficie catastale 1 mq.
- foglio 12 mappale 180 qualità REL ACQ ES, superficie catastale 5 mq.

Si precisa che dovranno essere materializzati i confini del lotto sulla base degli estratti di mappa e dei frazionamenti già depositati. L'onere sarà a carico dell'aggiudicatario, anche in contraddittorio con confinanti.

Nelle mappe è indicata, con tratteggi, una probabile tombinatura nel sottosuolo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione (normale)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:*

***contro ***a firma di Dott. *** in data 31/10/2000 ai nn. 159682, trascritto a Lodi in data 31/01/2001 ai nn. 138/84

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: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di ***contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 18/04/2018 ai nn. 1499, trascritto a Lodi in data 29/05/2018 ai nn. 8909/5788

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giudice Dr. Maria Teresa Latella
Curatore/Custode: Avv. Paola Pavesi
Perito: Ing. Giorgio Mondonico



6.1 Attuali proprietari:

(dal 21.12.2005 ad oggi)

*** in forza di atto d'compravendita a firma di Dott. *** in data 21/12/2005 ai nn.

156764/51972, trascritto a

Lodi in data 18/01/2006 ai nn. 1051/714

6.2 Precedenti proprietari:

(da ante ventennio al 21.12.2005)

*** in forza di atto di compravendita a firma di Dott. *** in data 21/04/1995 ai nn. 57735,

trascritto aLodi in data 09/05/1995 ai nn. 6368/4304

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'area qui valutata fa parte di un più ampio comparto denominato PL4, nel quale sono già state eseguite le urbanizzazioni primarie, cedute al Comune di Guardamiglio con atto a firma dott. Stucchi del 23.09.2013 rep. 190451/70115, oggetto di collaudo parziale in cui si riferisce della mancanza del manto di usura su strade e parcheggi, e della mancata realizzazione del marciapiede lungo il mapp. 171, che sarà a carico del comparto (sarà presumibilmente messa come condizione alla prima richiesta di concessione edilizia per l'edificazione)

Descrizione terreno residenziale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta.

L'area, azionata dal vigente strumento urbanistico come PL4, sviluppa una superficie complessiva di circa mq **960**.

Il bene è così identificato al Catasto Terreni di Guardamiglio:

- foglio 12 mappale 189 qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 935 mq, reddito agrario: 3,86 €, reddito dominicale: 7,10 €.

Coerenze: in sol corpo, da Nord in linea di contorno: mapp. 166, beni altro foglio, mapp. 187, mapp. 190, Via Madre Teresa di Calcutta, mapp. 182
- foglio 12 mappale 186 qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 19 mq, reddito agrario: 0,08 €, reddito dominicale: 0,14 €.
- foglio 12 mappale 188 qualità REL ACQ ES, superficie catastale 1 mq.
- foglio 12 mappale 180 qualità REL ACQ ES, superficie catastale 5 mq.

Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
mapp. 189	Sup. reale lorda	935,00	1,00	935,00
mapp. 188	Sup. reale lorda	1,00	1,00	1,00
mapp. 186	Sup. reale lorda	19,00	1,00	19,00
mapp. 180	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale lorda	960,00		960,00

URBANISTICA:

Il piano di Lottizzazione PL4 è, come precedentemente indicato, in itinere.

In tal senso sarà necessario edificare secondo i dettami (anche in termini di volumetria) della convenzione.

In tal senso l'indice relativo alla possibilità edificatoria rispetto all'area territoriale è pari a 0,9 mc/mq.

Come sopra riportato sono state già eseguite tutte le urbanizzazioni primarie ad eccezione di alcuni manti di usura e del marciapiede lungo il mappale 171.

Le urbanizzazioni secondarie saranno da corrispondere all'atto della concessione edilizia (così come il contributo sul costo di costruzione) mentre gli standard risultano già pagati.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame. Nell'attribuzione dei valori considererà la loro ubicazione e la destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

non esistono fonti di informazione

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno residenziale	960	105.600,00 €	105.600,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	15.840,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	89.760,00 €
--	--------------------



**Beni in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta
Lotto 007**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta.

L'area, inserita dal vigente strumento urbanistico all'interno del PL4, sviluppa una superficie complessiva di circa mq **680**.

Il bene è così identificato al catasto terreni di Guardamiglio (LO):

- foglio 12 mappale 190 qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 160 mq, reddito agrario: 0,66 €, reddito dominicale: 1,21 €. Coerenze: in sol corpo, da Nord in linea di contorno: mapp. 189, mapp. 188, mapp. 97, mapp. 9, Via Madre Teresa di Calcutta
- foglio 12 mappale 187 qualità REL ACQ ES, superficie catastale 77 mq.
- foglio 12 mappale 7 qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 443 mq, reddito agrario: 1,83 €, reddito dominicale: 3,36 €.

Si precisa che dovranno essere materializzati i confini del lotto sulla base degli estratti di mappa e dei frazionamenti già depositati. L'onere sarà a carico dell'aggiudicatario, anche in contraddittorio con confinanti.

Nelle mappe è indicata, con tratteggi, una probabile tombinatura nel sottosuolo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione (normale)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

*** contro *** a firma di Dott. *** in data 31/10/2000 ai nn. 159682, trascritto a Lodi in data 31/01/2001 ai nn. 138/84

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: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 18/04/2018 ai nn. 1499, trascritto a Lodi in data 29/05/2018 ai nn. 8909/5788

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Giudice Dr. Maria Teresa Latella
Curatore/Custode: Avv. Paola Pavesi
Perito: Ing. Giorgio Mondonico



(dal 21.12.2005 ad oggi)

*** in forza di atto di compravendita a firma di Dott. *** in data 21/12/2005 ai nn. 156764/51972, trascritto a Lodi in data 18/01/2006 ai nn. 1051/714

6.2 Precedenti proprietari:

(da ante ventennio al 21.12.2005)

*** in forza di atto di compravendita a firma di Dott. *** in data 21/04/1995 ai nn. 57735, trascritto a Lodi in data 09/05/1995 ai nn. 6368/4304

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'area qui valutata fa parte di un più ampio comparto denominato PL4, nel quale sono già state eseguite le urbanizzazioni primarie, cedute al Comune di Guardamiglio con atto a firma dott. Stucchi del 23.09.2013 rep. 190451/70115, oggetto di collaudo parziale in cui si riferisce della mancanza del manto di usura su strade e parcheggi, e della mancata realizzazione del marciapiede lungo il mapp. 171, che sarà a carico del comparto (sarà presumibilmente messa come condizione alla prima richiesta di concessione edilizia per l'edificazione)

Descrizione **terreno residenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Guardamiglio (Lodi) Via Madre Teresa di Calcutta.

L'area, inserita dal vigente strumento urbanistico all'interno del PL4, sviluppa una superficie complessiva di circa mq **680**.

Il bene è così identificato al catasto terreni di Guardamiglio (LO):

- foglio 12 mappale 190 qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 160 mq, reddito agrario: 0,66 €, reddito dominicale: 1,21 €. Coerenze: in sol corpo, da Nord in linea di contorno: mapp. 189, mapp. 188, mapp. 97, mapp. 9, Via Madre Teresa di Calcutta
- foglio 12 mappale 187 qualità REL ACQ ES, superficie catastale 77 mq.
- foglio 12 mappale 7 qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 443 mq, reddito agrario: 1,83 €, reddito dominicale: 3,36 €.

Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
mapp. 190	Sup. reale lorda	160,00	1,00	160,00
mapp. 187	Sup. reale lorda	77,00	1,00	77,00
mapp. 7	Sup. reale lorda	443,00	1,00	443,00
	Sup. reale lorda	680,00		680,00

URBANISTICA:

Il piano di Lottizzazione PL4 è, come precedentemente indicato, in itinere.

In tal senso sarà necessario edificare secondo i dettami (anche in termini di volumetria) della convenzione.

In tal senso l'indice relativo alla possibilità edificatoria rispetto all'area territoriale è pari a 0,9 mc/mq.

Come sopra riportato sono state già eseguite tutte le urbanizzazioni primarie ad eccezione di alcuni manti di usura e del marciapiede lungo il mappale 171.

Le urbanizzazioni secondarie saranno da corrispondere all'atto della concessione edilizia (così come il contributo sul costo di costruzione) mentre gli standard risultano già pagati.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame. Nell'attribuzione dei valori considererà la loro ubicazione e la destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

non esistono fonti di informazione

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno residenziale	680	74.800,00 €	74.800,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

11.220,00 €
0,00 €
Nessuno
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

63.580,00 €



**Beni in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma
Lotto 008**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di compendio immobiliare in via di ultimazione sito in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma.

I beni pignorati sono la quasi totalità di un fabbricato residenziale: più precisamente si tratta di n. 9 unità immobiliari commerciali/direzionali al piano terra, 26 appartamenti al piano primo e secondo e 7 depositi al piano sottotetto. Completa la proprietà l'intero di n. 2 piani interrati in cui sono stati ricavati n. 91 box (di varie pezzature) e n. 1 ampio locale deposito. Le unità immobiliari sono in fase di ultimazione:

- i negozi non sono ultimati: risultano eseguiti gli intonaci, le distribuzioni degli impianti, i sottofondi, le predisposizioni dell'aria condizionata, i serramenti esterni. I locali commerciali identificati nella planimetria comunale con i numeri 2-5-8-9-10-11 presentano un buco di collegamento con il primo interrato.
- negli appartamenti sono stati posati i pavimenti ed i rivestimenti, in parte i serramenti interni, tutti i serramenti esterni completi di protezioni (antoni e tapparelle), le distribuzioni degli impianti, posati i quadri elettrici ed i frutti.
- i locali del piano sottotetto sono stati realizzati come fossero appartamenti ma sono autorizzati dal Comune come depositi. Uno di questi è collegato verticalmente, attraverso una scala interna, all'appartamento identificato nella planimetria comunale con il n. 14.

Le parti comuni devono essere ultimate, non a livello di finiture bensì di impianti: si fa riferimento agli ascensori che non è stato possibile ispezionare, all'impianto elettrico non ultimato su una delle due scale ed ai quadri elettrici generali condominiali, alle opere e progetto di prevenzione incendi, agli allacci condominiali per cui è stata eseguita la sola predisposizione.

Non è stato possibile reperire alcuna certificazione di conformità relativa agli impianti già installati, sia nelle parti comuni che nelle parti private.

Le superfici lorde sviluppate sono le seguenti:

- unità commerciali al piano terra: **700 mq;**
- appartamenti al piano primo/secondo: **1.700 mq;**
- depositi al sottotetto: **499 mq;**
- boxes ai piani interrati: **2.290 mq;**
- deposito al piano interrato: **193 mq.**

Le unità immobiliari sono così identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Castiraga Vidardo:

- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 10 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 22 mq Rendita 48,86 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 11 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 23 mq Rendita 51,08 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 12 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 23 mq Rendita 51,08 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 13 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 23 mq Rendita 51,08 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 14 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 23 mq Rendita 51,08 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 15 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 23 mq Rendita 51,08 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 16 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 23 mq Rendita 51,08 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 17 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 23 mq Rendita 51,08 Euro Piano S1



- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 18 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 22 mq Rendita 48,86 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 19 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 22 mq Rendita 48,86 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 20 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 22 mq Rendita 48,86 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 21 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 21 mq Rendita 46,64 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 22 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 21 mq Rendita 46,64 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 23 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 22 mq Rendita 48,86 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 24 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 21 mq Rendita 46,64 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 25 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 21 mq Rendita 46,64 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 26 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 21 mq Rendita 46,64 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 27 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 20 mq Rendita 44,42 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 28 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 36 mq Rendita 79,95 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 29 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 32 mq Rendita 71,06 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 30 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 18 mq Rendita 39,97 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 31 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 18 mq Rendita 39,97 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 32 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 18 mq Rendita 39,97 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 33 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 18 mq Rendita 39,97 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 34 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 18 mq Rendita 39,97 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 35 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 18 mq Rendita 39,97 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 36 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita 37,75 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 37 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 18 mq Rendita 39,97 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 38 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita 37,75 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 39 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita 37,75 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 40 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 21 mq Rendita 46,64 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 41 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita 37,75 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 42 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita 37,75 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 43 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita 37,75 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 44 Categoria C/2 Classe 6 Consistenza 181 mq Rendita 336,52 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 45 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita



- 37,75 Euro Piano S1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 46 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita 37,75 Euro Piano S1
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 47 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita 37,75 Euro Piano S1
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 48 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita 37,75 Euro Piano S1
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 49 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 30 mq Rendita 66,62 Euro Piano S1
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 50 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita 37,75 Euro Piano S1
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 51 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita 37,75 Euro Piano S1
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 52 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita 37,75 Euro Piano S1
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 53 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita 37,75 Euro Piano S1
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 54 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita 37,75 Euro Piano S1
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 55 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita 37,75 Euro Piano S1
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 56 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 60 mq Rendita 133,25 Euro Piano S2
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 57 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 22 mq Rendita 48,86 Euro Piano S2
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 58 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 23 mq Rendita 51,08 Euro Piano S2
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 59 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 23 mq Rendita 51,08 Euro Piano S2
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 60 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 23 mq Rendita 51,08 Euro Piano S2
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 61 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 23 mq Rendita 51,08 Euro Piano S2
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 62 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 23 mq Rendita 51,08 Euro Piano S2
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 63 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 23 mq Rendita 51,08 Euro Piano S2
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 64 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 22 mq Rendita 48,86 Euro Piano S2
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 65 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 22 mq Rendita 48,86 Euro Piano S2
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 66 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 22 mq Rendita 48,86 Euro Piano S2
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 67 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 22 mq Rendita 48,86 Euro Piano S2
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 68 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 21 mq Rendita 46,64 Euro Piano S2
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 69 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 21 mq Rendita 46,64 Euro Piano S2
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 70 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 22 mq Rendita 48,86 Euro Piano S2
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 71 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 21 mq Rendita 46,64 Euro Piano S2
 - Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 72 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 21 mq Rendita 46,64 Euro Piano S2

Giudice Dr. Maria Teresa Latella
Curatore/Custode: Avv. Paola Pavesi
Perito: Ing. Giorgio Mondonico



- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 73 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 21 mq Rendita 46,64 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 74 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 20 mq Rendita 44,42 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 75 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 36 mq Rendita 79,95 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 76 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 32 mq Rendita 71,06 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 77 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 18 mq Rendita 39,97 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 78 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 18 mq Rendita 39,97 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 79 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 18 mq Rendita 39,97 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 80 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 18 mq Rendita 39,97 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 81 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 18 mq Rendita 39,97 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 82 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 18 mq Rendita 39,97 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 83 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 18 mq Rendita 39,97 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 84 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 38 mq Rendita 84,39 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 85 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 40 mq Rendita 88,83 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 86 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 39 mq Rendita 86,61 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 87 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 21 mq Rendita 46,64 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 88 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita 37,75 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 89 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita 37,75 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 90 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 19 mq Rendita 42,19 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 91 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 37 mq Rendita 82,17 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 92 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 38 mq Rendita 84,39 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 93 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 38 mq Rendita 84,39 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 94 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 34 mq Rendita 75,51 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 95 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 35 mq Rendita 77,73 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 96 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 19 mq Rendita 42,19 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 97 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita 37,75 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 98 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 17 mq Rendita 37,75 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 99 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 19 mq Rendita 42,19 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 100 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 18 mq Rendita



39,97 Euro Piano S2

- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 101 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 86 mq Rendita 190,99 Euro Piano S2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 703 F/3 Piano T
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 704 F/3 Piano T
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 705 F/3 Piano T
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 706 F/3 Piano T
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 708 F/3 Piano 1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 709 F/3 Piano 1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 710 F/3 Piano 1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 711 F/3 Piano 1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 712 F/3 Piano 1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 713 F/3 Piano 1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 714 F/3 Piano 1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 715 F/3 Piano 1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 716 F/3 Piano 1
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 717 F/3 Piano 2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 718 F/3 Piano 2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 719 F/3 Piano 2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 720 F/3 Piano 2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 721 F/3 Piano 2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 722 F/3 Piano 2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 723 F/3 Piano 2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 724 F/3 Piano 2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 725 F/3 Piano 2
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 730 F/3 Piano 3
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 731 F/3 Piano 3
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 732 F/3 Piano 3
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 734 F/3 Piano 3
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 735 F/3 Piano 3
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 736 F/3 Piano 3
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 737 F/3 Piano 3
- Foglio 5 Mappale 1569 Subalterno 741 F/3 Piano T

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il compendio è risultato libero.

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:



Servitù: Elettrodotto coattivo a favore di *** a firma di Dott. *** in data 19/11/1980 ai nn. 39330, trascritto a Lodi in data 15/12/1980 ai nn. 9786/7104

Questa servitù è relativa alla formazione di due linee elettriche, una aerea ed una interrata a favore della Cartiera. Oggi la linea aerea non è più insistente sul bene pignorato. Quella interrata interessava un mappale (il 57) che non riguarda il bene pignorato e qui valutato.

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:*

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ***, **contro** ***, a firma di Dott. *** in data 07/10/2009 ai nn. 174022/61685, iscritto a Lodi in data 27/10/2009 ai nn. 17759/4227

importo ipoteca: 2.400.000,00 €

importo capitale: 1.200.000,00 €

Relativamente ai beni del lotto identificati con il Foglio 5 Mappale 1569 subb. 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101.

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ***, **contro** ***, a firma di Dott. *** in data 22/11/2010 ai nn. 179215/64355, iscritto a Lodi in data 02/12/2010 ai nn. 20507/5171

importo ipoteca: 3.000.000,00 Euro

importo capitale: 1.500.000,00 Euro

Relativamente ai beni del lotto identificati con il Foglio 5 Mappale 1569 subb. 37-38-45-46-47-48-50-51-52-53-54-55-44-704-705-706-711-713-714-716-717-718-720-722-723-725.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 18/04/2018 ai nn. 1499, trascritto a Lodi in data 29/05/2018 ai nn. 8909/5788

Pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 30/09/1998 ai nn. 3849, trascritto a Lodi in data 20/10/1998 ai nn. 13490/8835

*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Locazione ultranovennale a favore di *** contro *** a firma di Dott. *** in data 13/02/1998 ai nn. 119519, trascritto a Lodi in data 18/02/1998 ai nn. 1906/1275

*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*



Concessione di diritto di opzione all'acquisto a favore di *** contro *** a firma di Dott. *** in data 25/06/1998 ainn. 121307, trascritto a Lodi in data 06/07/1998 ai nn. 8772/5877

*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

Sentenza di fallimento a favore di *** contro C*** a firma di Tribunale di Lodi in data 02/08/1999 ai nn. 118/99, trascritto a Lodi in data 04/02/2000 ai nn. 1634/921
La trascrizione è stata rettificata con nota del 31.08.2001 nn. 14418/8845 e del 06.10.2001 nn. 15729/9594.

*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Lo stato dei luoghi presenta, nei piani residenziali, lievi difformità sostanzialmente consistenti nella formazione od eliminazione di spallette o nello spostamento di alcune pareti. In alcuni appartamenti la porta di ingresso è stata spostata ingombrando parte del disimpegno comune. Un appartamento al piano secondo presenta un collegamento con l'unità immobiliare al sottotetto, non autorizzato.

Il piano terra (commerciale/direzionale) presenta lievi difformità: una porzione dell'unità immobiliare 4 è stata interclusa, non compaiono nelle planimetrie alcuni pilastri (che ospitano anche passaggi impiantistici), non sono stati autorizzati i collegamenti verticali con il sottostante piano ad autorimesse.

I piani box sono conformi ad eccezione di una parete tra un box prospiciente l'unica cantina che deve essere ancora eseguita.

Il piano sottotetto è difforme rispetto a quanto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiraga Vidardo poiché innanzitutto, pur essendo autorizzato come sottotetto, i locali sono stati finiti come appartamenti, impianti compresi. Non è stata rilevata in Comune la presenza di una pratica di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria per conformare lo stato dei luoghi e successivamente una pratica edilizia per ultimazione dei lavori. L'incidenza dei costi, di opere, ripristini, oblazioni, oneri e spese tecniche si ritiene sia compreso nella valutazione offerta.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: I piani terra, primo, secondo e sottotetto sono classati come immobili in corso di costruzione. All'ultimazione dei lavori dovranno essere depositate le pratiche catastali necessarie per rimodulare correttamente le unità immobiliari con quanto eseguito e per attribuirne una rendita. Si ritiene che l'incidenza del valore di queste pratiche, comprese quelle eventualmente necessarie (dovessero emergere in momento successivo) sia compreso nella valutazione offerta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non è costituito un condominio e per questo motivo non si conoscono le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***:

- per la quota di 8/10 dal 29.12.2004 del mapp. 54 e 144 originari del mappale 1569 in forza di atto di compravendita a firma dott. *** in data 29/12/2004 n. 152358/49285, trascritto a Lodi il 18.01.2005 ai nn. 1075/648;
- per la quota di 2/10 dal 04.09.2009 del mapp. 1568 in parte originario del mappale 1569 in forza di atto di compravendita a firma dott. *** in data 04.09.2009 rep. 173643/61473, trascritto a Lodi il 10.09.2009 ai nn. 14638/8063;
- per la quota di 2/10 dal 26.10.2007 del mapp. 1286 in parte originario del mappale 1569 in forza di atto di compravendita a firma dott. *** in data 26.10.2007 rep. 165614/57199, trascritto a Lodi il 26.11.2007 ai nn. 27735/14058;

6.2 Precedenti proprietari:

Delle sole predette quote di 2/10 dei mapp. 1568 e 1286

(dal 29.12.2004 al 04.09.2009 per il mappale 1568)

(dal 29.12.2004 al 26.10.2007 per il mappale 1286)

*** in forza di atto di compravendita a firma dott. *** in data 29/12/2004 n. 152358/49285, trascritto a Lodi il 18.01.2005 ai nn. 1075/648.

*Con questo atto *** acquista la quota di 20/100 dei terreni distinti al mapp. 54 e 144 originari del mapp. 1569.*

Della quota di 1/1 degli originari mappali 54 e 144

(dal 11.06.2003 al 29.12.2004)

*** in forza di decreto di trasferimento a firma del Tribunale di Lodi in data 11.06.2003 rep. n.925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133;

(da ante ventennio al 11.06.2003)

*** in forza di atto di compravendita a firma dott. *** in data 10.02.1962 rep. 7893/3397, trascritto a Lodi il 12.02.1962 ai nn. 796/553. *Successivamente sono state rilevati: atto di trasferimento di sede sociale trascritto a Lodi il 22.02.1962 ai nn. 1009/686, atto di trasferimento di sede sociale trascritto a Lodi il 28.06.1991 ai nn. 7868/5130.*

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è inserito in contesto di Programma Integrato di Intervento regolato dalle seguenti convenzioni:

- atto a firma dott. *** in data 27.04.2005 rep. 153648/49990;
- atto a firma dott. *** in data 20.12.2006 rep. 161659/54808;
- atto a firma dott. *** in data 09.05.2008 rep. 168178/58547.

Dette convenzioni sono state dichiarate decadute prima con sentenza del TAR n. 492 del 16 marzo 2020, poi con recente sentenza del Consiglio di Stato (qui allegata).

Decadendo le convenzioni ne decadono gli obblighi assunti dai soggetti attuatori.

Per questo motivo il Comune di Castiraga Vidardo ha comunicato allo scrivente che, relativamente al lotto in valutazione debbono essere versati gli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le tabelle comunali e con i seguenti importi, trattandosi di Residenziale di Completamento (Rc):



ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI ALLA RESIDENZA al 01/01/2017			
Urbanizzazioni	Zone di cui al D.M. 2.4.1968	Oneri per nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni €/mc	Oneri per interventi di ristrutturazione C/mc - L.R.12/05 art.44 comma 10
Primaria	RA	5.18	3.04
	RB	6.09	3.96
	RC	9.15	3.96
Secondaria	RA	11.88	2.62
	RB	11.88	3.96
	RC	11.88	3.96
Costo base di Costruzione € 403,07/mq dal 01/01/17			
NB: per i recuperi del sottotetto ai sensi LR 12/05 TITOLO IV CAPO I l'importo del contributo di costruzione è maggiorato del 20%			

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA NON RESIDENZIALI						
DESTINAZIONE	NUOVE COSTRUZIONI E DEM./RIC.		SMALT. RIFIUTI €/MQ	RISTRUTTURAZIONE		SMALT. RIFIUTI €/MQ
	URB. 1^ C/MQ	URB. 2^ C/MQ		URB. 1^ C/MQ	URB. 2^ C/MQ	
ZONE DI COMPLETAMENTO						
INDUSTRIA ed ARTIGIANATO	17.06	15.10	4.75	8.53	7.55	2.37
INDUSTRIA ALBERGHIERA	25.78	20.89	-	12.88	10.45	
ATTIVITA' DIREZIONALE e COMM.	33.51	14.62	-	16.75	7.31	
OPERE DI INTERESSE GENERALE						
PARCHEGGI COPERTI	134.07	58.50	-	-	-	
ATTR. CULT. SANIT.	6.70	2.92	-	-	-	
ATTREZZ. SPORTIVE	3.35	1.46	-	-	-	
ATTREZZ. SPETTACOLO	10.05	4.38	-	-	-	

Negli accordi previsti dalle convenzioni con il Comune di Castiraga Vidardo, i soggetti lottizzanti si impegnavano a:

- Cedere al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria destinate a strade emarciaipiedi;
- Cedere le aree destinate a standard urbanistico.

Di fatto le urbanizzazioni primarie sono state già eseguite, collaudate con certificati in data 19.05.2017 prot. 2309 e in data 06.03.2018 prot. 1321 e prese in carico con verbale in data 28.02.2018 prot. 1159.

Le cessioni non sono ancora avvenute.

Questa circostanza comporta che tutte le strade e gli impianti tecnologici pubblici a servizio non solo del bene oggetto di valutazione ma di tutto il comparto del PII, benché presi in carico dall'amministrazione, rimangano di proprietà dei soggetti attuatori.

Sebbene l'interesse del Comune sia quello di addivenire ad una formale acquisizione delle urbanizzazioni primarie, le circostanze sopra descritte potrebbero portare l'amministrazione ad una restituzione di strade ed impianti, con una conseguente problematica circa gli accessi (che avverrebbero attraverso strada di proprietà di terzi) e soprattutto le manutenzioni e più in generale delle spese di gestione necessarie.

La mancata cessione delle aree comporterà anche una problematica circa l'ottenimento dell'agibilità dei locali.

L'accesso agli atti ha consentito di rilevare le seguenti pratiche edilizie relative al compendio pignorato

P.E. n. 45/2007 Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 31/08/2007- n. prot. 4502



P.E. n. 65/2007 Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 11/12/2007- n. prot. 6604

P.E. n. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 23/06/2009- n. prot. 3083

P.E. n. 5/2010 Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 24/03/2010- n. prot. 1604

Non risultano depositate fine lavori ed agibilità

Descrizione **compendio immobiliare in via di ultimazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di compendio immobiliare in via di ultimazione sito in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma.

I beni pignorati sono la quasi totalità di un fabbricato residenziale: più precisamente si tratta di n. 9 unità immobiliari commerciali/direzionali al piano terra, 26 appartamenti al piano primo e secondo e 7 depositi al piano sottotetto. Completa la proprietà l'intero di n. 2 piani interrati in cui sono stati ricavati n. 91 box (di varie pezzature) e n. 1 ampio locale deposito.

Le unità immobiliari sono in fase di ultimazione:

- i negozi non sono ultimati: risultano eseguiti gli intonaci, le distribuzioni degli impianti, i sottofondi, le predisposizioni dell'aria condizionata, i serramenti esterni. I locali commerciali identificati nella planimetria comunale con i numeri 2-5-8-9-10-11 presentano un buco di collegamento con il primo interrato.
- negli appartamenti sono stati posati i pavimenti ed i rivestimenti, in parte i serramenti interni, tutti i serramenti esterni completi di protezioni (antoni e tapparelle), le distribuzioni degli impianti, posati i quadri elettrici ed i frutti.
- i locali del piano sottotetto sono stati realizzati come fossero appartamenti ma sono autorizzati dal Comune come depositi. Uno di questi è collegato verticalmente, attraverso una scala interna, all'appartamento identificato nella planimetria comunale con il n. 14.

Le parti comuni devono essere ultimate, non a livello di finiture bensì di impianti: si fa riferimento agli ascensori che non è stato possibile ispezionare, all'impianto elettrico non ultimato su una delle due scale ed ai quadri elettrici generali condominiali, alle opere e progetto di prevenzione incendi, agli allacci condominiali per cui è stata eseguita la sola predisposizione.

Non è stato possibile reperire alcuna certificazione di conformità relativa agli impianti già installati, sia nelle parti comuni che nelle parti private.

Le superfici lorde sviluppate sono le seguenti:

- unità commerciali al piano terra: **700 mq**;
- appartamenti al piano primo/secondo: **1.700 mq**;
- depositi al sottotetto: **499 mq**;
- boxes ai piani interrati: **2.290 mq**;
- deposito al piano interrato: **193 mq**.

Calcolo delle superfici sviluppate:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozi	Sup. reale lorda	700,00	1,00	700,00
Appartamenti	Sup. reale lorda	1.700,00	1,00	1.700,00
Sgomberi sottotetto	Sup. reale lorda	499,00	0,50	249,50
Autorimesse piano -1	Sup. reale lorda	1.010,00	0,50	505,00
Autorimesse piano -2	Sup. reale lorda	1.280,00	0,50	640,00
Locale cantina piano -1	Sup. reale lorda	193,00	0,25	48,25
	Sup. reale lorda	5.382,00		3.842,75

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: c.a..
Travi: materiale: c.a..
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno.

Giudice Dr. Maria Teresa Latella
 Curatore/Custode: Avv. Paola Pavesi
 Perito: Ing. Giorgio Mondonico



<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a..
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante singole e doppie a battente in legno per le residenze, vetrine per i negozi, protezione: antoni e tapparelle.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: quelli realizzati sono in legno tamburato a battente.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gres porcellanato.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: gres porcellanato.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: quelli rilevati posati sono di sicurezza (porte blindate). Gli ingressi comuni sono costituiti da porte a battente in metallo e vetro, protetti da inferriate metalliche.
Impianti:	
<i>Ascensore:</i>	conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo per le unità immobiliari, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: previsti termosifoni.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale equivalente, vale a dire il mq di superficie lorda edificata, corretto con un coefficiente di destinazione d'uso. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame. Nell'attribuzione dei valori considererà la natura dei beni, la loro ubicazione e destinazione d'uso, lo stato di avanzamento dei lavori, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le finiture, l'epoca della costruzione, il livello di manutenzione e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Il valore unitario attribuito al mq di superficie equivalente considera anche l'incidenza dell'importante superficie sviluppata nonché le spese tecniche da sostenere e le tipologie e quantità di opere, sulle parti comuni e non, ancora da eseguire per terminare lo stabile e per affrontare eventuali difformità non emerse in questa sede.

Nella valutazione lo scrivente considera anche quanto riferito dal Comune di Castiraga Vidardo in termini di impegni economici in termini di urbanizzazioni secondarie.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Castiraga Vidardo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Castiraga Vidardo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale della Provincia di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
compendio				
A	immobiliare in via di ultimazione	5382	3.702.750,00 €	3.702.750,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Maria Teresa Latella
Curatore/Custode: Avv. Paola Pavesi
Perito: Ing. Giorgio Mondonico



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:

555.412,50 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

-

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

3.147.337,50 €



INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DEI BENI IN CAPO AI CREDITORI ISCRITTI

*** Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ***,
contro *** a firma di Dott. *** in data 07/10/2009 ai nn. 174022/61685, iscritto a Lodi in data
 27/10/2009 ai nn. 17759/4227

importo ipoteca: 2.400.000,00 €

importo capitale: 1.200.000,00 €

Relativamente ai beni del lotto identificati con il Foglio 5 Mappale 1569 subb.

10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66
 -67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-9
 6-97-98-99-100-101.

SUPERFICI SVILUPPATE E VALORI ATTRIBUITI:

TIPOLOGIA	Superficie	Coefficiente	Superficie equivalente	Importo
Autorimesse piano -2	1266 mq	0,50	633 mq	633.000,00 Euro
Autorimesse piano -1	470 mq	0,50	235 mq	235.000,00 Euro
Totale				868.000,00 Euro

*** Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ***, **contro** ***, a firma di Dott. *** in data 22/11/2010
 ai nn. 179215/64355, iscritto a Lodi in data 02/12/2010 ai nn. 20507/5171

importo ipoteca: 3.000.000,00 Euro

importo capitale: 1.500.000,00 Euro

Relativamente ai beni del lotto identificati con il Foglio 5 Mappale 1569 subb.

37-38-45-46-47-48-50-51-52-53-54-55-44-704-705-706-711-713-714-716-717-718-720-722-723-
 725.

SUPERFICI SVILUPPATE E VALORI ATTRIBUITI:

TIPOLOGIA	Superficie	Coefficiente	Superficie equivalente	Importo
Autorimesse piano -1	228 mq	0,50	114 mq	114.000,00 Euro
Cantina piano -1	193 mq	0,25	48,25 mq	48.250,00 Euro
Negozi piano terra	262 mq	1,00	262 mq	209.600,00 Euro
Appartamenti piano 1	304 mq	1,00	304 mq	304.000,00 Euro
Appartamenti piano 2	447 mq	1,00	447 mq	447.000,00 Euro
Totale				1.122.850,00 Euro

CALCOLO INCIDENZE RISPETTO AL TOTALE ATTRIBUITO AL LOTTO:

	Valori individuati (prima dei deprezzamenti)	Importo percentuale rispetto all'intero
<i>INTERO</i>	3.702.750,00 Euro	100 %
***	868.000,00 Euro	23,4420 %
***	1.122.850,00 Euro	30,3247 %



**Beni in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma
Lotto 009**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma.

L'area, inserita dal vigente strumento urbanistico come RC (Residenziale di Completamento), fa parte di un più ampio Programma Integrato di Intervento e sviluppa una superficie complessiva di circa mq **1052**.

L'unità immobiliare è identificata al catasto terreni del Comune di Castiraga Vidardo con il foglio 5, mappale 1151, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1052 mq, reddito agrario: 10,59 €, reddito domenicale: 9,94 €.

Coerenze: da Nord in linea di contorno: strada mapp. 1699, mapp. 1482, mapp. 1152, strada mapp. 1126.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Servitù: Elettrodotto coattivo a favore di *** contro *** con sede in Milano a firma di Dott. *** in data 19/11/1980 ai nn. 39330, trascritto a Lodi in data 15/12/1980 ai nn. 9786/7104

*Questa servitù è relativa alla formazione di due linee elettriche, una aerea ed una interrata a favore della ***. Oggi la linea aerea non è più insistente sul bene pignorato. Quella interrata interessava un mappale (il 57) che non riguarda il bene pignorato e qui valutato.*

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ***, **contro** ***, a firma di Dott. *** in data 07/10/2009 ainn. 174022/61685, iscritto a Lodi in data 27/10/2009 ai nn. 17759/4227

importo ipoteca: 2.400.000,00 €

importo capitale: 1.200.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 18/04/2018 ai nn. 1499, trascritto a Lodi in data 29/05/2018 ai nn. 8909/5788



Pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 30/09/1998 ai nn. 3849 trascritto a Lodi in data 20/10/1998 ai nn. 13490/8835
*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Locazione ultranovennale a favore di *** contro *** a firma di Dott. *** in data 13/02/1998 ai nn. 119519, trascritto a Lodi in data 18/02/1998 ai nn. 1906/1275
*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

Concessione di diritto di opzione all'acquisto a favore di *** contro *** a firma di Dott. *** in data 25/06/1998 ainn. 121307, trascritto a Lodi in data 06/07/1998 ai nn. 8772/5877

*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

Sentenza di fallimento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 02/08/1999 ai nn. 118/99, trascritto a Lodi in data 04/02/2000 ai nn. 1634/921 - La trascrizione è stata rettificata con nota del 31.08.2001 nn. 14418/8845 e del 06.10.2001 nn. 15729/9594.

*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Dal confronto tra estratti di mappa e planimetrie allegate alla convenzione edilizia (oggi dichiarata decaduta) non sono emerse discrepanze. Fatte salve le verifiche puntuali in fase di futuro accatastamento per la necessità di eventuali ulteriori frazionamenti dei quali si tiene conto anche in termini economici nella presente valutazione.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(dal 09.03.2005 ad oggi)

*** in forza di atto di divisione immobiliare a firma dott. *** in data 09.03.2005 rep. 153193/49756, trascritto a Lodi il 01.04.2005 ai nn. 6772/3533;

6.2 Precedenti proprietari:

(dal 29.12.2004 al 09.03.2005)



*** per la quota di 8/10 e *** per la quota di 2/10 in forza di atto di compravendita a firma dott. *** in data 29/12/2004 n. 152358/49285, trascritto a Lodi il 18.01.2005 ai nn. 1075/648.

Con questo atto vengono acquistati i terreni identificati con i mappali 54 e 144 originari del terreno pignorato.

(dal 11.06.2003 al 29.12.2004)

*** in forza di decreto di trasferimento a firma del Tribunale di Lodi in data 11.06.2003 rep. n.925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133;

(da ante ventennio al 11.06.2003)

*** in forza di atto di compravendita a firma dott.*** in data 10.02.1962 rep. 7893/3397, trascritto a Lodi il 12.02.1962 ai nn. 796/553. *Successivamente sono state rilevati: atto di trasferimento di sede sociale trascritto a Lodi il 22.02.1962 ai nn. 1009/686, atto di trasferimento di sede sociale trascritto a Lodi il 28.06.1991 ai nn. 7868/5130.*

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è inserito in contesto di Programma Integrato di Intervento regolato dalle seguenti convenzioni:

- atto a firma dott. *** in data 27.04.2005 rep. 153648/49990;
- atto a firma dott. *** in data 20.12.2006 rep. 161659/54808;
- atto a firma dott. *** in data 09.05.2008 rep. 168178/58547.

Dette convenzioni sono state dichiarate decadute prima con sentenza del TAR n. 492 del 16 marzo 2020, poi con recente sentenza del Consiglio di Stato (qui allegata).

Decadendo le convenzioni ne decadono gli obblighi assunti dai soggetti attuatori.

Per questo motivo il Comune di Castiraga Vidardo ha comunicato allo scrivente che, relativamente al lotto in valutazione debbono essere versati gli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le tabelle comunali, trattandosi di Residenziale di Completamento (Rc), come riportato nella tabella di seguito rappresentata.

In fase di concessione edilizia dovrà essere corrisposto anche, come previsto dalla legge, il Contributo sul Costo di Costruzione.

Negli accordi previsti dalle convenzioni con il Comune di Castiraga Vidardo, i soggetti lottizzanti si impegnavano a:

- Cedere al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria destinate a strade emarciaipiedi;
- Cedere le aree destinate a standard urbanistico.

Di fatto le urbanizzazioni primarie sono state già eseguite, collaudate con certificati in data 19.05.2017 prot. 2309 e in data 06.03.2018 prot. 1321 e prese in carico con verbale in data 28.02.2018 prot. 1159.

Le cessioni non sono ancora avvenute.

Questa circostanza comporta che tutte le strade e gli impianti tecnologici pubblici a servizio non solo del bene oggetto di valutazione ma di tutto il comparo del PII, benché presi in carico dall'amministrazione, rimangono di proprietà dei soggetti attuatori.

Sebbene l'interesse del Comune sia quello di addivenire ad una formale acquisizione delle urbanizzazioni primarie, le circostanze sopra descritte potrebbero portare l'amministrazione ad una restituzione di strade ed impianti, con una conseguente problematica circa gli accessi (che avverrebbero attraverso strada di proprietà di terzi) e soprattutto le manutenzioni e più in generale delle spese di gestione necessarie.

La mancata cessione delle aree comporterà anche una problematica circa l'ottenimento dell'agibilità dei fabbricati che saranno realizzati.



ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI ALLA RESIDENZA al 01/01/2017			
Urbanizzazione	Zone di cui al D.M. 2.4.1968	Oneri per nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni C/mc	Oneri per interventi di ristrutturazione C/mc - L.R.12/05 art.44 comma 10
Primaria	RA	5.18	3.04
	RB	6.09	3.96
	RC	9.15	3.96
Secondaria	RA	11.88	2.62
	RB	11.88	3.96
	RC	11.88	3.96
Costo base di Costruzione € 403,07/mq dal 01/01/17			
NB: per i recuperi del sottotetto ai sensi LR 12/05 TITOLO IV CAPO I l'importo del contributo di costruzione è maggiorato del 20%			

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA NON RESIDENZIALI						
DESTINAZIONE	NUOVE COSTRUZIONI E DEM./RIC.		SMALT. RIFIUTI C/MQ	RISTRUTTURAZIONE		SMALT. RIFIUTI C/MQ
	URB. 1^ C/MQ	URB. 2^ C/MQ		URB. 1^ C/MQ	URB. 2^ C/MQ	
ZONE DI COMPLETAMENTO						
INDUSTRIA ed ARTIGIANATO	17.06	15.10	4.75	8.53	7.55	2.37
INDUSTRIA ALBERGHIERA	25.78	20.89	-	12.88	10.45	
ATTIVITA' DIREZIONALE e COMM.	33.51	14.62	-	16.75	7.31	
OPERE DI INETRESSE GENERALE						
PARCHEGGI COPERTI	134.07	58.50	-	-	-	
ATTR. CULT. SANIT.	6.70	2.92	-	-	-	
ATTREZ. SPORTIVE	3.35	1.46	-	-	-	
ATTREZ. SPETTACOLO	10.05	4.38	-	-	-	

Descrizione **terreno residenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma.

L'area, inserita dal vigente strumento urbanistico come RC (Residenziale di Completamento), fa parte di un più ampio Programma Integrato di Intervento e sviluppa una superficie complessiva di circa mq **1052**.

L'unità immobiliare è identificata al catasto terreni del Comune di Castiraga Vidardo con il foglio 5, mappale 1151, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1052 mq, reddito agrario: 10,59 €, reddito domenicale: 9,94 €.

Coerenze: da Nord in linea di contorno: strada mapp. 1699, mapp. 1482, mapp. 1152, strada mapp. 1126.

Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera C.C. n. 19 del 22 giugno 2010 l'immobile è identificato nella zona RC (Residenziale di completamento)



Norme tecniche ed indici: Aree RC

- Hmax = 11,40 m;
- Hrec = 1,80 m su spazi pubblici, 2,5 m verso confini di proprietà. Le recinzioni dovranno essere di tipo trasparente per il 50% di tutta la superficie a contatto con spazi pubblici ed aree destinate a parco agricolo.
- Indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,35 mq/mq;
- Rapporto di copertura 70%;
- Distanza dalle strade: 5 m per strade inferiori a 10 m, 7,5 m per strade superiori a 10 m;
- Dpf: pari all'esistente e comunque non inferiori ai limiti previsti dal DM 2 aprile 1968 n. 1444;
- Distanza dai confini: pari all'esistente e in caso di ricostruzione in aderenza previa convenzione con il confinante o con distanza pari ad H/2 e comunque non inferiori a 5 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
mapp. 1151	Sup. reale lorda	1.052,00	1,00	1.052,00
	Sup. reale lorda	1.052,00		1.052,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame. A tal proposito farà riferimento alla determina del Comune di Castiraga Vidardo in data 06.06.2017 riguardante l'alienazione di un terreno (foglio 5 mappale 1691) ad un prezzo unitario pari a 89,54 Euro/mq.

Nell'attribuzione dei valori considererà la loro ubicazione e la destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le note del comune circa il mancato ottemperamento degli obblighi di convenzione da parte dei lottizzanti e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Castiraga Vidardo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Castiraga Vidardo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale della Provincia di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficielorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno residenziale	1052	94.680,00 €	94.680,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	14.202,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	80.478,00 €
--	--------------------



**Beni in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma
Lotto 010**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma.

L'area, inserita dal vigente strumento urbanistico come RC (Residenziale di Completamento), fa parte di un più ampio Programma Integrato di Intervento e sviluppa una superficie complessiva di circa mq **1114**.

L'unità immobiliare è identificata al catasto terreni di Castiraga Vidardo con il foglio 5, mappale 1482, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1114 mq, reddito agrario: 11,22 €, reddito dominicale: 10,53 €.

Coerenze da Nord in linea di contorno: strada al mapp. 1699 su due lati, mapp. 1483, mapp. 1151

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Servitù: Elettrodotto coattivo a favore di *** a firma di Dott. *** in data 19/11/1980 ai nn. 39330, trascritto a Lodi in data 15/12/1980 ai nn. 9786/7104

*Questa servitù è relativa alla formazione di due linee elettriche, una aerea ed una interrata a favore della ***. Oggi la linea aerea non è più insistente sul bene pignorato. Quella interrata interessava un mappale (il 57) che non riguarda il bene pignorato e qui valutato.*

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ***, **contro** ***, a firma di Dott. *** in data 27/04/2005 ann. 153649/49991, iscritto a Lodi in data 24/05/2005 ai nn. 11022/2970

importo ipoteca: 3.750.000,00 €

importo capitale: 2.500.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 18/04/2018 ai nn. 1499, trascritto a Lodi in data 29/05/2018 ai nn. 8909/5788

Pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 30/09/1998 ai nn. 3849, trascritto a Lodi in data 20/10/1998 ai nn. 13490/8835

*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*



4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Locazione ultranovennale a favore di *** contro *** a firma di Dott. *** in data 13/02/1998 ai nn. 119519 trascritto a Lodi in data 18/02/1998 ai nn. 1906/1275

*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

concessione di diritto di opzione all'acquisto a favore di *** contro *** a firma di Dott. *** in data 25/06/1998 ann. 121307 trascritto a Lodi in data 06/07/1998 ai nn. 8772/5877

*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

Sentenza di fallimento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 02/08/1999 ai nn. 118/99 trascritto a Lodi in data 04/02/2000 ai nn. 1634/921

La trascrizione è stata rettificata con nota del 31.08.2001 nn. 14418/8845 e del 06.10.2001 nn. 15729/9594.

*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Dal confronto tra estratti di mappa e planimetrie allegata alla convenzione edilizia (oggi dichiarata decaduta) non sono emerse discrepanze. Fatte salve le verifiche puntuali in fase di futuro accatastamento per la necessità di eventuali ulteriori frazionamenti dei quali si tiene conto anche in termini economici nella presente valutazione.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(dal 09.03.2005 ad oggi)

*** in forza di atto di divisione immobiliare a firma dott. *** in data 09.03.2005 rep. 153193/49756, trascritto a Lodi il 01.04.2005 ai nn. 6772/3533;

6.2 Precedenti proprietari:

(dal 29.12.2004 al 09.03.2005)

*** per la quota di 8/10 e *** per la quota di 2/10 in forza di atto di compravendita a firma dott. *** in data 29/12/2004 n. 152358/49285, trascritto a Lodi il 18.01.2005 ai nn. 1075/648.

Con questo atto vengono acquistati i terreni identificati con i mappali 54 e 144 originari del terreno pignorato.

(dal 11.06.2003 al 29.12.2004)



*** in forza di decreto di trasferimento a firma del Tribunale di Lodi in data 11.06.2003 rep. n.925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133;

(da ante ventennio al 11.06.2003)

*** in forza di atto di compravendita a firma dott.*** in data 10.02.1962 rep. 7893/3397, trascritto a Lodi il 12.02.1962 ai nn. 796/553. *Successivamente sono state rilevati: atto di trasferimento di sede sociale trascritto a Lodi il 22.02.1962 ai nn. 1009/686, atto di trasferimento di sede sociale trascritto a Lodi il 28.06.1991 ai nn. 7868/5130.*

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è inserito in contesto di Programma Integrato di Intervento regolato dalle seguenti convenzioni:

- atto a firma dott. *** in data 27.04.2005 rep. 153648/49990;
- atto a firma dott. *** in data 20.12.2006 rep. 161659/54808;
- atto a firma dott. *** in data 09.05.2008 rep. 168178/58547.

Dette convenzioni sono state dichiarate decadute prima con sentenza del TAR n. 492 del 16 marzo 2020, poi con recente sentenza del Consiglio di Stato (qui allegata).

Decadendo le convenzioni ne decadono gli obblighi assunti dai soggetti attuatori.

Per questo motivo il Comune di Castiraga Vidardo ha comunicato allo scrivente che, relativamente al lotto in valutazione debbono essere versati gli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le tabelle comunali, trattandosi di Residenziale di Completamento (Rc), come riportato nella tabella di seguito rappresentata.

In fase di concessione edilizia dovrà essere corrisposto anche, come previsto dalla legge, il Contributo sul Costo di Costruzione.

Negli accordi previsti dalle convenzioni con il Comune di Castiraga Vidardo, i soggetti lottizzanti si impegnavano a:

- Cedere al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria destinate a strade emarcia piedi;
- Cedere le aree destinate a standard urbanistico.

Di fatto le urbanizzazioni primarie sono state già eseguite, collaudate con certificati in data 19.05.2017 prot. 2309 e in data 06.03.2018 prot. 1321 e prese in carico con verbale in data 28.02.2018 prot. 1159.

Le cessioni non sono ancora avvenute.

Questa circostanza comporta che tutte le strade e gli impianti tecnologici pubblici a servizio non solo del bene oggetto di valutazione ma di tutto il comparo del PII, benché presi in carico dall'amministrazione, rimangono di proprietà dei soggetti attuatori.

Sebbene l'interesse del Comune sia quello di addivenire ad una formale acquisizione delle urbanizzazioni primarie, le circostanze sopra descritte potrebbero portare l'amministrazione ad una restituzione di strade ed impianti, con una conseguente problematica circa gli accessi (che avverrebbero attraverso strada di proprietà di terzi) e soprattutto le manutenzioni e più in generale delle spese di gestione necessarie.

La mancata cessione delle aree comporterà anche una problematica circa l'ottenimento dell'agibilità dei fabbricati che saranno realizzati.



ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI ALLA RESIDENZA al 01/01/2017			
Urbanizzazione	Zone di cui al D.M. 2.4.1968	Oneri per nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni C/mc	Oneri per interventi di ristrutturazione C/mc - L.R.12/05 art.44 comma 10
Primaria	RA	5.18	3.04
	RB	6.09	3.96
	RC	9.15	3.96
Secondaria	RA	11.88	2.62
	RB	11.88	3.96
	RC	11.88	3.96
Costo base di Costruzione € 403,07/mq dal 01/01/17			
NB: per i recuperi del sottotetto ai sensi LR 12/05 TITOLO IV CAPO I l'importo del contributo di costruzione è maggiorato del 20%			

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA NON RESIDENZIALI						
DESTINAZIONE	NUOVE COSTRUZIONI E DEM./RIC.		SMALT. RIFIUTI C/MQ	RISTRUTTURAZIONE		SMALT. RIFIUTI C/MQ
	URB. 1^ C/MQ	URB. 2^ C/MQ		URB. 1^ C/MQ	URB. 2^ C/MQ	
ZONE DI COMPLETAMENTO						
INDUSTRIA ed ARTIGIANATO	17.06	15.10	4.75	8.53	7.55	2.37
INDUSTRIA ALBERGHIERA	25.78	20.89	-	12.88	10.45	
ATTIVITA' DIREZIONALE e COMM.	33.51	14.62	-	16.75	7.31	
OPERE DI INETRESSE GENERALE						
PARCHEGGI COPERTI	134.07	58.50	-	-	-	
ATTR. CULT. SANIT.	6.70	2.92	-	-	-	
ATTREZ. SPORTIVE	3.35	1.46	-	-	-	
ATTREZ. SPETTACOLO	10.05	4.38	-	-	-	

Descrizione **terreno residenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma.

L'area, inserita dal vigente strumento urbanistico come RC (Residenziale di Completamento), fa parte di un più ampio Programma Integrato di Intervento e sviluppa una superficie complessiva di circa mq **1114**.

L'unità immobiliare è identificata al catasto terreni di Castiraga Vidardo con il foglio 5, mappale 1482, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1114 mq, reddito agrario: 11,22 €, reddito domenicale: 10,53 €.

Coerenze da Nord in linea di contorno: strada al mapp. 1699 su due lati, mapp. 1483, mapp. 1151

Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera C.C. n. 19 del 22 giugno 2010 l'immobile è identificato nella zona RC (Residenziale di completamento)



Norme tecniche ed indici: Aree RC

- Hmax = 11,40 m;
- Hrec = 1,80 m su spazi pubblici, 2,5 m verso confini di proprietà. Le recinzioni dovranno essere di tipo trasparente per il 50% di tutta la superficie a contatto con spazi pubblici ed aree destinate a parco agricolo.
- Indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,35 mq/mq;
- Rapporto di copertura 70%;
- Distanza dalle strade: 5 m per strade inferiori a 10 m, 7,5 m per strade superiori a 10 m;
- Dpf: pari all'esistente e comunque non inferiori ai limiti previsti dal DM 2 aprile 1968 n. 1444;
- Distanza dai confini: pari all'esistente e in caso di ricostruzione in aderenza previa convenzione con il confinante o con distanza pari ad H/2 e comunque non inferiori a 5 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
mapp. 1482	Sup. reale lorda	1.114,00	1,00	1.114,00
	Sup. reale lorda	1.114,00		1.114,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame. A tal proposito farà riferimento alla determina del Comune di Castiraga Vidardo in data 06.06.2017 riguardante l'alienazione di un terreno (foglio 5 mappale 1691) ad un prezzo unitario pari a 89,54 Euro/mq.

Nell'attribuzione dei valori considererà la loro ubicazione e la destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le note del comune circa il mancato ottemperamento degli obblighi di convenzione da parte dei lottizzanti e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Castiraga Vidardo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Castiraga Vidardo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale della Provincia di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno residenziale	1114	100.260,00 €	100.260,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	15.039,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	85.221,00 €
--	--------------------



**Beni in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma
Lotto 011**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma.

L'area, inserita dal vigente strumento urbanistico come RC (Residenziale di Completamento), fa parte di un più ampio Programma Integrato di Intervento e sviluppa una superficie complessiva di circa mq **1281**.

L'unità immobiliare è identificata al catasto terreni di Castiraga Vidardo con il foglio 5, mappale 1487, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1281 mq, reddito agrario: 12,90 €, reddito dominicale: 12,11 €.

Coerenze: da Nord in linea di contorno: mapp. 1489, mapp. 1488, strada al mapp.1699 su due lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Servitù: Elettrodotto coattivo a favore di *** contro *** a firma di Dott. *** in data 19/11/1980 ai nn. 39330, trascritto a Lodi in data 15/12/1980 ai nn. 9786/7104

*Questa servitù è relativa alla formazione di due linee elettriche, una aerea ed una interrata a favore della ***. Oggi la linea aerea non è più insistente sul bene pignorato. Quella interrata interessava un mappale (il 57) che non riguarda il bene pignorato e qui valutato.*

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ***, **contro** ***, a firma di Dott. *** in data 27/04/2005 ai nn. 153649/49991, iscritto a Lodi in data 24/05/2005 ai nn. 11022/2970

importo ipoteca: 3.750.000,00 €

importo capitale: 2.500.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 18/04/2018 ai nn. 1499, trascritto a Lodi in data 29/05/2018 ai nn. 8909/5788



Pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 30/09/1998 ai nn. 3849 trascritto a Lodi in data 20/10/1998 ai nn. 13490/8835
*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Locazione ultranovennale a favore di *** contro *** a firma di Dott. *** in data 13/02/1998 ai nn. 119519 trascritto a Lodi in data 18/02/1998 ai nn. 1906/1275
*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

Concessione di diritto di opzione all'acquisto a favore di *** *** a firma di Dott. *** in data 25/06/1998 a nn. 121307, trascritto a Lodi in data 06/07/1998 ai nn. 8772/5877
*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

Sentenza di fallimento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 02/08/1999 ai nn. 118/99, trascritto a Lodi in data 04/02/2000 ai nn. 1634/921
La trascrizione è stata rettificata con nota del 31.08.2001 nn. 14418/8845 e del 06.10.2001 nn. 15729/9594.
*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Dal confronto tra estratti di mappa e planimetrie allegata alla convenzione edilizia (oggi dichiarata decaduta) non sono emerse discrepanze. Fatte salve le verifiche puntuali in fase di futuro accatastamento per la necessità di eventuali ulteriori frazionamenti dei quali si tiene conto anche in termini economici nella presente valutazione.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(dal 09.03.2005 ad oggi)

*** in forza di atto di divisione immobiliare a firma dott. *** in data 09.03.2005 rep. 153193/49756, trascritto a Lodi il 01.04.2005 ai nn. 6772/3533;

6.2 Precedenti proprietari:

(dal 29.12.2004 al 09.03.2005)



*** per la quota di 8/10 e *** per la quota di 2/10 in forza di atto di compravendita a firma dott. *** in data 29/12/2004 n. 152358/49285, trascritto a Lodi il 18.01.2005 ai nn. 1075/648.

Con questo atto vengono acquistati i terreni identificati con i mappali 54 e 144 originari del terreno pignorato.

(dal 11.06.2003 al 29.12.2004)

*** in forza di decreto di trasferimento a firma del Tribunale di Lodi in data 11.06.2003 rep. n.925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133;

(da ante ventennio al 11.06.2003)

*** in forza di atto di compravendita a firma dott.*** in data 10.02.1962 rep. 7893/3397, trascritto a Lodi il 12.02.1962 ai nn. 796/553. *Successivamente sono state rilevati: atto di trasferimento di sede sociale trascritto a Lodi il 22.02.1962 ai nn. 1009/686, atto di trasferimento di sede sociale trascritto a Lodi il 28.06.1991 ai nn. 7868/5130.*

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è inserito in contesto di Programma Integrato di Intervento regolato dalle seguenti convenzioni:

- atto a firma dott. *** in data 27.04.2005 rep. 153648/49990;
- atto a firma dott. *** in data 20.12.2006 rep. 161659/54808;
- atto a firma dott. *** in data 09.05.2008 rep. 168178/58547.

Dette convenzioni sono state dichiarate decadute prima con sentenza del TAR n. 492 del 16 marzo 2020, poi con recente sentenza del Consiglio di Stato (qui allegata).

Decadendo le convenzioni ne decadono gli obblighi assunti dai soggetti attuatori.

Per questo motivo il Comune di Castiraga Vidardo ha comunicato allo scrivente che, relativamente al lotto in valutazione debbono essere versati gli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le tabelle comunali, trattandosi di Residenziale di Completamento (Rc), come riportato nella tabella di seguito rappresentata.

In fase di concessione edilizia dovrà essere corrisposto anche, come previsto dalla legge, il Contributo sul Costo di Costruzione.

Negli accordi previsti dalle convenzioni con il Comune di Castiraga Vidardo, i soggetti lottizzanti si impegnavano a:

- Cedere al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria destinate a strade emarciaipiedi;
- Cedere le aree destinate a standard urbanistico.

Di fatto le urbanizzazioni primarie sono state già eseguite, collaudate con certificati in data 19.05.2017 prot. 2309 e in data 06.03.2018 prot. 1321 e prese in carico con verbale in data 28.02.2018 prot. 1159.

Le cessioni non sono ancora avvenute.

Questa circostanza comporta che tutte le strade e gli impianti tecnologici pubblici a servizio non solo del bene oggetto di valutazione ma di tutto il comparo del PII, benché presi in carico dall'amministrazione, rimangono di proprietà dei soggetti attuatori.

Sebbene l'interesse del Comune sia quello di addivenire ad una formale acquisizione delle urbanizzazioni primarie, le circostanze sopra descritte potrebbero portare l'amministrazione ad una restituzione di strade ed impianti, con una conseguente problematica circa gli accessi (che avverrebbero attraverso strada di proprietà di terzi) e soprattutto le manutenzioni e più in generale delle spese di gestione necessarie.

La mancata cessione delle aree comporterà anche una problematica circa l'ottenimento dell'agibilità dei fabbricati che saranno realizzati.



ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI ALLA RESIDENZA al 01/01/2017			
Urbanizzazione	Zone di cui al D.M. 2.4.1968	Oneri per nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni C/mc	Oneri per interventi di ristrutturazione C/mc - L.R.12/05 art.44 comma 10
Primaria	RA	5.18	3.04
	RB	6.09	3.96
	RC	9.15	3.96
Secondaria	RA	11.88	2.62
	RB	11.88	3.96
	RC	11.88	3.96
Costo base di Costruzione € 403,07/mq dal 01/01/17			
NB: per i recuperi del sottotetto ai sensi LR 12/05 TITOLO IV CAPO I l'importo del contributo di costruzione è maggiorato del 20%			

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA NON RESIDENZIALI						
DESTINAZIONE	NUOVE COSTRUZIONI E DEM./RIC.		SMALT. RIFIUTI C/MQ	RISTRUTTURAZIONE		SMALT. RIFIUTI C/MQ
	URB. 1^ C/MQ	URB. 2^ C/MQ		URB. 1^ C/MQ	URB. 2^ C/MQ	
ZONE DI COMPLETAMENTO						
INDUSTRIA ed ARTIGIANATO	17.06	15.10	4.75	8.53	7.55	2.37
INDUSTRIA ALBERGHIERA	25.78	20.89	-	12.88	10.45	
ATTIVITA' DIREZIONALE e COMM.	33.51	14.62	-	16.75	7.31	
OPERE DI INETRESSE GENERALE						
PARCHEGGI COPERTI	134.07	58.50	-	-	-	
ATTR. CULT. SANIT.	6.70	2.92	-	-	-	
ATTREZ. SPORTIVE	3.35	1.46	-	-	-	
ATTREZ. SPETTACOLO	10.05	4.38	-	-	-	

Descrizione **terreno residenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma.

L'area, inserita dal vigente strumento urbanistico come RC (Residenziale di Completamento), fa parte di un più ampio Programma Integrato di Intervento e sviluppa una superficie complessiva di circa mq **1281**.

L'unità immobiliare è identificata al catasto terreni di Castiraga Vidardo con il foglio 5, mappale 1487, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1281 mq, reddito agrario: 12,90 €, reddito domenicale: 12,11 €.

Coerenze: da Nord in linea di contorno: mapp. 1489, mapp. 1488, strada al mapp.1699 su due lati
Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera C.C. n. 19 del 22 giugno 2010 l'immobile è identificato nella zona RC (Residenziale di completamento)



Norme tecniche ed indici: Aree RC

- Hmax = 11,40 m;
- Hrec = 1,80 m su spazi pubblici, 2,5 m verso confini di proprietà. Le recinzioni dovranno essere di tipo trasparente per il 50% di tutta la superficie a contatto con spazi pubblici ed aree destinate a parco agricolo.
- Indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,35 mq/mq;
- Rapporto di copertura 70%;
- Distanza dalle strade: 5 m per strada inferiori a 10 m, 7,5 m per strade superiori a 10 m;
- Dpf: pari all'esistente e comunque non inferiori ai limiti previsti dal DM 2 aprile 1968 n. 1444;
- Distanza dai confini: pari all'esistente e in caso di ricostruzione in aderenza previa convenzione con il confinante o con distanza pari ad H/2 e comunque non inferiori a 5 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
mapp. 1487	Sup. reale lorda	1.281,00	1,00	1.281,00
	Sup. reale lorda	1.281,00		1.281,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame. A tal proposito farà riferimento alla determina del Comune di Castiraga Vidardo in data 06.06.2017 riguardante l'alienazione di un terreno (foglio 5 mappale 1691) ad un prezzo unitario pari a 89,54 Euro/mq.

Nell'attribuzione dei valori considererà la loro ubicazione e la destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le note del comune circa il mancato ottemperamento degli obblighi di convenzione da parte dei lottizzanti e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Castiraga Vidardo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Castiraga Vidardo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale della Provincia di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno residenziale	1281	115.290,00 €	115.290,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	17.293,50 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	97.996,50 €
--	--------------------



**Beni in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma
Lotto 012**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma.

L'area, inserita dal vigente strumento urbanistico come RC (Residenziale di Completamento), fa parte di un più ampio Programma Integrato di Intervento e sviluppa una superficie complessiva di circa mq **1389**.

L'unità immobiliare è identificata al catasto terreni del Comune di Castiraga Vidardo con il foglio 5, mappale 1488, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1389 mq, reddito agrario: 13,99 €, reddito domenicale: 13,13 €.

Coerenze: da Nord in linea di contorno: mapp. 1489, strada al mapp. 1699 su due lati, mapp. 1487.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Servitù: Elettrodotto coattivo a favore di *** contro *** a firma di Dott. *** in data 19/11/1980 ai nn. 39330, trascritto a Lodi in data 15/12/1980 ai nn. 9786/7104

*Questa servitù è relativa alla formazione di due linee elettriche, una aerea ed una interrata a favore della ***. Oggi la linea aerea non è più insistente sul bene pignorato. Quella interrata interessava un mappale (il 57) che non riguarda il bene pignorato e qui valutato.*

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ***, **contro** ***, a firma di Dott. *** in data 27/04/2005 ann. 153649/49991, iscritto a Lodi in data 24/05/2005 ai nn. 11022/2970

importo ipoteca: 3.750.000,00 €

importo capitale: 2.500.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 18/04/2018 ai nn. 1499, trascritto a Lodi in data 29/05/2018 ai nn. 8909/5788



Pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 30/09/1998 ai nn. 3849, trascritto a Lodi in data 20/10/1998 ai nn. 13490/8835
*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Locazione ultranovennale a favore di *** contro *** a firma di Dott. *** in data 13/02/1998 ai nn. 119519, trascritto a Lodi in data 18/02/1998 ai nn. 1906/1275
*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

Concessione di diritto di opzione all'acquisto a favore di *** contro *** a firma di Dott. *** in data 25/06/1998 ai nn. 121307, trascritto a Lodi in data 06/07/1998 ai nn. 8772/5877

*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

Sentenza di fallimento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 02/08/1999 ai nn. 118/99, trascritto a Lodi in data 04/02/2000 ai nn. 1634/921
La trascrizione è stata rettificata con nota del 31.08.2001 nn. 14418/8845 e del 06.10.2001 nn. 15729/9594.

*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Dal confronto tra estratti di mappa e planimetrie allegata alla convenzione edilizia (oggi dichiarata decaduta) non sono emerse discrepanze. Fatte salve le verifiche puntuali in fase di futuro accatastamento per la necessità di eventuali ulteriori frazionamenti dei quali si tiene conto anche in termini economici nella presente valutazione.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(dal 09.03.2005 ad oggi)

*** in forza di atto di divisione immobiliare a firma dott. *** in data 09.03.2005 rep. 153193/49756, trascritto a Lodi il 01.04.2005 ai nn. 6772/3533;

6.2 Precedenti proprietari:

(dal 29.12.2004 al 09.03.2005)



*** per la quota di 8/10 e *** per la quota di 2/10 in forza di atto di compravendita a firma dott. Stucchi in data 29/12/2004 n. 152358/49285, trascritto a Lodi il 18.01.2005 ai nn. 1075/648.

Con questo atto vengono acquistati i terreni identificati con i mappali 54 e 144 originari del terreno pignorato.

(dal 11.06.2003 al 29.12.2004)

*** in forza di decreto di trasferimento a firma del Tribunale di Lodi in data 11.06.2003 rep. n.925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133;

(da ante ventennio al 11.06.2003)

*** in forza di atto di compravendita a firma dott.*** in data 10.02.1962 rep. 7893/3397, trascritto a Lodi il 12.02.1962 ai nn. 796/553. *Successivamente sono state rilevati: atto di trasferimento di sede sociale trascritto a Lodi il 22.02.1962 ai nn. 1009/686, atto di trasferimento di sede sociale trascritto a Lodi il 28.06.1991 ai nn. 7868/5130.*

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è inserito in contesto di Programma Integrato di Intervento regolato dalle seguenti convenzioni:

- atto a firma dott. *** in data 27.04.2005 rep. 153648/49990;
- atto a firma dott. *** in data 20.12.2006 rep. 161659/54808;
- atto a firma dott. *** in data 09.05.2008 rep. 168178/58547.

Dette convenzioni sono state dichiarate decadute prima con sentenza del TAR n. 492 del 16 marzo 2020, poi con recente sentenza del Consiglio di Stato (qui allegata).

Decadendo le convenzioni ne decadono gli obblighi assunti dai soggetti attuatori.

Per questo motivo il Comune di Castiraga Vidardo ha comunicato allo scrivente che, relativamente al lotto in valutazione debbono essere versati gli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le tabelle comunali, trattandosi di Residenziale di Completamento (Rc), come riportato nella tabella di seguito rappresentata.

In fase di concessione edilizia dovrà essere corrisposto anche, come previsto dalla legge, il Contributo sul Costo di Costruzione.

Negli accordi previsti dalle convenzioni con il Comune di Castiraga Vidardo, i soggetti lottizzanti si impegnavano a:

- Cedere al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria destinate a strade emarciaipiedi;
- Cedere le aree destinate a standard urbanistico.

Di fatto le urbanizzazioni primarie sono state già eseguite, collaudate con certificati in data 19.05.2017 prot. 2309 e in data 06.03.2018 prot. 1321 e prese in carico con verbale in data 28.02.2018 prot. 1159.

Le cessioni non sono ancora avvenute.

Questa circostanza comporta che tutte le strade e gli impianti tecnologici pubblici a servizio non solo del bene oggetto di valutazione ma di tutto il comparo del PII, benché presi in carico dall'amministrazione, rimangono di proprietà dei soggetti attuatori.

Sebbene l'interesse del Comune sia quello di addivenire ad una formale acquisizione delle urbanizzazioni primarie, le circostanze sopra descritte potrebbero portare l'amministrazione ad una restituzione di strade ed impianti, con una conseguente problematica circa gli accessi (che avverrebbero attraverso strada di proprietà di terzi) e soprattutto le manutenzioni e più in generale delle spese di gestione necessarie.

La mancata cessione delle aree comporterà anche una problematica circa l'ottenimento dell'agibilità dei fabbricati che saranno realizzati.



ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI ALLA RESIDENZA al 01/01/2017			
Urbanizzazione	Zone di cui al D.M. 2.4.1968	Oneri per nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni C/mc	Oneri per interventi di ristrutturazione C/mc - L.R.12/05 art.44 comma 10
Primaria	RA	5.18	3.04
	RB	6.09	3.96
	RC	9.15	3.96
Secondaria	RA	11.88	2.62
	RB	11.88	3.96
	RC	11.88	3.96
Costo base di Costruzione € 403,07/mq dal 01/01/17			
NB: per i recuperi del sottotetto ai sensi LR 12/05 TITOLO IV CAPO I l'importo del contributo di costruzione è maggiorato del 20%			

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA NON RESIDENZIALI						
DESTINAZIONE	NUOVE COSTRUZIONI E DEM./RIC.		SMALT. RIFIUTI C/MQ	RISTRUTTURAZIONE		SMALT. RIFIUTI C/MQ
	URB. 1^ C/MQ	URB. 2^ C/MQ		URB. 1^ C/MQ	URB. 2^ C/MQ	
ZONE DI COMPLETAMENTO						
INDUSTRIA ed ARTIGIANATO	17.06	15.10	4.75	8.53	7.55	2.37
INDUSTRIA ALBERGHIERA	25.78	20.89	-	12.88	10.45	
ATTIVITA' DIREZIONALE e COMM.	33.51	14.62	-	16.75	7.31	
OPERE DI INETRESSE GENERALE						
PARCHEGGI COPERTI	134.07	58.50	-	-	-	
ATTR. CULT. SANIT.	6.70	2.92	-	-	-	
ATTREZ. SPORTIVE	3.35	1.46	-	-	-	
ATTREZ. SPETTACOLO	10.05	4.38	-	-	-	

Descrizione **terreno residenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma.

L'area, inserita dal vigente strumento urbanistico come RC (Residenziale di Completamento), fa parte di un più ampio Programma Integrato di Intervento e sviluppa una superficie complessiva di circa mq **1389**.

L'unità immobiliare è identificata al catasto terreni del Comune di Castiraga Vidardo con il foglio 5, mappale 1488, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1389 mq, reddito agrario: 13,99 €, reddito domenicale: 13,13 €.

Coerenze: da Nord in linea di contorno: mapp. 1489, strada al mapp.1699 su due lati, mapp. 1487.

Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera C.C. n. 19 del 22 giugno 2010 l'immobile è identificato nella zona RC (Residenziale di completamento)



Norme tecniche ed indici: Aree RC

- Hmax = 11,40 m;
- Hrec = 1,80 m su spazi pubblici, 2,5 m verso confini di proprietà. Le recinzioni dovranno essere di tipo trasparente per il 50% di tutta la superficie a contatto con spazi pubblici ed aree destinate a parco agricolo.
- Indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,35 mq/mq;
- Rapporto di copertura 70%;
- Distanza dalle strade: 5 m per strada inferiori a 10 m, 7,5 m per strade superiori a 10 m;
- Dpf: pari all'esistente e comunque non inferiori ai limiti previsti dal DM 2 aprile 1968 n. 1444;
- Distanza dai confini: pari all'esistente e in caso di ricostruzione in aderenza previa convenzione con il confinante o con distanza pari ad H/2 e comunque non inferiori a 5 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
mapp. 1483	Sup. reale lorda	1.389,00	1,00	1.389,00
	Sup. reale lorda	1.389,00		1.389,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame. A tal proposito farà riferimento alla determina del Comune di Castiraga Vidardo in data 06.06.2017 riguardante l'alienazione di un terreno (foglio 5 mappale 1691) ad un prezzo unitario pari a 89,54 Euro/mq.

Nell'attribuzione dei valori considererà la loro ubicazione e la destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le note del comune circa il mancato ottemperamento degli obblighi di convenzione da parte dei lottizzanti e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Castiraga Vidardo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Castiraga Vidardo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale della Provincia di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno residenziale	1389	125.010,00 €	125.010,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	18.751,50 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	106.258,50 €
--	---------------------



**Beni in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma
Lotto 013**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma.

L'area, inserita dal vigente strumento urbanistico come RC (Residenziale di Completamento), fa parte di un più ampio Programma Integrato di Intervento e sviluppa una superficie complessiva di circa mq **1079**.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Terreni di Castiraga Vidardo con il foglio 5, mappale 1160, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1079 mq, reddito agrario: 10,87 €, reddito domenicale: 10,20 €.

Coerenze: da Nord in linea di contorno: strada mapp. 1699, mapp. 1502, mapp. 1484, strada mapp. 1144

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Servitù: Elettrodotto coattivo a favore di Ente Nazionale per l'Energia Elettrica Enel con sede in Roma contro Cartiere di Vidardo S.p.A. con sede in Milano a firma di Dott. Brambilla in data 19/11/1980 ai nn. 39330, trascritto a Lodi in data 15/12/1980 ai nn. 9786/7104

Questa servitù è relativa alla formazione di due linee elettriche, una aerea ed una interrata a favore della Cartiera. Oggi la linea aerea non è più insistente sul bene pignorato. Quella interrata interessava un mappale (il 57) che non riguarda il bene pignorato e qui valutato.

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ***, contro ***, a firma di Dott. *** in data 27/04/2005 ainn. 153649/49991, iscritto a Lodi in data 24/05/2005 ai nn. 11022/2970

importo ipoteca: 3.750.000,00 €

importo capitale: 2.500.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 18/04/2018 ai nn. 1499, trascritto a Lodi in data 29/05/2018 ai nn. 8909/5788



Pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 30/09/1998 ai nn. 3849, trascritto a Lodi in data 20/10/1998 ai nn. 13490/8835
*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Locazione ultranovennale a favore di *** contro *** a firma di Dott. *** in data 13/02/1998 ai nn. 119519 trascritto a Lodi in data 18/02/1998 ai nn. 1906/1275
*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

Concessione di diritto di opzione all'acquisto a favore *** contro *** a firma di Dott. *** in data 25/06/1998 ainn. 121307, trascritto a Lodi in data 06/07/1998 ai nn. 8772/5877

*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

Sentenza di fallimento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 02/08/1999 ai nn. 118/99, trascritto a Lodi in data 04/02/2000 ai nn. 1634/921
La trascrizione è stata rettificata con nota del 31.08.2001 nn. 14418/8845 e del 06.10.2001 nn. 15729/9594.

*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Dal confronto tra estratti di mappa e planimetrie allegata alla convenzione edilizia (oggi dichiarata decaduta) non sono emerse discrepanze. Fatte salve le verifiche puntuali in fase di futuro accatastamento per la necessità di eventuali ulteriori frazionamenti dei quali si tiene conto anche in termini economici nella presente valutazione.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(dal 09.03.2005 ad oggi)

*** in forza di atto di divisione immobiliare a firma dott. *** in data 09.03.2005 rep. 153193/49756, trascritto a Lodi il 01.04.2005 ai nn. 6772/3533;

6.2 Precedenti proprietari:

(dal 29.12.2004 al 09.03.2005)



*** per la quota di 8/10 e *** per la quota di 2/10 in forza di atto di compravendita a firma dott. *** in data 29/12/2004 n. 152358/49285, trascritto a Lodi il 18.01.2005 ai nn. 1075/648.

Con questo atto vengono acquistati i terreni identificati con i mappali 54 e 144 originari del terreno pignorato.

(dal 11.06.2003 al 29.12.2004)

*** in forza di decreto di trasferimento a firma del Tribunale di Lodi in data 11.06.2003 rep. n.925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133;

(da ante ventennio al 11.06.2003)

*** in forza di atto di compravendita a firma dott.*** in data 10.02.1962 rep. 7893/3397, trascritto a Lodi il 12.02.1962 ai nn. 796/553. *Successivamente sono state rilevati: atto di trasferimento di sede sociale trascritto a Lodi il 22.02.1962 ai nn. 1009/686, atto di trasferimento di sede sociale trascritto a Lodi il 28.06.1991 ai nn. 7868/5130.*

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è inserito in contesto di Programma Integrato di Intervento regolato dalle seguenti convenzioni:

- atto a firma dott. *** in data 27.04.2005 rep. 153648/49990;
- atto a firma dott. *** in data 20.12.2006 rep. 161659/54808;
- atto a firma dott. *** in data 09.05.2008 rep. 168178/58547.

Dette convenzioni sono state dichiarate decadute prima con sentenza del TAR n. 492 del 16 marzo 2020, poi con recente sentenza del Consiglio di Stato (qui allegata).

Decadendo le convenzioni ne decadono gli obblighi assunti dai soggetti attuatori.

Per questo motivo il Comune di Castiraga Vidardo ha comunicato allo scrivente che, relativamente al lotto in valutazione debbono essere versati gli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le tabelle comunali, trattandosi di Residenziale di Completamento (Rc), come riportato nella tabella di seguito rappresentata.

In fase di concessione edilizia dovrà essere corrisposto anche, come previsto dalla legge, il Contributo sul Costo di Costruzione.

Negli accordi previsti dalle convenzioni con il Comune di Castiraga Vidardo, i soggetti lottizzanti si impegnavano a:

- Cedere al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria destinate a strade emarciaipiedi;
- Cedere le aree destinate a standard urbanistico.

Di fatto le urbanizzazioni primarie sono state già eseguite, collaudate con certificati in data 19.05.2017 prot. 2309 e in data 06.03.2018 prot. 1321 e prese in carico con verbale in data 28.02.2018 prot. 1159.

Le cessioni non sono ancora avvenute.

Questa circostanza comporta che tutte le strade e gli impianti tecnologici pubblici a servizio non solo del bene oggetto di valutazione ma di tutto il comparo del PII, benché presi in carico dall'amministrazione, rimangono di proprietà dei soggetti attuatori.

Sebbene l'interesse del Comune sia quello di addivenire ad una formale acquisizione delle urbanizzazioni primarie, le circostanze sopra descritte potrebbero portare l'amministrazione ad una restituzione di strade ed impianti, con una conseguente problematica circa gli accessi (che avverrebbero attraverso strada di proprietà di terzi) e soprattutto le manutenzioni e più in generale delle spese di gestione necessarie.

La mancata cessione delle aree comporterà anche una problematica circa l'ottenimento dell'agibilità dei fabbricati che saranno realizzati.



ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI ALLA RESIDENZA al 01/01/2017			
Urbanizzazioni	Zone di cui al D.M. 2.4.1968	Oneri per nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni C/mc	Oneri per interventi di ristrutturazione C/mc - L.R.12/05 art.44 comma 10
Primaria	RA	5.18	3.04
	RB	6.09	3.96
	RC	9.15	3.96
Secondaria	RA	11.88	2.62
	RB	11.88	3.96
	RC	11.88	3.96
Costo base di Costruzione € 403,07/mq dal 01/01/17			
NB: per i recuperi del sottotetto ai sensi LR 12/05 TITOLO IV CAPO I l'importo del contributo di costruzione è maggiorato del 20%			

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA NON RESIDENZIALI						
DESTINAZIONE	NUOVE COSTRUZIONI E DEM./RIC.		SMALT. RIFIUTI C/MQ	RISTRUTTURAZIONE		SMALT. RIFIUTI C/MQ
	URB. 1^ C/MQ	URB. 2^ C/MQ		URB. 1^ C/MQ	URB. 2^ C/MQ	
ZONE DI COMPLETAMENTO						
INDUSTRIA ed ARTIGIANATO	17.06	15.10	4.75	8.53	7.55	2.37
INDUSTRIA ALBERGHIERA	25.78	20.89	-	12.88	10.45	
ATTIVITA' DIREZIONALE e COMM.	33.51	14.62	-	16.75	7.31	
OPERE DI INETRESSE GENERALE						
PARCHEGGI COPERTI	134.07	58.50	-	-	-	
ATTR. CULT. SANIT.	6.70	2.92	-	-	-	
ATTREZ. SPORTIVE	3.35	1.46	-	-	-	
ATTREZ. SPETTACOLO	10.05	4.38	-	-	-	

Descrizione **terreno residenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma.

L'area, inserita dal vigente strumento urbanistico come C (Residenziale di Completamento), fa parte di un più ampio Programma Integrato di Intervento e sviluppa una superficie complessiva di circa mq **1079**.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Terreni di Castiraga Vidardo con il foglio 5, mappale 1160, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1079 mq, reddito agrario: 10,87 €, reddito domenicale: 10,20 €.

Coerenze: da Nord in linea di contorno: strada mapp. 1699, mapp. 1502, mapp. 1484, strada mapp. 1144

Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera C.C. n. 19 del 22 giugno 2010 l'immobile è identificato nella zona RC (Residenziale di completamento)



Norme tecniche ed indici: Aree RC

- Hmax = 11,40 m;
- Hrec = 1,80 m su spazi pubblici, 2,5 m verso confini di proprietà. Le recinzioni dovranno essere di tipo trasparente per il 50% di tutta la superficie a contatto con spazi pubblici ed aree destinate a parco agricolo.
- Indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,35 mq/mq;
- Rapporto di copertura 70%;
- Distanza dalle strade: 5 m per strada inferiori a 10 m, 7,5 m per strade superiori a 10 m;
- Dpf: pari all'esistente e comunque non inferiori ai limiti previsti dal DM 2 aprile 1968 n. 1444;
- Distanza dai confini: pari all'esistente e in caso di ricostruzione in aderenza previa convenzione con il confinante o con distanza pari ad H/2 e comunque non inferiori a 5 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
mapp. 116)	Sup. reale lorda	1.079,00	1,00	1.079,00
	Sup. reale lorda	1.079,00		1.079,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame. A tal proposito farà riferimento alla determina del Comune di Castiraga Vidardo in data 06.06.2017 riguardante l'alienazione di un terreno (foglio 5 mappale 1691) ad un prezzo unitario pari a 89,54 Euro/mq.

Nell'attribuzione dei valori considererà la loro ubicazione e la destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le note del comune circa il mancato ottemperamento degli obblighi di convenzione da parte dei lottizzanti e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Castiraga Vidardo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Castiraga Vidardo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale della Provincia di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno residenziale	1079	97.110,00 €	97.110,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	14.566,50 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	82.543,50 €
--	--------------------



**Beni in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma
Lotto 014**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma.

L'area, inserita dal vigente strumento urbanistico come RC (Residenziale di Completamento), fa parte di un più ampio Programma Integrato di Intervento e sviluppa una superficie complessiva di circa mq **1140**.

L'unità immobiliare è identificata al catasto terreni di Castiraga Vidardo con il foglio 5, mappale 1484 qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1140 mq, reddito agrario: 11,48 €, reddito dominicale: 10,77 €.

Coerenze da Nord in linea di contorno: mapp. 1160, mapp. 1501, strada mapp. 1699, strada mapp. 1145

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Servitù: Elettrodotto coattivo a favore di *** contro Cartiere di Vidardo S.p.A. con sede in Milano a firma di Dott. Brambilla in data 19/11/1980 ai nn. 39330, trascritto a Lodi in data 15/12/1980 ai nn. 9786/7104

Questa servitù è relativa alla formazione di due linee elettriche, una aerea ed una interrata a favore della Cartiera. Oggi la linea aerea non è più insistente sul bene pignorato. Quella interrata interessava un mappale (il 57) che non riguarda il bene pignorato e qui valutato.

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ***, **contro** ***, a firma di Dott. *** in data 27/04/2005 ann. 153649/49991, iscritto a Lodi in data 24/05/2005 ai nn. 11022/2970

importo ipoteca: 3.750.000,00 €

importo capitale: 2.500.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 18/04/2018 ai nn. 1499, trascritto a Lodi in data 29/05/2018 ai nn. 8909/5788



Pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 30/09/1998 ai nn. 3849, trascritto a Lodi in data 20/10/1998 ai nn. 13490/8835
*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Locazione ultranovennale a favore di *** contro *** a firma di Dott. *** in data 13/02/1998 ai nn. 119519 trascritto a Lodi in data 18/02/1998 ai nn. 1906/1275
*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

Concessione di diritto di opzione all'acquisto a favore di *** contro *** a firma di Dott. Squintani in data 25/06/1998 ai nn. 121307, trascritto a Lodi in data 06/07/1998 ai nn. 8772/5877

*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

Sentenza di fallimento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 02/08/1999 ai nn. 118/99, trascritto a Lodi in data 04/02/2000 ai nn. 1634/921

La trascrizione è stata rettificata con nota del 31.08.2001 nn. 14418/8845 e del 06.10.2001 nn. 15729/9594.

*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Dal confronto tra estratti di mappa e planimetrie allegata alla convenzione edilizia (oggi dichiarata decaduta) non sono emerse discrepanze. Fatte salve le verifiche puntuali in fase di futuro accatastamento per la necessità di eventuali ulteriori frazionamenti dei quali si tiene conto anche in termini economici nella presente valutazione.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(dal 09.03.2005 ad oggi)

*** in forza di atto di divisione immobiliare a firma dott. *** in data 09.03.2005 rep. 153193/49756, trascritto a Lodi il 01.04.2005 ai nn. 6772/3533;

6.2 Precedenti proprietari:

(dal 29.12.2004 al 09.03.2005)



*** per la quota di 8/10 e *** per la quota di 2/10 in forza di atto di compravendita a firma dott. *** in data 29/12/2004 n. 152358/49285, trascritto a Lodi il 18.01.2005 ai nn. 1075/648.

Con questo atto vengono acquistati i terreni identificati con i mappali 54 e 144 originari del terreno pignorato.

(dal 11.06.2003 al 29.12.2004)

*** in forza di decreto di trasferimento a firma del Tribunale di Lodi in data 11.06.2003 rep. n.925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133;

(da ante ventennio al 11.06.2003)

*** in forza di atto di compravendita a firma dott. *** in data 10.02.1962 rep. 7893/3397, trascritto a Lodi il 12.02.1962 ai nn. 796/553. *Successivamente sono state rilevati: atto di trasferimento di sede sociale trascritto a Lodi il 22.02.1962 ai nn. 1009/686, atto di trasferimento di sede sociale trascritto a Lodi il 28.06.1991 ai nn. 7868/5130.*

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è inserito in contesto di Programma Integrato di Intervento regolato dalle seguenti convenzioni:

- atto a firma dott. *** in data 27.04.2005 rep. 153648/49990;
- atto a firma dott. *** in data 20.12.2006 rep. 161659/54808;
- atto a firma dott. *** in data 09.05.2008 rep. 168178/58547.

Dette convenzioni sono state dichiarate decadute prima con sentenza del TAR n. 492 del 16 marzo 2020, poi con recente sentenza del Consiglio di Stato (qui allegata).

Decadendo le convenzioni ne decadono gli obblighi assunti dai soggetti attuatori.

Per questo motivo il Comune di Castiraga Vidardo ha comunicato allo scrivente che, relativamente al lotto in valutazione debbono essere versati gli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le tabelle comunali, trattandosi di Residenziale di Completamento (Rc), come riportato nella tabella di seguito rappresentata.

In fase di concessione edilizia dovrà essere corrisposto anche, come previsto dalla legge, il Contributo sul Costo di Costruzione.

Negli accordi previsti dalle convenzioni con il Comune di Castiraga Vidardo, i soggetti lottizzanti si impegnavano a:

- Cedere al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria destinate a strade emarciaipiedi;
- Cedere le aree destinate a standard urbanistico.

Di fatto le urbanizzazioni primarie sono state già eseguite, collaudate con certificati in data 19.05.2017 prot. 2309 e in data 06.03.2018 prot. 1321 e prese in carico con verbale in data 28.02.2018 prot. 1159.

Le cessioni non sono ancora avvenute.

Questa circostanza comporta che tutte le strade e gli impianti tecnologici pubblici a servizio non solo del bene oggetto di valutazione ma di tutto il comparo del PII, benché presi in carico dall'amministrazione, rimangono di proprietà dei soggetti attuatori.

Sebbene l'interesse del Comune sia quello di addivenire ad una formale acquisizione delle urbanizzazioni primarie, le circostanze sopra descritte potrebbero portare l'amministrazione ad una restituzione di strade ed impianti, con una conseguente problematica circa gli accessi (che avverrebbero attraverso strada di proprietà di terzi) e soprattutto le manutenzioni e più in generale delle spese di gestione necessarie.

La mancata cessione delle aree comporterà anche una problematica circa l'ottenimento dell'agibilità dei fabbricati che saranno realizzati.



ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI ALLA RESIDENZA al 01/01/2017			
Urbanizzazione	Zone di cui al D.M. 2.4.1968	Oneri per nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni €/mq	Oneri per interventi di ristrutturazione €/mq - L.R.12/05 art.44 comma 10
Primaria	RA	5.18	3.04
	RB	6.09	3.96
	RC	9.15	3.96
Secondaria	RA	11.88	2.62
	RB	11.88	3.96
	RC	11.88	3.96
Costo base di Costruzione € 403,07/mq dal 01/01/17			
NB: per i recuperi del sottotetto ai sensi LR 12/05 TITOLO IV CAPO I l'importo del contributo di costruzione è maggiorato del 20%			

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA NON RESIDENZIALI						
DESTINAZIONE	NUOVE COSTRUZIONI E DEM./RIC.		SMALT. RIFIUTI €/MQ	RISTRUTTURAZIONE		SMALT. RIFIUTI €/MQ
	URB. 1^ €/MQ	URB. 2^ €/MQ		URB. 1^ €/MQ	URB. 2^ €/MQ	
ZONE DI COMPLETAMENTO						
INDUSTRIA ed ARTIGIANATO	17.06	15.10	4.75	8.53	7.55	2.37
INDUSTRIA ALBERGHIERA	25.78	20.89	-	12.88	10.45	-
ATTIVITA' DIREZIONALE e COMM.	33.51	14.62	-	16.75	7.31	-
OPERE DI INETRESSE GENERALE						
PARCHEGGI COPERTI	134.07	58.50	-	-	-	-
ATTR. CULT. SANIT.	6.70	2.92	-	-	-	-
ATTREZ. SPORTIVE	3.35	1.46	-	-	-	-
ATTREZ. SPETTACOLO	10.05	4.38	-	-	-	-

Descrizione **terreno residenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma.

L'area, inserita dal vigente strumento urbanistico come RC (Residenziale di Completamento), fa parte di un più ampio Programma Integrato di Intervento e sviluppa una superficie complessiva di circa mq **1140**.

L'unità immobiliare è identificata al catasto terreni di Castiraga Vidardo con il foglio 5, mappale 1484 qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1140 mq, reddito agrario: 11,48 €, reddito domenicale: 10,77 €.

Coerenze da Nord in linea di contorno: mapp. 1160, mapp. 1501, strada mapp. 1699, strada mapp. 1145

Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera C.C. n. 19 del 22 giugno 2010 l'immobile è identificato nella zona RC (Residenziale di completamento)



Norme tecniche ed indici: Aree RC

- Hmax = 11,40 m;
- Hrec = 1,80 m su spazi pubblici, 2,5 m verso confini di proprietà. Le recinzioni dovranno essere di tipo trasparente per il 50% di tutta la superficie a contatto con spazi pubblici ed aree destinate a parco agricolo.
- Indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,35 mq/mq;
- Rapporto di copertura 70%;
- Distanza dalle strade: 5 m per strade inferiori a 10 m, 7,5 m per strade superiori a 10 m;
- Dpf: pari all'esistente e comunque non inferiori ai limiti previsti dal DM 2 aprile 1968 n. 1444;
- Distanza dai confini: pari all'esistente e in caso di ricostruzione in aderenza previa convenzione con il confinante o con distanza pari ad H/2 e comunque non inferiori a 5 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
mapp. 1484	Sup. reale lorda	1.140,00	1,00	1.140,00
	Sup. reale lorda	1.140,00		1.140,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame. A tal proposito farà riferimento alla determina del Comune di Castiraga Vidardo in data 06.06.2017 riguardante l'alienazione di un terreno (foglio 5 mappale 1691) ad un prezzo unitario pari a 89,54 Euro/mq.

Nell'attribuzione dei valori considererà la loro ubicazione e la destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le note del comune circa il mancato ottemperamento degli obblighi di convenzione da parte dei lottizzanti e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Castiraga Vidardo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Castiraga Vidardo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale della Provincia di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno residenziale	1140	102.600,00 €	102.600,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	15.390,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	87.210,00 €
--	--------------------



**Beni in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma
Lotto 015**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma.

L'area, inserita dal vigente strumento urbanistico come RC (Residenziale di Completamento), fa parte di un più ampio Programma Integrato di Intervento e sviluppa una superficie complessiva di circa mq **1291**.

L'unità immobiliare è identificata al catasto terreni con il foglio 5, mappale 1497, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1291 mq, reddito agrario: 13,00 €, reddito domenicale: 12,20 €.

Coerenze: da Nord in linea di contorno: strada mapp. 1699, mapp. 1499, mapp. 1498, mapp. 1500

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Servitù: Elettrodotto coattivo a favore di *** contro *** a firma di Dott. *** in data 19/11/1980 ai nn. 39330, trascritto a Lodi in data 15/12/1980 ai nn. 9786/7104

*Questa servitù è relativa alla formazione di due linee elettriche, una aerea ed una interrata a favore della ***. Oggi la linea aerea non è più insistente sul bene pignorato. Quella interrata interessava un mappale (il 57) che non riguarda il bene pignorato e qui valutato.*

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ***, **contro** ***, a firma di Dott. *** in data 27/04/2005 ann. 153649/49991, iscritto a Lodi in data 24/05/2005 ai nn. 11022/2970

importo ipoteca: 3.750.000,00 €

importo capitale: 2.500.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 18/04/2018 ai nn. 1499, trascritto a Lodi in data 29/05/2018 ai nn. 8909/5788



Pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 30/09/1998 ai nn. 3849, trascritto a Lodi in data 20/10/1998 ai nn. 13490/8835
*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Locazione ultranovennale a favore di *** contro *** a firma di Dott. *** in data 13/02/1998 ai nn. 119519, trascritto a Lodi in data 18/02/1998 ai nn. 1906/1275
*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

Concessione di diritto di opzione all'acquisto a favore di *** contro *** a firma di Dott. *** in data 25/06/1998 ainn. 121307, trascritto a Lodi in data 06/07/1998 ai nn. 8772/5877

*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

Sentenza di fallimento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 02/08/1999 ai nn. 118/99, trascritto a Lodi in data 04/02/2000 ai nn. 1634/921
La trascrizione è stata rettificata con nota del 31.08.2001 nn. 14418/8845 e del 06.10.2001 nn. 15729/9594.

*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Dal confronto tra estratti di mappa e planimetrie allegate alla convenzione edilizia (oggi dichiarata decaduta) non sono emerse discrepanze. Fatte salve le verifiche puntuali in fase di futuro accatastamento per la necessità di eventuali ulteriori frazionamenti dei quali si tiene conto anche in termini economici nella presente valutazione.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(dal 09.03.2005 ad oggi)

*** in forza di atto di divisione immobiliare a firma dott. *** in data 09.03.2005 rep. 153193/49756, trascritto a Lodi il 01.04.2005 ai nn. 6772/3533;

6.2 Precedenti proprietari:

(dal 29.12.2004 al 09.03.2005)



*** per la quota di 8/10 e *** per la quota di 2/10 in forza di atto di compravendita a firma dott. *** in data 29/12/2004 n. 152358/49285, trascritto a Lodi il 18.01.2005 ai nn. 1075/648.

Con questo atto vengono acquistati i terreni identificati con i mappali 54 e 144 originari del terreno pignorato.

(dal 11.06.2003 al 29.12.2004)

*** in forza di decreto di trasferimento a firma del Tribunale di Lodi in data 11.06.2003 rep. n.925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133;

(da ante ventennio al 11.06.2003)

*** in forza di atto di compravendita a firma dott. *** in data 10.02.1962 rep. 7893/3397, trascritto a Lodi il 12.02.1962 ai nn. 796/553. *Successivamente sono state rilevati: atto di trasferimento di sede sociale trascritto a Lodi il 22.02.1962 ai nn. 1009/686, atto di trasferimento di sede sociale trascritto a Lodi il 28.06.1991 ai nn. 7868/5130.*

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è inserito in contesto di Programma Integrato di Intervento regolato dalle seguenti convenzioni:

- atto a firma dott. *** in data 27.04.2005 rep. 153648/49990;
- atto a firma dott. *** in data 20.12.2006 rep. 161659/54808;
- atto a firma dott. *** in data 09.05.2008 rep. 168178/58547.

Dette convenzioni sono state dichiarate decadute prima con sentenza del TAR n. 492 del 16 marzo 2020, poi con recente sentenza del Consiglio di Stato (qui allegata).

Decadendo le convenzioni ne decadono gli obblighi assunti dai soggetti attuatori.

Per questo motivo il Comune di Castiraga Vidardo ha comunicato allo scrivente che, relativamente al lotto in valutazione debbono essere versati gli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le tabelle comunali, trattandosi di Residenziale di Completamento (Rc), come riportato nella tabella di seguito rappresentata.

In fase di concessione edilizia dovrà essere corrisposto anche, come previsto dalla legge, il Contributo sul Costo di Costruzione.

Negli accordi previsti dalle convenzioni con il Comune di Castiraga Vidardo, i soggetti lottizzanti si impegnavano a:

- Cedere al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria destinate a strade emarciaipiedi;
- Cedere le aree destinate a standard urbanistico.

Di fatto le urbanizzazioni primarie sono state già eseguite, collaudate con certificati in data 19.05.2017 prot. 2309 e in data 06.03.2018 prot. 1321 e prese in carico con verbale in data 28.02.2018 prot. 1159.

Le cessioni non sono ancora avvenute.

Questa circostanza comporta che tutte le strade e gli impianti tecnologici pubblici a servizio non solo del bene oggetto di valutazione ma di tutto il comparo del PII, benché presi in carico dall'amministrazione, rimangono di proprietà dei soggetti attuatori.

Sebbene l'interesse del Comune sia quello di addivenire ad una formale acquisizione delle urbanizzazioni primarie, le circostanze sopra descritte potrebbero portare l'amministrazione ad una restituzione di strade ed impianti, con una conseguente problematica circa gli accessi (che avverrebbero attraverso strada di proprietà di terzi) e soprattutto le manutenzioni e più in generale delle spese di gestione necessarie.

La mancata cessione delle aree comporterà anche una problematica circa l'ottenimento dell'agibilità dei fabbricati che saranno realizzati.



ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI ALLA RESIDENZA al 01/01/2017			
Urbanizzazione	Zone di cui al D.M. 2.4.1968	Oneri per nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni C/mc	Oneri per interventi di ristrutturazione C/mc - L.R.12/05 art.44 comma 10
Primaria	RA	5.18	3.04
	RB	6.09	3.96
	RC	9.15	3.96
Secondaria	RA	11.88	2.62
	RB	11.88	3.96
	RC	11.88	3.96
Costo base di Costruzione € 403,07/mq dal 01/01/17			
NB: per i recuperi del sottotetto ai sensi LR 12/05 TITOLO IV CAPO I l'importo del contributo di costruzione è maggiorato del 20%			

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA NON RESIDENZIALI						
DESTINAZIONE	NUOVE COSTRUZIONI E DEM./RIC.		SMALT. RIFIUTI C/MQ	RISTRUTTURAZIONE		SMALT. RIFIUTI C/MQ
	URB. 1^ C/MQ	URB. 2^ C/MQ		URB. 1^ C/MQ	URB. 2^ C/MQ	
ZONE DI COMPLETAMENTO						
INDUSTRIA ed ARTIGIANATO	17.06	15.10	4.75	8.53	7.55	2.37
INDUSTRIA ALBERGHIERA	25.78	20.89	-	12.88	10.45	
ATTIVITA' DIREZIONALE e COMM.	33.51	14.62	-	16.75	7.31	
OPERE DI INETRESSE GENERALE						
PARCHEGGI COPERTI	134.07	58.50	-	-	-	
ATTR. CULT. SANIT.	6.70	2.92	-	-	-	
ATTREZ. SPORTIVE	3.35	1.46	-	-	-	
ATTREZ. SPETTACOLO	10.05	4.38	-	-	-	

Descrizione **terreno residenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma.

L'area, inserita dal vigente strumento urbanistico come RC (Residenziale di Completamento), fa parte di un più ampio Programma Integrato di Intervento e sviluppa una superficie complessiva di circa mq **1291**.

L'unità immobiliare è identificata al catasto terreni con il foglio 5, mappale 1497, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1291 mq, reddito agrario: 13,00 €, reddito dominicale: 12,20 €. Coerenze: da Nord in linea di contorno: strada mapp. 1699, mapp. 1499, mapp. 1498, mapp. 1500. Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera C.C. n. 19 del 22 giugno 2010 l'immobile è identificato nella zona RC (Residenziale di completamento)



Norme tecniche ed indici: Aree RC

- Hmax = 11,40 m;
- Hrec = 1,80 m su spazi pubblici, 2,5 m verso confini di proprietà. Le recinzioni dovranno essere di tipo trasparente per il 50% di tutta la superficie a contatto con spazi pubblici ed aree destinate a parco agricolo.
- Indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,35 mq/mq;
- Rapporto di copertura 70%;
- Distanza dalle strade: 5 m per strade inferiori a 10 m, 7,5 m per strade superiori a 10 m;
- Dpf: pari all'esistente e comunque non inferiori ai limiti previsti dal DM 2 aprile 1968 n. 1444;
- Distanza dai confini: pari all'esistente e in caso di ricostruzione in aderenza previa convenzione con il confinante o con distanza pari ad H/2 e comunque non inferiori a 5 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
mapp. 1497	Sup. reale lorda	1.291,00	1,00	1.291,00
	Sup. reale lorda	1.291,00		1.291,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame. A tal proposito farà riferimento alla determina del Comune di Castiraga Vidardo in data 06.06.2017 riguardante l'alienazione di un terreno (foglio 5 mappale 1691) ad un prezzo unitario pari a 89,54 Euro/mq.

Nell'attribuzione dei valori considererà la loro ubicazione e la destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le note del comune circa il mancato ottemperamento degli obblighi di convenzione da parte dei lottizzanti e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Castiraga Vidardo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Castiraga Vidardo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale della Provincia di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno residenziale	1291	116.190,00 €	116.190,00 €

4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

17.428,50 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

0,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

98.761,50 €

**Beni in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma
Lotto 016**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma.

L'area, inserita dal vigente strumento urbanistico come RC (Residenziale di Completamento), fa parte di un più ampio Programma Integrato di Intervento e sviluppa una superficie complessiva di circa mq **1327**.

L'unità immobiliare è identificata al catasto terreni di Castiraga Vidardo con il foglio 5, mappale 1498, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1327 mq, reddito agrario: 13,31 €, reddito dominicale: 12,54 €.

Coerenze: da Nord in linea di contorno: mapp. 1497, mapp. 1499, strada mapp. 1699, mapp. 1500

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Servitù: Elettrodotto coattivo a favore di *** contro *** a firma di Dott. *** in data 19/11/1980 ai nn. 39330, trascritto a Lodi in data 15/12/1980 ai nn. 9786/7104

Questa servitù è relativa alla formazione di due linee elettriche, una aerea ed una interrata a favore della Cartiera. Oggi la linea aerea non è più insistente sul bene pignorato. Quella interrata interessava un mappale (il 57) che non riguarda il bene pignorato e qui valutato.

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ***, **contro** ***, a firma di Dott. *** in data 27/04/2005 ann. 153649/49991, iscritto a Lodi in data 24/05/2005 ai nn. 11022/2970

importo ipoteca: 3.750.000,00 €

importo capitale: 2.500.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 18/04/2018 ai nn. 1499, trascritto a Lodi in data 29/05/2018 ai nn. 8909/5788



Pignoramento a favore di *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 30/09/1998 ai nn. 3849, trascritto a Lodi in data 20/10/1998 ai nn. 13490/8835
*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

4.2.3. Altre trascrizioni:

Locazione ultranovennale a favore di *** contro *** a firma di Dott. *** in data 13/02/1998 ai nn. 119519, trascritto a Lodi in data 18/02/1998 ai nn. 1906/1275
*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

concessione di diritto di opzione all'acquisto a favore di *** contro *** a firma di Dott. *** in data 25/06/1998 ainn. 121307, trascritto a Lodi in data 06/07/1998 ai nn. 8772/5877

*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

Sentenza di fallimento a favore *** contro *** a firma di Tribunale di Lodi in data 02/08/1999 ai nn. 118/99, trascritto a Lodi in data 04/02/2000 ai nn. 1634/921

La trascrizione è stata rettificata con nota del 31.08.2001 nn. 14418/8845 e del 06.10.2001 nn. 15729/9594.

*Come si legge nell'atto a firma dott. *** del 29.12.2004 rep. 152358, questa formalità è ordinata di cancellazione dal Tribunale di Lodi con il Decreto di Trasferimento in data 11.06.2003 rep. n. 925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: **Dal confronto tra estratti di mappa e planimetrie allegata alla convenzione edilizia (oggi dichiarata decaduta) non sono emerse discrepanze. Fatte salve le verifiche puntuali in fase di futuro accatastamento per la necessità di eventuali ulteriori frazionamenti dei quali si tiene conto anche in termini economici nella presente valutazione.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	0,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	0,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

(dal 09.03.2005 ad oggi)

*** in forza di atto di divisione immobiliare a firma dott. *** in data 09.03.2005 rep. 153193/49756, trascritto a Lodi il 01.04.2005 ai nn. 6772/3533;

6.2 Precedenti proprietari:

(dal 29.12.2004 al 09.03.2005)



*** per la quota di 8/10 e *** per la quota di 2/10 in forza di atto di compravendita a firma dott. *** in data 29/12/2004 n. 152358/49285, trascritto a Lodi il 18.01.2005 ai nn. 1075/648.

Con questo atto vengono acquistati i terreni identificati con i mappali 54 e 144 originari del terreno pignorato.

(dal 11.06.2003 al 29.12.2004)

*** in forza di decreto di trasferimento a firma del Tribunale di Lodi in data 11.06.2003 rep. n.925/682, registrato a Lodi il 08.10.2003 n. 1373 serie 4, trascritto a Lodi il 30.06.2003 ai nn. 12636/7133;

(da ante ventennio al 11.06.2003)

*** in forza di atto di compravendita a firma dott.*** in data 10.02.1962 rep. 7893/3397, trascritto a Lodi il 12.02.1962 ai nn. 796/553. *Successivamente sono state rilevati: atto di trasferimento di sede sociale trascritto a Lodi il 22.02.1962 ai nn. 1009/686, atto di trasferimento di sede sociale trascritto a Lodi il 28.06.1991 ai nn. 7868/5130.*

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è inserito in contesto di Programma

Integrato di Intervento regolato dalle seguenti convenzioni:

- atto a firma dott. *** in data 27.04.2005 rep. 153648/49990;
- atto a firma dott. *** in data 20.12.2006 rep. 161659/54808;
- atto a firma dott. *** in data 09.05.2008 rep. 168178/58547.

Dette convenzioni sono state dichiarate decadute prima con sentenza del TAR n. 492 del 16 marzo 2020, poi con recente sentenza del Consiglio di Stato (qui allegata).

Decadendo le convenzioni ne decadono gli obblighi assunti dai soggetti attuatori.

Per questo motivo il Comune di Castiraga Vidardo ha comunicato allo scrivente che, relativamente al lotto in valutazione debbono essere versati gli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le tabelle comunali, trattandosi di Residenziale di Completamento (Rc), come riportato nella tabella di seguito rappresentata.

In fase di concessione edilizia dovrà essere corrisposto anche, come previsto dalla legge, il Contributo sul Costo di Costruzione.

Negli accordi previsti dalle convenzioni con il Comune di Castiraga Vidardo, i soggetti lottizzanti si impegnavano a:

- Cedere al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria destinate a strade emarciaipiedi;
- Cedere le aree destinate a standard urbanistico.

Di fatto le urbanizzazioni primarie sono state già eseguite, collaudate con certificati in data 19.05.2017 prot. 2309 e in data 06.03.2018 prot. 1321 e prese in carico con verbale in data 28.02.2018 prot. 1159.

Le cessioni non sono ancora avvenute.

Questa circostanza comporta che tutte le strade e gli impianti tecnologici pubblici a servizio non solo del bene oggetto di valutazione ma di tutto il comparo del PII, benché presi in carico dall'amministrazione, rimangono di proprietà dei soggetti attuatori.

Sebbene l'interesse del Comune sia quello di addivenire ad una formale acquisizione delle urbanizzazioni primarie, le circostanze sopra descritte potrebbero portare l'amministrazione ad una restituzione di strade ed impianti, con una conseguente problematica circa gli accessi (che avverrebbero attraverso strada di proprietà di terzi) e soprattutto le manutenzioni e più in generale delle spese di gestione necessarie.

La mancata cessione delle aree comporterà anche una problematica circa l'ottenimento dell'agibilità dei fabbricati che saranno realizzati.



ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVI ALLA RESIDENZA al 01/01/2017			
Urbanizzazione	Zone di cui al D.M. 2.4.1968	Oneri per nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni C/mc	Oneri per interventi di ristrutturazione C/mc - L.R.12/05 art.44 comma 10
Primaria	RA	5.18	3.04
	RB	6.09	3.96
	RC	9.15	3.96
Secondaria	RA	11.88	2.62
	RB	11.88	3.96
	RC	11.88	3.96
Costo base di Costruzione € 403,07/mq dal 01/01/17			
NB: per i recuperi del sottotetto ai sensi LR 12/05 TITOLO IV CAPO I l'importo del contributo di costruzione è maggiorato del 20%			

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA NON RESIDENZIALI						
DESTINAZIONE	NUOVE COSTRUZIONI E DEM./RIC.		SMALT. RIFIUTI C/MQ	RISTRUTTURAZIONE		SMALT. RIFIUTI C/MQ
	URB. 1^ C/MQ	URB. 2^ C/MQ		URB. 1^ C/MQ	URB. 2^ C/MQ	
ZONE DI COMPLETAMENTO						
INDUSTRIA ed ARTIGIANATO	17.06	15.10	4.75	8.53	7.55	2.37
INDUSTRIA ALBERGHIERA	25.78	20.89	-	12.88	10.45	
ATTIVITA' DIREZIONALE e COMM.	33.51	14.62	-	16.75	7.31	
OPERE DI INETRESSE GENERALE						
PARCHEGGI COPERTI	134.07	58.50	-	-	-	
ATTR. CULT. SANIT.	6.70	2.92	-	-	-	
ATTREZ. SPORTIVE	3.35	1.46	-	-	-	
ATTREZ. SPETTACOLO	10.05	4.38	-	-	-	

Descrizione **terreno residenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Castiraga Vidardo (Lodi) Via Roma.

L'area, inserita dal vigente strumento urbanistico come RC (Residenziale di Completamento), fa parte di un più ampio Programma Integrato di Intervento e sviluppa una superficie complessiva di circa mq **1327**.

L'unità immobiliare è identificata al catasto terreni di Castiraga Vidardo con il foglio 5, mappale 1498, qualità SEMIN IRRIG, classe 1, superficie catastale 1327 mq, reddito agrario: 13,31 €, reddito domenicale: 12,54 €.

Coerenze: da Nord in linea di contorno: mapp. 1497, mapp. 1499, strada mapp. 1699, mapp. 1500

Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera C.C. n. 19 del 22 giugno 2010 l'immobile è identificato nella zona RC (Residenziale di completamento)



Norme tecniche ed indici: Aree RC

- Hmax = 11,40 m;
- Hrec = 1,80 m su spazi pubblici, 2,5 m verso confini di proprietà. Le recinzioni dovranno essere di tipo trasparente per il 50% di tutta la superficie a contatto con spazi pubblici ed aree destinate a parco agricolo.
- Indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,35 mq/mq;
- Rapporto di copertura 70%;
- Distanza dalle strade: 5 m per strade inferiori a 10 m, 7,5 m per strade superiori a 10 m;
- Dpf: pari all'esistente e comunque non inferiori ai limiti previsti dal DM 2 aprile 1968 n. 1444;
- Distanza dai confini: pari all'esistente e in caso di ricostruzione in aderenza previa convenzione con il confinante o con distanza pari ad H/2 e comunque non inferiori a 5 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
mapp. 1493	Sup. reale lorda	1.327,00	1,00	1.327,00
	Sup. reale lorda	1.327,00		1.327,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto adotterà un metodo comparativo. Assumerà come parametro di riferimento il mq di superficie virtuale. Attribuirà quindi valori unitari, sulla base di quelli di mercato riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni nuovi simili a quello in esame. A tal proposito farà riferimento alla determina del Comune di Castiraga Vidardo in data 06.06.2017 riguardante l'alienazione di un terreno (foglio 5 mappale 1691) ad un prezzo unitario pari a 89,54 Euro/mq.

Nell'attribuzione dei valori considererà la loro ubicazione e la destinazione d'uso, le opere di urbanizzazione esistenti in zona, le note del comune circa il mancato ottemperamento degli obblighi di convenzione da parte dei lottizzanti e quant'altro di norma concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Castiraga Vidardo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Castiraga Vidardo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale della Provincia di Lodi.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno residenziale	1327	119.430,00 €	119.430,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	17.914,50 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **101.515,50 €**

il perito
Ing. Giorgio Mondonico

Giudice Dr. Maria Teresa Latella
Curatore/Custode: Avv. Paola Pavesi
Perito: Ing. Giorgio Mondonico

