



TRIBUNALE ORDINARIO - LODI

CONCORDATO PREVENTIVO

3/2018

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA FRANCESCA VAREANO

COMMISSARIO:

DOTT. ITALO BRUNO VERGALLO - Liquidatore Giudiziale: DOTT. MARCO VIGNA TAGLIANTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/07/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Annalisa Cairo

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: annalisa.cairo@gmail.com

PEC: annalisa.cairo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LODI - CONCORDATO PREVENTIVO 3/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno residenziale a DRESANO, della volumetria disponibile di 12.190,00 mq (con valore di indirizzo) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamenti di terreno posti nella zona sud-est dell'abitato del territorio del Comune di Dresano, lungo la Strada Provinciale 159, in una zona caratterizzata dalla presenza di nuovi insediamenti residenziali.

Dette aree sono attualmente incolte: disposizioni del PGT - Variante n°1 del 2014: Aree di Trasformazione 3 (AT3.1).

Per l'ambito AT3 è consentita l'attivazione dell'ambito di trasformazione per sub ambiti indipendenti con approvazione di singoli piani attuativi e stipula delle relative convenzioni.

Ipotesi di edificabilità: Superficie territoriale libera AT 3.1 mq 19.662 - superficie di cessione mq 13.763, volume per usi residenziali mc 7.963, commerciale mc 295, premiale mc 3.932.

Per le Aree di Trasformazione strategiche perequative, di completamento del sistema ambientale della "Spina Verde", di costruzione di una nuova centralità pubblica e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina - AT3 valgono, **con valore di indirizzo** per la successiva conformazione attuativa, i seguenti indici e parametri di riferimento:

- Ripartizione territoriale

Superficie fondiaria

Sf = 30% St

Quota di cessione totale

Ce = 259 mq per abitante teorico insediabile

Quota di cessione minima localizzata internamente

C/le = 70% St

- Indici e parametri quantitativi

Indice di Edificabilità territoriale (It)

It min/ug 0,45 mc/mq

Indice incrementale massimo per incentivazioni di interesse pubblico (Iti)

It min/ug 0,20 mc/mq

- Indici e parametri morfologici e ambientali

Indice di densità fondiaria minimo e massimo (If)

1,50 mc/mq min/ug If min/ug 2,00 mc/mq

Altezza massima e numero di piani

H = 13,50 m - 4 piani

Rapporto di copertura

Rc(Sf) min/ug 50%

Indice di permeabilità

Ip(Sf) magg/ug 40%

Densità arborea

A magg/ug 1 albero/300 mq Sf

- Destinazioni funzionali principali

Residenza

Terziario e Commercio al dettaglio (max 30%)

Si ammette l'insediamento degli esercizi di vicinato e di attività di somministrazione di minori dimensioni; la possibilità di inserimento di MS1 è da valutarsi sulla base della sussistenza delle

corrette condizioni di inserimento

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 834 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig cl 1, superficie 2170, reddito agrario 20,17 €, reddito dominicale 23,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 2 particella 938 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig cl 2, superficie 2988, reddito agrario 23,15 €, reddito dominicale 19,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 2 particella 940 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig cl 2, superficie 1812, reddito agrario 14,04 €, reddito dominicale 11,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 2 particella 955 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig cl 1, superficie 682, reddito agrario 6,34 €, reddito dominicale 7,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 2 particella 1185 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig cl 1, superficie 1186, reddito agrario 11,03 €, reddito dominicale 13,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 2 particella 934 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig cl 2, superficie 5360, reddito agrario 41,52 €, reddito dominicale 35,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 2 particella 936 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig cl 1, superficie 130, reddito agrario 1,21 €, reddito dominicale 1,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - il fondo identificato al fg 2 part 1184, prato irrig di classe 1, sup mq 2.648, r.d. €29,13, r.a. € 24,62, risulta già di fatto essere stato oggetto di cessione in sede di realizzazione di quanto alla Convenzione n. 17052 di fasc. n. 31147 di rep del 14/11/1997 registrato a Lodi il 25/11/1997 n. 3953
- Coerenze:
 - del mappale 834: beni al mapp 783, beni ai mapp.li 833, 287, 283, 288, 285, strada provinciale n. 159.
 - dei mappali 1184, 1185, 934, 955, 940, 938 in un sol corpo: roggia, strada provinciale n. 159, beni ai mapp.li 935, 937 in più tratte, beni al mapp 950:
 - del mappale 936: strada vicinale del Montangolo ora via delle Industrie, beni al mapp 93.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12.190,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 607.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 607.000,00
Data della valutazione:	24/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo i terreni risultano liberi e non edificati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 12/01/2017 a Lodi ai nn. 819/59, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €58.526,00.

Importo capitale: €48.771,38.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 14/03/2017 a Lodi ai nn. 4282/747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €75.000,00.

Importo capitale: €64.214,60.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/2014), con atto stipulato il 17/12/2014 a firma di Notaio Codecasa ai nn. 52047 di repertorio, trascritto il 15/01/2015 a Lodi ai nn. 421/310.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 29/05/2009).

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 03/12/2008 fino al 15/01/2015), con atto stipulato il 03/12/2008 a firma di Notaio Codecasa ai nn.

42755/22100 di repertorio, trascritto il 19/12/2008 a Lodi ai nn. 24919/14191.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia.

Rettificata con nota del 29/05/2009 nn. 8810/4983

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I terreni di cui alla presente perizia sono liberi e non edificati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 71 del 28 dicembre 2009 - pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia Serie Inserzioni e Concorsi n. 23 del 09 giugno 2010.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Vista la variante parziale n. 1 al Piano di Governo del Territorio approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 19 dicembre 2014 il cui avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Inserzioni e Concorsi n. 19 del 06 maggio 2015;

Vista la variante parziale n. 2 al Piano di Governo del Territorio approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 4 giugno 2020 il cui avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Inserzioni e Concorsi n. 8 del 24 febbraio 2021;

Vista la variante parziale n. 3 al Piano di Governo del Territorio adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 20 giugno 2023;

Visto il Regolamento Edilizio vigente;

Vista la Legge urbanistica n. 1150/1942 e tutte le successive variazioni ed integrazioni, con particolare riferimento alla L. 10/1977:

- Immobile foglio 2 particella 834 COMPONENTE PIANIFICATORIA E PROGRAMMATORIA azioni strategiche e indirizzi progettuali - aree di trasformazione strategiche perequative AT3.1 - aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse generale SISTEMA DELLA MOBILITA' Progetto: - Collegamenti ciclabili in sede propria

- Immobile foglio 2 particella 1185 COMPONENTE PIANIFICATORIA E PROGRAMMATORIA azioni strategiche e indirizzi progettuali - aree di trasformazione strategiche perequative AT3.1 - aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse generale

- Immobile foglio 2 particella 938 COMPONENTE PIANIFICATORIA E PROGRAMMATORIA azioni strategiche e indirizzi progettuali - aree di trasformazione strategiche perequative AT3.1

- Immobile foglio 2 particella 940 COMPONENTE PIANIFICATORIA E PROGRAMMATORIA azioni strategiche e indirizzi progettuali - aree di trasformazione strategiche perequative AT3.1 - aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse generale

- Immobile foglio 2 particella 955 COMPONENTE PIANIFICATORIA E PROGRAMMATORIA azioni strategiche e indirizzi progettuali - aree di trasformazione strategiche perequative AT3.1 - aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse generale

- Immobile foglio 2 particella 936 COMPONENTE PIANIFICATORIA E PROGRAMMATORIA azioni strategiche e indirizzi progettuali - aree di trasformazione strategiche perequative AT3.1 - aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse generale

- Immobile foglio 2 particella 934 COMPONENTE PIANIFICATORIA E PROGRAMMATORIA azioni strategiche e indirizzi progettuali - aree di trasformazione strategiche perequative AT3.1 - aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse generale.

Il titolo è riferito solamente al intero comparto in oggetto della presente perizia.

Aree di Trasformazione 3 (AT3.1 e AT3.2) per le quali è prevista la cessione di una quota parte al comune per la creazione di un parco verde lineare; a fronte della suddetta cessione per il progetto denominato "La Spina Verde", è prevista la concessione di un'edificabilità compensativa realizzabile con approvazione di un piano attuativo e stipula della relativa convenzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che il fondo identificato al fg 2 part 1184, prato irrig di classe 1, sup mq 2.648, r.d. €29,13, r.a. € 24,62, risulta già di fatto essere stato oggetto di cessione in sede di realizzazione di quanto alla Convenzione n. 17052 di fasc. n. 31147 di rep del 14/11/1997 registrato a Lodi il 25/11/1997 n. 3953

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- trasferimento proprietà: €3.000,00

Immagine foglio 2 particella 1184 SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE Reticolo idrico (oggetto di tutela) - perimetro fascia di rispetto corsi d'acqua SISTEMA DEI SERVIZI Progetto: - aree a verde pubblico e spazi collettivi - aree a verde pubblico attrezzato SISTEMA DELLA MOBILITA' Esistente: - Viabilità urbana - Collegamenti ciclabili in sede propria Progetto: - Strada urbana principale SISTEMA INSEDIATIVO Ambito urbano consolidato e di completamento - Tessuto urbano residenziale alta densità TR3

BENI IN DRESANO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a DRESANO, della volumetria disponibile di 12.190,00 mq (con valore di indirizzo) per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamenti di terreno posti nella zona sud-est dell'abitato del territorio del Comune di Dresano, lungo la Strada Provinciale 159, in una zona caratterizzata dalla presenza di nuovi insediamenti residenziali.

Dette aree sono attualmente incolte: disposizioni del PGT - Variante n°1 del 2014: Aree di Trasformazione 3 (AT3.1).

Per l'ambito AT3 è consentita l'attivazione dell'ambito di trasformazione per sub ambiti indipendenti con approvazione di singoli piani attuativi e stipula delle relative convenzioni.

Ipotesi di edificabilità: Superficie territoriale libera AT 3.1 mq 19.662 - superficie di cessione mq 13.763, volume per usi residenziali mc 7.963, commerciale mc 295, premiale mc 3.932.

Per le Aree di Trasformazione strategiche perequative, di completamento del sistema ambientale della “Spina Verde”, di costruzione di una nuova centralità pubblica e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina - AT3 valgono, **con valore di indirizzo** per la successiva conformazione attuativa, i seguenti indici e parametri di riferimento:

- Ripartizione territoriale

Superficie fondiaria

$S_f = 30\% S_t$

Quota di cessione totale

$C_e = 259$ mq per abitante teorico insediabile

Quota di cessione minima localizzata internamente

$C/l_e = 70\% S_t$

- Indici e parametri quantitativi

Indice di Edificabilità territoriale (It)

It min/ug 0,45 mc/mq

Indice incrementale massimo per incentivazioni di interesse pubblico (Iti)

It min/ug 0,20 mc/mq

- Indici e parametri morfologici e ambientali

Indice di densità fondiaria minimo e massimo (If)

1,50 mc/mq min/ug If min/ug 2,00 mc/mq

Altezza massima e numero di piani

H = 13,50 m – 4 piani

Rapporto di copertura

$R_c(S_f)$ min/ug 50%

Indice di permeabilità

$I_p(S_f)$ magg/ug 40%

Densità arborea

A magg/ug 1 albero/300 mq S_f

- Destinazioni funzionali principali

Residenza

Terziario e Commercio al dettaglio (max 30%)

Si ammette l'insediamento degli esercizi di vicinato e di attività di somministrazione di minori dimensioni; la possibilità di inserimento di MS1 è da valutarsi sulla base della sussistenza delle corrette condizioni di inserimento

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 834 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig cl 1, superficie 2170, reddito agrario 20,17 €, reddito dominicale 23,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 938 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig cl 2, superficie 2988, reddito agrario 23,15 €, reddito dominicale 19,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 940 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig cl 2, superficie 1812, reddito agrario 14,04 €, reddito dominicale 11,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 955 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig cl 1, superficie 682, reddito agrario 6,34 €, reddito dominicale 7,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 1185 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig cl 1, superficie 1186, reddito agrario 11,03 €, reddito dominicale 13,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 934 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig cl 2, superficie 5360, reddito agrario 41,52 €, reddito dominicale 35,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 936 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig cl 1, superficie 130, reddito agrario 1,21 €, reddito dominicale 1,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- il fondo identificato al fg 2 part 1184, prato irrig di classe 1, sup mq 2.648, r.d. €29,13, r.a. € 24,62, risulta già di fatto essere stato oggetto di cessione in sede di realizzazione di quanto alla Convenzione n. 17052

- Coerenze:
- del mappale 834: beni al mapp 783, beni ai mapp.li 833, 287, 283, 288, 285, strada provinciale n. 159.
- dei mappali 1184, 1185, 934, 955, 940, 938 in un sol corpo: roggia, strada provinciale n. 159, beni ai mapp.li 935, 937 in più tratte, beni al mapp 950:
- del mappale 936: strada vicinale del Montangolo ora via delle Industrie, beni al mapp 93.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che i terreni di cui alla presente perizia risultano ricompresi in azzonamento "Aree di Trasformazione strategiche perequative, di completamento del sistema ambientale della "Spina Verde", che verranno a costituire "una nuova centralità pubblica e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina". Individuate nelle tavole DP1 di PGT - "Scenario strategico e assetto strutturale" in scala 1:5.000 del Documento di Piano e PGT1 - "Sintesi delle previsioni di PGT" in scala 1:2.00 - "appartengono due grandi comparti di trasformazione AT3 e AT4, localizzati nella parte centrale del nucleo insediativo di Dresano, in diretta continuità con il nuovo quartiere Helios (verso ovest) e con il quartiere di madonnina (a sud). La trasformazione di queste aree assume un ruolo strategico nella realizzazione e nel disegno della "Spina centrale" e al tempo stesso costituisce occasione di ricucitura insediativa tra i due quartieri esistenti, attualmente (in particolare Madonnina) profondamente separati dal nucleo urbano centrale e dal sistema dei servizi".



azzonamento AT3.1 - aree con confine puntinato, cui all'interno è posta la superficie oggetto di cessione (spina verde - tratteggio verde)

ipotesi di edificabilità e quote compensative per aree di Trasformazione strategiche perequative

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
volume per usi residenziali	7.963,00	x	100 %	=	7.963,00

volume per usi commerciali	295,00	x	100 %	=	295,00
volume premiale	3.932,00	x	100 %	=	3.932,00
Totale:	12.190,00				12.190,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima di un terreno edificabile consiste in una serie di analisi e valutazioni incentrate sulla ricerca del “più probabile valore di mercato” da attribuire al bene stesso. La stima è quindi l’espressione di un valore che potrebbe inserirsi ed essere approvato nell’ambito di una trattativa in funzione delle caratteristiche peculiari del bene. Uno dei paradigmi dell’estimo è, infatti, l’unicità di ogni bene immobiliare. Si tratta di un paradigma che riveste un’importanza fondamentale in quanto consente di capire che il processo di valutazione non è un procedimento superficiale che consente di stimare gli immobili per mezzo di gruppi indifferenziati di beni accomunati solo dal fatto di essere situati nella stessa città o nella stessa zona. Il bene economico oggetto di studio della disciplina dell’estimo, vale a dire il bene immobiliare, è un bene che, valutate tutte le sue possibili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, rappresenta un esempio “unico” in natura. Questo significa che un bene economico rientrante nel campo dell’estimo e come tale definibile quale insieme ordinato di caratteristiche può solo apparire simile (analogo) a insiemi prossimali e dello stesso tipo, in maniera più o meno spiccata, ma mai risultare uguale. Tale concetto è legato al postulato estimativo dell’ordinarietà, secondo cui il giudizio di stima deve, pertanto, formularsi facendo sempre esclusivo riferimento alle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano in un particolare mercato. La teoria basata sull’ordinarietà e, cioè, sulle circostanze più frequenti che si rilevano in un determinato mercato, permette, di conseguenza, di avere una reale oggettività del giudizio di stima. Dal valore medio ordinario l’estimatore potrà, pertanto, discordarsi in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene che lo rendono unico.

Valore di trasformazione: La stima analitica per valore di trasformazione trova applicazione nella valutazione dei terreni edificabili in quanto la potenzialità di dette superfici risulta naturalmente connessa all’edificazione al di sopra degli stessi delle relative volumetrie. Il valore del terreno risulta connesso alla trasformazione che interesserà il sopra o il sottosuolo del sito. In definitiva il valore delle aree edificabili è un valore derivato dal valore dei fabbricati che verranno realizzati sul medesimo sito in funzione di quanto previsto specificatamente dallo strumento urbanistico ed in ordine a quanto specificatamente dettagliato nel CDU che si allega.

Il valore del bene attualizzato (VAE = Valore area edificabile) coincide con il valore del prodotto finale di trasformazione a cui vanno detratti tutti i costi intervenuti nella trasformazione del terreno (costo di costruzione, sistemazione esterna, onorari professionali, oneri di urbanizzazione, oneri finanziari, intermediazione immobiliare, profitto dell’imprenditore). Il tutto va poi scontato all’attualità del momento di stima con il fattore di anticipazione in funzione della previsione di durata dell’investimento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **610.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 610.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 610.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Dresano, agenzie: locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	12.190,00	0,00	610.000,00	610.000,00
				610.000,00 €	610.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 607.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 607.000,00**

data 24/07/2023

il tecnico incaricato
Annalisa Cairo