
TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo

N. Gen. Rep. **000002/02**

Giudice Delegato Dr. ssa Flaviana BONIOLO
Commissario Dott. Luigi Meazza
Liquidatore Dott. Pierluigi Carabelli

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Andrea Tuzzi
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 344
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 437/08
C.F. TZZNDR77E25B910P- P.Iva 04066920960

[REDACTED]



Beni in Casalpusterlengo (Lodi) via Vignoni
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di ufficio** sito in Casalpusterlengo (Lodi) frazione Zorlesco via Vignoni.
 Composto da n°5 locali ad uso ufficio e n°2 locali ad uso wc, con accesso diretto all'area cortilizia antistante (identificata al mapp. 237), oltre a due locali ad uso deposito (locale caldaia, ripostiglio e magazzino) con accesso diretto dal portico coperto prospiciente l'area cortilizia antistante. Si segnala che la copertura del portico è stata demolita in forza di SCIA N.05/19 per la messa in sicurezza dell'edificio stesso e anche il solaio del ripostiglio e del locale caldaia risultano demoliti.
 Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **164,32**
 Identificato al catasto fabbricati: foglio 14 mappale 45 subalterno 101, categoria A/10, classe 1, composto da vani 6,5, posto al piano T, - rendita: € 1.158,15.
 Coerenze: (da nord in senso orario):mapp.236, strada vicinale dei Vignoni, mapp. 237, mapp.239, mapp. 45 sub.102. Salvo errori e come meglio in fatto.
- B.** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di ufficio** sito in Casalpusterlengo (Lodi) frazione Zorlesco via Vignoni.
 Composto da n°2 locali ad uso ufficio, n°1 locale uso wc; la copertura in legno della zona archivio/deposito è stata demolita in forza di SCIA N.05/19 per la messa in sicurezza dell'edificio stesso. L'accesso al piano primo avviene tramite scala interna. Si segnala che al piano primo all'interno del locale ufficio che prospetta sul cortile interno identificato al mapp.237, il controsoffitto risulta totalmente danneggiato, e sul muro perimetrale a confine con l'ex locale archivio/deposito si riscontra la presenza di muffe e infiltrazioni.
 Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **148,1**
 Identificato al catasto fabbricati: foglio 14 mappale 45 subalterno 104, categoria A/10, classe 1, composto da vani 4,5, posto al piano 1, - rendita: € 801,80.
 Coerenze: (da nord in senso orario): mapp.236, mapp. 45 sub.103, mapp.237, mapp. 239. Salvo errori e come meglio in fatto.
- C.** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di appartamento** sito in Casalpusterlengo (Lodi) frazione Zorlesco via Vignoni.
 Composto da disimpegno, n.2 camere, cucina, soggiorno, bagno e area di pertinenza esterna al piano terra identificata al mapp.236. L'immobile in totale stato di abbandono risulta in pessime condizioni di manutenzione.
 Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **96**
 Identificato in catasto:
 - fabbricati: foglio 14 mappale 45 subalterno 103, categoria A/3, classe 5, composto da vani 4,5, posto al piano 1, - rendita: € 244,03.
 Coerenze: (da nord in senso orario): mapp.236, strada vicinale dei Vignoni, mapp. 237, mapp. 45 sub. 103. Salvo errori e come meglio in fatto.
 - fabbricati: foglio 14 mappale 236 categoria area urbana, composto da vani 305 mq.
 Coerenze: (da nord in senso orario): strada vicinale via dei Vignoni, mapp. 239, mapp.45.
- D.** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di box** sito in Casalpusterlengo (Lodi) frazione Zorlesco via Vignoni.
 Composto da un locale adibito ad autorimessa ed un locale adibito a deposito con accesso diretto all'area pertinenziale antistante, in pessime condizioni di manutenzione. L'accesso carraio avviene dal mapp. 239. Si segnala che la copertura ed il solaio sono stati demoliti in forza di SCIA N.05/19 per la messa in sicurezza dell'edificio stesso.
 Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30**
 Identificato al catasto fabbricati: foglio 14 mappale 45 subalterno 102, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 29 mq, posto al piano T, - rendita: € 85,37.
 Coerenze: (da nord in senso orario):mapp.236 su due lati, mapp. 45 sub.101, mapp. 239. Salvo errori e come meglio in fatto.
- E.** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di capannone** sito in Casalpusterlengo (Lodi) frazione Zorlesco via Vignoni.



Composto da capannone ad uso industriale adibito a deposito, ricovero mezzi, costituito da una struttura reticolare in ferro con copertura in eternit, chiuso sui lati da muri perimetrali parte in blocchi di cls e parte in mattoni, all'esterno area di pertinenza identificata ai mapp. 237 e 238.

E' compresa la proporzionale quota del Foglio 14 mappale 239 di mq 1766 destinato a strada di accesso.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1330**

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 14 mappale 48 subalterno 701, categoria C/2, classe 1, composto da vani 857 mq, posto al piano T, - rendita: € 1.504,85.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 237, strada vicinale dei Vignoni, mapp. 48 sub. 702, mapp. 237. Salvo errori e come meglio in fatto.
- fabbricati: foglio 14 mappale 48 subalterno 702, categoria C/2, classe 1, composto da vani 444 mq, posto al piano T, - rendita: € 779,64.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 48 sub. 701, strada vicinale dei Vignoni, mapp. 238 su due lati. Salvo errori e come meglio in fatto.
- fabbricati: foglio 14 mappale 237 categoria area urbana, classe 1, composto da vani 1459 mq.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 45, strada vicinale dei Vignoni, mapp. 48, mapp. 238, mapp. 239. Salvo errori e come meglio in fatto.
- fabbricati: foglio 14 mappale 238 categoria area urbana, classe 1, composto da vani 1303 mq.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 237, mapp. 48 su due lati, strada vicinale dei Vignoni, mapp. 49, mapp. 239. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di *** **contro** *** a firma di notaio *** in data 28/07/1999 ai nn. 59441/1141 iscritto a Lodi in data 06/08/1999 ai nn. 11628/3469

importo ipoteca: £ 4.400.000.000,00

importo capitale: £ 2.200.000.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di *** **contro** *** a firma di notaio *** in data 27/04/1993 ai nn. 41330 iscritto a Lodi in data 15/02/2013 ai nn. 2130/343

importo ipoteca: £ 619.748,28

importo capitale: £ 309.874,14

Si riporta il quadro D dell'iscrizione dell'ipoteca: La presente rinnovazione si esegue con salvezza degli annotamenti eseguiti a margine dell'originaria iscrizione (formalità di riferimento n.979 del 03/05/1993). La rinnovazione stessa gode del trattamento tributario di cui agli art. 15 e 17 del D.P.R. 29/09/1973 n.601. Si precisa inoltre che nella nota di iscrizione originaria l'ipoteca era stata iscritta a favore della ***.

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**

4.2.3. Altre trascrizioni:



Concordato preventivo derivante da Decreto di ammissione concordato preventivo a favore di *** **contro** *** a firma di Tribunale di Lodi in data 21/01/2003 ai nn. 894 trascritto a Lodi in data 19/03/2003 ai nn. 5438/3038

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: dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie allegate ai titoli abilitativi presenti negli archivi del Comune di Casalpusterlengo, si è rilevato che:

Fg.14 mapp. 48 sub. 702:

- non è presente il muro di tamponamento sul lato sud del capannone;

Fg.14 mapp. 48 sub. 701:

non sono state reperite pratiche pertanto non è stato possibile stabilirne la conformità edilizia;

Fg.14 mapp. 45 sub. 101/102/103/104:

non sono state reperite pratiche pertanto non è stato possibile stabilirne la conformità edilizia;

Fg.14 mapp. 237:

- non è stato realizzato il cancello carraio di accesso dal mapp.239;

- risulta realizzato un cancellino pedonale di accesso dal mapp. 239;

- non è stata realizzata la recinzione di separazione dal mapp. 238.

Regolarizzabili mediante redazione e presentazione di pratica in sanatoria

Tecnico incaricato per la redazione e presentazione di pratica in sanatoria: € 2.500,00

Oblazione (salvo conguaglio): € 1.000,00

Oneri totali: € 3.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie presenti negli archivi del Catasto di Lodi si è rilevato che:

Fg. 14 mapp. 48 sub.701:

- non sono stati rappresentati il magazzino ed i muri di tamponamento parziale del capannone;

Fg. 14 mapp. 45 sub.103:

è stata tamponata la porta di accesso alla scala presente nel locale soggiorno;

Fg. 14 mapp. 45 sub.101:

- sono state tamponate le aperture presenti sul lato destro dell'ingresso al piano terra;

- è stato realizzato un vano di passaggio nel disimpegno del sottoscala in prossimità del wc;

- è stato realizzato un tavolato che divide in due il locale ufficio prospiciente su via Vigoni.

Regolarizzabili mediante redazione e presentazione di pratica DOCFA

Tecnico incaricato per la redazione e presentazione di pratica DOCFA: € 1.300,00

Oneri totali: € 1.300,00

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:

da ante ventennio ad oggi

*** per la quota di proprietà di 1/1 proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di trasformazione di società a firma di notaio *** in data 06/06/1996 ai nn. 110855 trascritto a Lodi in data 02/08/1996 ai nn. 10185/6753

7. PRATICHE EDILIZIE:



C.E. N. 142/95 per lavori di tamponamento parziale di porticato per formazione deposito Concessione Edilizia presentata in data 10/10/1995 rilasciata in data 12/06/1996- n. prot. 12112

Riferito limitatamente a: riferita al fg.14 mapp.48 sub. 701

C.E. N.95/96 per lavori di formazione di murature per realizzazione magazzino e muratura di chiusura parziale tettoia esistente Concessione Edilizia presentata in data 25/07/1996 rilasciata in data 06/12/1996- n. prot. 9642

Riferito limitatamente a: riferita al fg.14 mapp.48 sub. 701/702

D.I.A. n.14/96 del 24/01/1996 per lavori di formazione recinzioni interne in rete plasticata su cordolo in muratura Denuncia Inizio Attività presentata in data 24/01/1996- n. prot. 1025

S.C.I.A n.05/19 per lavori di manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza di un fabbricato pericolante presentata in data 19/02/2019- n. prot. 4499

Riferito limitatamente a: riferita al fg.14 mapp.45 sub. 101/102/104

Descrizione **ufficio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di ufficio** sito in Casalpusterlengo (Lodi) frazione Zorlesco via Vignoni.

Composto da n°5 locali ad uso ufficio e n°2 locali ad uso wc, con accesso diretto all'area cortilizia antistante (identificata al mapp. 237), oltre a due locali ad uso deposito (locale caldaia, ripostiglio e magazzino) con accesso diretto dal portico coperto prospiciente l'area cortilizia antistante. Si segnala che la copertura del portico è stata demolita in forza di SCIA N.05/19 per la messa in sicurezza dell'edificio stesso e anche il solaio del ripostiglio e del locale caldaia risultano demoliti. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **164,32**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 14 mappale 45 subalterno 101, categoria A/10, classe 1, composto da vani 6,5, posto al piano T, - rendita: € 1.158,15.

Coerenze: (da nord in senso orario):mapp.236, strada vicinale dei Vignoni, mapp. 237, mapp.239, mapp. 45 sub.102. Salvo errori e come meglio in fatto.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa circa 3,10 mt.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ufficio	Sup. reale lorda	164,32	1,00	164,32
Locale caldaia + ripostiglio	Sup. reale lorda	53,72	0,50	26,86
Portico	Sup. reale lorda	55,20	0,20	11,04
	Sup. reale lorda	273,24		202,22

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: da ristrutturare.
Note: Si segnala che la copertura del portico è stata demolita in forza di SCIA N.05/19 per la messa in sicurezza dell'edificio stesso.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: da ristrutturare.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle, condizioni: sufficienti.

Plafoni: materiale: controsoffitto a doghe metalliche, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: pessime.

Impianti:

Termico: tipologia: autonomo, diffusori: canalizzato, condizioni: da ristrutturare, conformità: da verificare.

Note: Viste lo stato del solaio del locale caldaia non è stato possibile verificare le condizioni/esistenza dell'impianto di riscaldamento.



<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.
<i>Idrico:</i>	alimentazione: con autoclave, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
	Note: Si segnala che all'interno del capannone identificato al fg. 14 mapp. 44 sub. 704 è presente un locale con un'autoclave a servizio di tutti i gli edifici identificati al mappali 44/45/48.

Descrizione **ufficio** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di ufficio** sito in Casalbusterlengo (Lodi) frazione Zorlesco via Vignoni.

Composto da n°2 locali ad uso ufficio, n°1 locale uso wc; la copertura in legno della zona archivio/deposito è stata demolita in forza di SCIA N.05/19 per la messa in sicurezza dell'edificio stesso. L'accesso al piano primo avviene tramite scala interna. Si segnala che al piano primo all'interno del locale ufficio che prospetta sul cortile interno identificato al mapp.237, il controsoffitto risulta totalmente danneggiato, e sul muro perimetrale a confine con l'ex locale archivio/deposito si riscontra la presenza di muffe e infiltrazioni.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **148,1**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 14 mappale 45 subalterno 104, categoria A/10, classe 1, composto da vani 4,5, posto al piano 1, - rendita: € 801,80.

Coerenze: (da nord in senso orario): mapp.236, mapp. 45 sub.103, mapp.237, mapp. 239. Salvo errori e come meglio in fatto.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa circa 2,90 mt.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ufficio e servizi	Sup. reale lorda	55,60	1,00	55,60
balcone	Sup. reale lorda	2,50	0,50	1,25
deposito	Sup. reale lorda	90,00	0,20	18,00
	Sup. reale lorda	148,10		74,85

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Note: Si segnala che la copertura in legno della zona archivio/deposito è stata demolita in forza di SCIA N.05/19 per la messa in sicurezza dell'edificio stesso.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: rivestimento in pietra, ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Plafoni:

materiale: controsoffitto a doghe metalliche, condizioni: sufficienti.

Note: Si segnala che al piano primo all'interno del locale ufficio che prospetta sul cortile interno identificato al mapp.237, il controsoffitto risulta totalmente danneggiato, e sul muro perimetrale a confine con l'ex locale archivio/deposito si riscontra la presenza di muffe e infiltrazioni.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: da ristrutturare.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.

Idrico:

alimentazione: con autoclave, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Note: Si segnala che all'interno del capannone identificato al fg. 14 mapp. 44 sub. 704 è presente un locale con un'autoclave a servizio di tutti i gli edifici identificati al mappali 44/45/48.



Descrizione **appartamento** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di appartamento** sito in Casalpusterlengo (Lodi) frazione Zorlesco via Vignoni.

Composto da disimpegno, n.2 camere, cucina, soggiorno, bagno e area di pertinenza esterna al piano terra identificata al mapp.236. L'immobile in totale stato di abbandono risulta in pessime condizioni di manutenzione.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **96**

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 14 mappale 45 subalterno 103, categoria A/3, classe 5, composto da vani 4,5, posto al piano 1, - rendita: € 244,03.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp.236, strada vicinale dei Vignoni, mapp. 237, mapp. 45 sub. 103. Salvo errori e come meglio in fatto.
- fabbricati: foglio 14 mappale 236 categoria area urbana, composto da vani 305 mq.
Coerenze: (da nord in senso orario): strada vicinale via dei Vignoni, mapp. 239, mapp.45.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa circa 2,09 mt.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	96,00	1,00	96,00
area di pertinenza fg.14 mapp.236	Sup. reale lorda	305,00	0,12	36,60
	Sup. reale lorda	401,00		132,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: da ristrutturare.

Solai: tipologia: legno, condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

Plafoni: materiale: controsoffitti in legno, condizioni: pessime.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: pessime.

Cancello: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: pessime.

Pavim. Interna: materiale: marmette di cemento, condizioni: pessime.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle, condizioni: da ristrutturare.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: pessime.

Impianti:

Elettrico: tipologia: esterno, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.

Termico: tipologia: non esistente.

Idrico: alimentazione: con autoclave, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Note: Si segnala che all'interno del capannone identificato al fg. 14 mapp. 44 sub. 704 è presente un locale con un'autoclave a servizio di tutti i gli edifici identificati al mappali 44/45/48.

Descrizione **box** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di box** sito in Casalpusterlengo (Lodi) frazione Zorlesco via Vignoni.

Composto da un locale adibito ad autorimessa ed un locale adibito a deposito con accesso diretto all'area pertinenziale antistante, in pessime condizioni di manutenzione. L'accesso carraio avviene dal mapp. 239. Si segnala che la copertura ed il solaio sono stati demoliti in forza di SCIA N.05/19 per la messa in sicurezza dell'edificio stesso.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **30**



Identificato al catasto fabbricati: foglio 14 mappale 45 subalterno 102, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 29 mq, posto al piano T, - rendita: € 85,37.

Coerenze: (da nord in senso orario):mapp.236 su due lati, mapp. 45 sub.101, mapp. 239. Salvo errori e come meglio in fatto.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
box	Sup. reale lorda	30,00	1,00	30,00
ripostiglio	Sup. reale lorda	19,76	0,50	9,88
	Sup. reale lorda	49,76		39,88

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: da ristrutturare.

Impianti:

Idrico: alimentazione: con autoclave, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Note: Si segnala che all'interno del capannone identificato al fg. 14 mapp. 44 sub. 704 è presente un locale con un'autoclave a servizio di tutti i gli edifici identificati al mappali 44/45/48.

Descrizione **capannone** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di capannone** sito in Casalpusterlengo (Lodi) frazione Zorlesco via Vignoni.

Composto da capannone ad uso industriale adibito a deposito, ricovero mezzi, costituito da una struttura reticolare in ferro con copertura in eternit, chiuso sui lati da muri perimetrali parte in blocchi di cls e parte in mattoni, all'esterno area di pertinenza identificata ai mapp. 237 e 238.

E' compresa la proporzionale quota del Foglio 14 mappale 239 di mq 1766 destinato a strada di accesso.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1330**

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 14 mappale 48 subalterno 701, categoria C/2, classe 1, composto da vani 857 mq, posto al piano T, - rendita: € 1.504,85.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 237, strada vicinale dei Vignoni, mapp. 48 sub. 702, mapp. 237. Salvo errori e come meglio in fatto.
- fabbricati: foglio 14 mappale 48 subalterno 702, categoria C/2, classe 1, composto da vani 444 mq, posto al piano T, - rendita: € 779,64.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 48 sub. 701, strada vicinale dei Vignoni, mapp. 238 su due lati. Salvo errori e come meglio in fatto.
- fabbricati: foglio 14 mappale 237 categoria area urbana, classe 1, composto da vani 1459 mq.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 45, strada vicinale dei Vignoni, mapp. 48, mapp. 238, mapp. 239. Salvo errori e come meglio in fatto.
- fabbricati: foglio 14 mappale 238 categoria area urbana, classe 1, composto da vani 1303 mq.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 237, mapp. 48 su due lati, strada vicinale dei Vignoni, mapp. 49, mapp. 239. Salvo errori e come meglio in fatto.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
capannone fg.14 mapp. 48 sub. 701	Sup. reale lorda	877,00	1,00	877,00
capannone fg.14 mapp. 48 sub. 702	Sup. reale lorda	453,00	1,00	453,00
area esterna fg.14 mapp. 237	Sup. reale lorda	1.459,00	0,20	291,80
area esterna fg.14 mapp.238	Sup. reale lorda	1.303,00	0,20	260,60
	Sup. reale lorda	4.092,00		1.882,40

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

Note: La rete di recinzione risulta divelta in diversi punti.

Giudice Dr. ssa Flaviana BONIOLO
Curatore/Custode: Dott. Luigi Meazza Liquidatore Dott. Pierluigi Carabelli
Perito: Arch. Andrea Tuzzi



Impianti:

Idrico:

alimentazione: con autoclave, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Note: Si segnala che all'interno del capannone identificato al fg. 14 mapp. 44 sub. 704 è presente un locale con un'autoclave a servizio di tutti i gli edifici identificati al mappali 44/45/48.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dellubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo e conservativo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico sanitarie. Al fine di una equa valutane del bene, non è stato possibile reperire sul mercato della zona dei dati comparabili che consentano l'utilizzo degli standard di valutazione internazionale (IVS), così da poter utilizzare come sistema di calcolo la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che confronta, le caratteristiche ed i prezzi di unità immobiliari simili a quella oggetto di valutazione, tenendo come parametro di riferimento atti di compravendita avvenuti negli ultimi 18 mesi. Pertanto per esprimere il giudizio di stima, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo, cioè quel metodo che mette in relazione i parametri tecnici, superficie o il volume, con valori monetari (€/mq.). Questo metodo risulta il più affidabile all'attualità, visto l'assenza di atti comparabili, per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il calcolo è eseguito a metro quadro per la superficie coperta lorda totale. Si è infine tenuto in rilevante considerazione il particolare momento storico circa l'andamento del mercato immobiliare e l'appetibilità del bene.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Casalpusterlengo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI, Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. ufficio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ufficio	164,32	€ 600,00	€ 98.592,00
Locale caldaia + ripostiglio	26,86	€ 200,00	€ 5.372,00
Portico	11,04	€ 200,00	€ 2.208,00
	202,22		€ 106.172,00

- Valore corpo: **€ 106.172,00**
 - Valore complessivo intero: **€ 106.172,00**
 - Valore complessivo diritto e quota: **€ 106.172,00**

B. ufficio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ufficio e servizi	55,60	€ 600,00	€ 33.360,00
balcone	1,25	€ 600,00	€ 750,00
deposito	18,00	€ 300,00	€ 5.400,00
	74,85		€ 39.510,00

- Valore corpo: **€ 39.510,00**

Giudice Dr. ssa Flaviana BONIOLO
 Curatore/Custode: Dott. Luigi Meazza Liquidatore Dott. Pierluigi Carabelli
 Perito: Arch. Andrea Tuzzi



- Valore complessivo intero:	€ 39.510,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 39.510,00

C. appartamento*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	96,00	€ 400,00	€ 38.400,00
area di pertinenza fg.14 mapp.236	36,60	€ 400,00	€ 14.640,00
	132,60		€ 53.040,00

- Valore corpo:	€ 53.040,00
- Valore complessivo intero:	€ 53.040,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 53.040,00

D. box*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
box	30,00	€ 150,00	€ 4.500,00
ripostiglio	9,88	€ 150,00	€ 1.482,00
	39,88		€ 5.982,00

- Valore corpo:	€ 5.982,00
- Valore complessivo intero:	€ 5.982,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 5.982,00

E. capannone*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
capannone fg.14 mapp. 48 sub. 701	877,00	€ 230,00	€ 201.710,00
capannone fg.14 mapp. 48 sub. 702	453,00	€ 230,00	€ 104.190,00
area esterna fg.14 mapp. 237	291,80	€ 230,00	€ 67.114,00
area esterna fg.14 mapp.238	260,60	€ 230,00	€ 59.938,00
	1.882,40		€ 432.952,00

- Valore corpo:	€ 432.952,00
- Valore complessivo intero:	€ 432.952,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 432.952,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ufficio	164,32	€ 106.172,00	€ 106.172,00
B	ufficio	148,1	€ 39.510,00	€ 39.510,00
C	appartamento	96	€ 53.040,00	€ 53.040,00
D	box	30	€ 5.982,00	€ 5.982,00
E	capannone	1330	€ 432.952,00	€ 432.952,00
			€ 637.656,01	€ 637.656,01

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:

€ 95.648,40

Giudice Dr. ssa Flaviana BONIOLO
Curatore/Custode: Dott. Luigi Meazza Liquidatore Dott. Pierluigi Carabelli
Perito: Arch. Andrea Tuzzi



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.800,00
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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 542.007,60**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 537.207,60**

Relazione lotto 001 creata in data 18/11/2020
Codice documento: C071-02-000002-001

Giudice Dr. ssa Flaviana BONIOLO
Curatore/Custode: Dott. Luigi Meazza Liquidatore Dott. Pierluigi Carabelli
Perito: Arch. Andrea Tuzzi



Beni in Casalpusterlengo (Lodi) via Vignoni Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone sito in Casalpusterlengo (Lodi) frazione Zorlesco via Vignoni.

Composto da un fabbricato in pessime condizioni di manutenzione costituito da due piani fuori terra realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio con finitura esterna in mattoni faccia a vista, la struttura del tetto è in legno con copertura in tegole, all'esterno area di pertinenza identificata ai mapp. 235.

Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **664**

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 14 mappale 44 subalterno 706, categoria C/2, classe 1, composto da vani 603 mq, posto al piano T-1, - rendita: € 1.058,84.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 213, mapp. 239, mapp. 234, mapp. 44 sub.706, mapp. 213. Salvo errori e come meglio in fatto.
- fabbricati: foglio 14 mappale 235 categoria area urbana, classe 1, composto da vani 528 mq.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 48 e strada vicinale dei Vignoni, mapp. 45, mapp. 239, mapp. 238. Salvo errori e come meglio in fatto.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone sito in Casalpusterlengo (Lodi) frazione Zorlesco via Vignoni.

Composto da Fg.14 mapp. 44 sub. 703

Costituito da un fabbricato realizzato con struttura e copertura in c.a.. All'attualità al suo interno sono presenti una zona uffici con servizi e un locale adibito a deposito, mentre all'esterno è stata realizzata una nuova recinzione che di fatto crea un'area pertinenziale all'interno del mapp. 233 con accesso diretto al mapp.239.

Fg.14 mapp. 44 sub. 704

All'attualità parte del fabbricato identificato al mapp. 44 sub. 703 risultano essere stati inglobati nel mapp.705 quindi il suddetto risulta costituito da un locale officina con annessi servizi, un locale deposito, un magazzino, e un'area di pertinenza identificata ai mapp. 234 e parte del mapp.233.

Fg.14 mapp. 44 sub. 705

Costituito da un fabbricato in pessime condizioni di manutenzione realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio con finitura esterna in mattoni faccia a vista identificato al mapp. 44 sub. 704.

Si segnala che all'interno del capannone identificato al fg. 14 mapp. 44 sub. 704 è presente un locale con un'autoclave a servizio di tutti i gli edifici identificati al mappali 44/45/48.

E' compresa la proporzionale quota del Foglio 14 mappale 239 di mq 1766 destinato a strada di accesso.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1007**

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 14 mappale 44 subalterno 703, categoria C/3, classe 3, superficie catastale 555 mq, posto al piano T, - rendita: € 1.460,02.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp.44 sub. 702, mapp.234, mapp. 233, mapp.44. Salvo errori e come meglio in fatto.
- fabbricati: foglio 14 mappale 44 subalterno 704, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 308 mq, posto al piano T, - rendita: € 481,13.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 213, mapp. 44 sub. 705, mapp. 234, mapp. 44 sub. 703, mapp. 213. Salvo errori e come meglio in fatto.
- fabbricati: foglio 14 mappale 44 subalterno 705, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 157 mq, posto al piano T, - rendita: € 268,66.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 44 sub. 706, mapp. 234 su due lati, mapp. 44 sub. 704, mapp. 213. Salvo errori e come meglio in fatto.



- fabbricati: foglio 14 mappale 233 categoria area urbana, composto da vani 391 mq. Coerenze: (da nord in senso orario): mapp.234, mapp.239, mapp.248, mapp. 44 sub.703. Salvo errori e come meglio in fatto.
- fabbricati: foglio 14 mappale 234 categoria area urbana, composto da vani 390 mq. Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 44 sub. 705 e mapp. 235, mapp.239, mapp. 233, mapp. 44 sub. 703, mapp. 44 sub. 704. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di *** **contro** *** a firma di notaio *** in data 28/07/1999 ai nn. 59441/1141 iscritto a Lodi in data 06/08/1999 ai nn. 11628/3469

importo ipoteca: £ 4.400.000.000,00

importo capitale: £ 2.200.000.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di *** **contro** *** a firma di notaio *** in data 27/04/1993 ai nn. 41330 iscritto a Lodi in data 15/02/2013 ai nn. 2130/343

importo ipoteca: £ 619.748,28

importo capitale: £ 309.874,14

Si riporta il quadro D dell'iscrizione dell'ipoteca: La presente rinnovazione si esegue con salvezza degli annotamenti eseguiti a margine dell'originaria iscrizione (formalità di riferimento n.979 del 03/05/1993). La rinnovazione stessa gode del trattamento tributario di cui agli art. 15 e 17 del D.P.R. 29/09/1973 n.601. Si precisa inoltre che nella nota di iscrizione originaria l'ipoteca era stata iscritta a favore della ***.

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**

4.2.3. Altre trascrizioni:

Concordato preventivo derivante da Decreto di ammissione concordato preventivo a favore di *** **contro** *** a firma di Tribunale di Lodi in data 21/01/2003 ai nn. 894 trascritto a Lodi in data 19/03/2003 ai nn. 5438/3038

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: dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie allegate ai titoli abilitativi presenti negli archivi del Comune di Casalpusterlengo, si è rilevato che:

Fg.14 mapp. 44 sub. 703 e 704:

- è stato realizzato un portone scorrevole di accesso dal mapp.234;
- è stata realizzata una porta di accesso all'officina del sub.703;
- non è presente parte della tavolato interno che identifica il locale deposito;
- è stata realizzata una nuova partizione interna che di fatto crea due nuovi capannoni identificato al fg.14 mapp.44 sub.703 e 704, seppur collegati da un'apertura interna;
- il capannone identificato al fg.14 mapp. 44 sub.703 è stato a sua volta diviso sia all'interno con un muro divisorio, che all'esterno attraverso la realizzazione di una nuova recinzione;
- è presente all'interno del locale deposito del capannone identificato al fg.14 mapp. 44 sub. 704, un locale con all'interno un autoclave a servizio dei fabbricati identificati ai mapp. 44/45/48;
- all'interno dell'officina del capannone identificato al mapp. 44 sub. 703 è stata realizzata una porta di accesso ai locali spogliatoio e servizi e risulta essere stato tamponato il divisorio tra il locale spogliatoio ed il disimpegno;

Fg.14 mapp. 233 e 234:

- non è presente la recinzione che divide il mapp. 233 dal mapp. 234;
- è stata realizzata una nuova recinzione all'interno del mapp. 233;

Regolarizzabili mediante redazione e presentazione di pratica in sanatoria

Tecnico incaricato per la redazione di pratica in sanatoria: € 4.500,00

Oblazione (salvo conguaglio): € 1.000,00

Oneri totali: € 5.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie presenti negli archivi del Catasto di Lodi si è rilevato che:

Fg.14 mapp. 44 sub. 703 e 704:

- è stato realizzato un portone scorrevole di accesso dal mapp.234;
- è stata realizzata una porta di accesso all'officina del sub.703;
- non è presente parte della tavolato interno che identifica il locale deposito;
- è stata realizzata una nuova partizione interna che di fatto crea due nuovi capannoni identificato al fg.14 mapp.44 sub.703 e 704, seppur collegati da un'apertura interna;
- il capannone identificato al fg.14 mapp. 44 sub.703 è stato a sua volta diviso sia all'interno con un muro divisorio, che all'esterno attraverso la realizzazione di una nuova recinzione;
- è presente all'interno del locale deposito del capannone identificato al fg.14 mapp. 44 sub. 704, un locale con all'interno un autoclave a servizio dei fabbricati identificati ai mapp. 44/45/48;
- all'interno dell'officina del capannone identificato al mapp. 44 sub. 703 è stata realizzata una porta di accesso ai locali spogliatoio e servizi e risulta essere stato tamponato il divisorio tra il locale spogliatoio ed il disimpegno;

Fg.14 mapp. 233 e 234:

- non è presente la recinzione che divide il mapp. 233 dal mapp. 234;
- è stata realizzata una nuova recinzione all'interno del mapp. 233;

Regolarizzabili mediante redazione e presentazione di tipo mappale e pratica DOCFA a seguito di pratica in sanatoria

Tecnico incaricato della redazione e presentazione di tipo mappale e pratica DOCFA: € 2.500,00

Oneri totali: € 2.500,00

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:****da ante ventennio ad oggi**

*** per la quota di proprietà di 1/1 proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi **in forza di atto di trasformazione di società** a firma di notaio *** in data 06/06/1996 ai nn. 110855 trascritto a Lodi in data 02/08/1996 ai nn. 10185/6753

7. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. n.14/96 del 24/01/1996 per lavori di formazione recinzioni interne in rete plastificata su cordolo in muratura Denuncia Inizio Attività presentata in data 24/01/1996- n. prot. 1025

C.E. N. 212/84 per lavori di formazione muro di contenimento terreno, rifacimento tetto dell'edificio contraddistinto alla lettera F - demolizione totale dell'edificio contraddistinto con la lettera G Concessione Edilizia presentata in data 30/08/1984 rilasciata in data 21/09/1984- n. prot. 3805

Riferito limitatamente a: relativa al fg.14 mapp. 44

C.E. N. 86/92 per lavori di opere interne a capannone esistente - n.3 wc - n.3 dooce - magazzino - officina - ufficio magazzino Concessione Edilizia presentata in data 16/04/1992 rilasciata in data 28/01/1993- n. prot. 3188

Riferito limitatamente a: riferita al fg.14 mapp.44

C.E. n.45/94 per lavori di variante alla C.E. n.86/92 Concessione Edilizia presentata in data 09/03/1994- n. prot. 2713 rilasciata in data 28/05/1994- n. prot. 2713

Riferito limitatamente a: riferita al fg.14 mapp. 44

C.E. n.78/86 per lavori di formazione recinzioni, cordoli e siepi, formazione muratura per divisione capannone esistente, demolizione muratura esistente per formazione accesso, chiusura porta esistente demolizione pensilina Concessione Edilizia presentata in data 24/04/1986- n. prot. 2418 rilasciata in data 21/07/1986- n. prot. 2418

Riferito limitatamente a: riferita al fg.14 mapp.44

C.E. n. 122/85 in sanatoria per lavori di formazione di pensiline, formazione pavimentazione cortili interni, varianti interne ed esterne ai capannoni, formazione di recinzione Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 21/08/1985- n. prot. 3954

Riferito limitatamente a: riferita al fg.14 mapp. 44

Descrizione capannone di cui al punto A

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di capannone** sito in Casalpusterlengo (Lodi) frazione Zorlesco via Vignoni.

Composto da un fabbricato in pessime condizioni di manutenzione costituito da due piani fuori terra realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio con finitura esterna in mattoni faccia a vista, la struttura del tetto è in legno con copertura in tegole, all'esterno area di pertinenza identificata ai mapp. 235.

Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **664**

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 14 mappale 44 subalterno 706, categoria C/2, classe 1, composto da vani 603 mq. posto al piano T-1, - rendita: € 1.058,84.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 213, mapp. 239, mapp. 234, mapp. 44 sub.706, mapp. 213. Salvo errori e come meglio in fatto.
- fabbricati: foglio 14 mappale 235 categoria area urbana, classe 1, composto da vani 528 mq.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 48 e strada vicinale dei Vignoni, mapp. 45, mapp. 239, mapp. 238. Salvo errori e come meglio in fatto.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa circa 3,80 mt.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
capannone fg.14 mapp.44 sub.706	Sup. reale lorda	664,00	1,00	664,00
area esterna fg.14 mapp.235	Sup. reale lorda	528,00	0,20	105,60
	Sup. reale lorda	1.192,00		769,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: da ristrutturare.

Giudice Dr. ssa Flaviana BONIOLO
Curatore/Custode: Dott. Luigi Meazza Liquidatore Dott. Pierluigi Carabelli
Perito: Arch. Andrea Tuzzi



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: non esistenti.
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento.
Cancello:

Note: La rete di recinzione risulta divelta in diversi punti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: non esistente.
Idrico: alimentazione: con autoclave, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Note: Si segnala che all'interno del capannone identificato al fg. 14 mapp. 44 sub. 704 è presente un locale con un'autoclave a servizio di tutti i gli edifici identificati al mappali 44/45/48.

Descrizione **capannone** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di capannone** sito in Casalpusterlengo (Lodi) frazione Zorlesco via Vignoni.

Composto da Fg.14 mapp. 44 sub. 703

Costituito da un fabbricato realizzato con struttura e copertura in c.a.. All'attualità al suo interno sono presenti una zona uffici con servizi e un locale adibito a deposito, mentre all'esterno è stata realizzata una nuova recinzione che di fatto crea un'area pertinenziale all'interno del mapp. 233 con accesso diretto al mapp.239.

Fg.14 mapp. 44 sub. 704

All'attualità parte del fabbricato identificato al mapp. 44 sub. 703 risultano essere stati inglobati nel mapp.705 quindi il suddetto risulta costituito da un locale officina con annessi servizi, un locale deposito, un magazzino, e un'area di pertinenza identificata ai mapp. 234 e parte del mapp.233.

Fg.14 mapp. 44 sub. 705

Costituito da un fabbricato in pessime condizioni di manutenzione realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio con finitura esterna in mattoni faccia a vista identificato al mapp. 44 sub. 704.

Si segnala che all'interno del capannone identificato al fg. 14 mapp. 44 sub. 704 è presente un locale con un'autoclave a servizio di tutti i gli edifici identificati al mappali 44/45/48.

E' compresa la proporzionale quota del Foglio 14 mappale 239 di mq 1766 destinato a strada di accesso.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1007**

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 14 mappale 44 subalterno 703, categoria C/3, classe 3, superficie catastale 555 mq, posto al piano T, - rendita: € 1.460,02.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp.44 sub. 702, mapp.234, mapp. 233, mapp.44. Salvo errori e come meglio in fatto.
- fabbricati: foglio 14 mappale 44 subalterno 704, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 308 mq, posto al piano T, - rendita: € 481,13.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 213, mapp. 44 sub. 705, mapp. 234, mapp. 44 sub. 703, mapp. 213. Salvo errori e come meglio in fatto.
- fabbricati: foglio 14 mappale 44 subalterno 705, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 157 mq, posto al piano T, - rendita: € 268,66.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 44 sub. 706, mapp. 234 su due lati, mapp. 44 sub. 704, mapp. 213. Salvo errori e come meglio in fatto.
- fabbricati: foglio 14 mappale 233 categoria area urbana, composto da vani 391 mq.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp.234, mapp.239, mapp.248, mapp. 44 sub.703. Salvo errori e come meglio in fatto.
- fabbricati: foglio 14 mappale 234 categoria area urbana, composto da vani 390 mq.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 44 sub. 705 e mapp. 235, mapp.239, mapp. 233, mapp. 44 sub. 703, mapp. 44 sub. 704. Salvo errori e come meglio in fatto.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa circa 6,00 mt.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
capannone fg.14 mapp. 44 sub. 703	Sup. reale lorda	547,00	1,00	547,00
capannone fg.14 mapp. 44 sub. 704	Sup. reale lorda	300,00	1,00	300,00
capannone fg.14 mapp. 44 sub. 705	Sup. reale lorda	160,00	1,00	160,00
area esterna fg.14 mapp.233	Sup. reale lorda	391,00	0,10	39,10
area esterna fg.14 mapp.234	Sup. reale lorda	390,00	0,10	39,00
	Sup. reale lorda	1.788,00		1.085,10

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Travi: materiale: acciaio.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a..

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: manuale.
Infissi esterni: tipologia: anta singola e doppia a battente, materiale: ferro, condizioni: da ristrutturare.
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento.
Portone di ingresso: tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro.
Cancello: tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: da ristrutturare.
 Note: La rete di recinzione risulta divelta in diversi punti.
 Riferito limitatamente a: riferito al mapp.234.
Cancello: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
 Note: La rete di recinzione risulta divelta in diversi punti.
 Riferito limitatamente a: riferito al mapp.233.
Impianti:
Elettrico: tipologia: esterno con canaline, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.
Idrico: alimentazione: con autoclave, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
 Note: Si segnala che all'interno del capannone identificato al fg. 14 mapp. 44 sub. 704 è presente un locale con un'autoclave a servizio di tutti i gli edifici identificati al mappali 44/45/48.

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

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo e conservativo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico sanitarie. Al fine di una equa valutazione del bene, non è stato possibile reperire sul mercato della zona dei dati comparabili che consentano l'utilizzo degli standard di valutazione internazionale (IVS), così da poter utilizzare come sistema di calcolo la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che confronta, le caratteristiche ed i prezzi di unità immobiliari simili a quella oggetto di valutazione, tenendo come

parametro di riferimento atti di compravendita avvenuti negli ultimi 18 mesi. Pertanto per esprimere il giudizio di stima, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo, cioè quel metodo che mette in relazione i parametri tecnici, superficie o il volume, con valori monetari (€/mq.). Questo metodo risulta il più affidabile all'attualità, visto l'assenza di atti comparabili, per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il calcolo è eseguito a metro quadro per la superficie coperta lorda totale. Si è infine tenuto in rilevante considerazione il particolare momento storico circa l'andamento del mercato immobiliare e l'appetibilità del bene.

Giudizio di comoda divisibilità

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata, cioè, da pesi, servitù e limitazioni eccessivi. Nel caso specifico lo scrivente ritiene che il lotto non sia comodamente divisibile, stanti le quote di comproprietà e la tipologia dei beni qui valutati, consistenti in appartamento con autorimessa, compresa strada di accesso ed aree adiacenti.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Casalpusterlengo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI, Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. capannone

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
capannone fg.14 mapp.44 sub.706	664,00	€ 170,00	€ 112.880,00
area esterna fg.14 mapp.235	105,60	€ 170,00	€ 17.952,00
	769,60		€ 130.832,00

- Valore corpo:	€ 130.832,00
- Valore complessivo intero:	€ 130.832,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 130.832,00

B. capannone

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
capannone fg.14 mapp. 44 sub. 703	547,00	€ 390,00	€ 213.330,00
capannone fg.14 mapp. 44 sub. 704	300,00	€ 390,00	€ 117.000,00
capannone fg.14 mapp. 44 sub. 705	160,00	€ 180,00	€ 28.800,00
area esterna fg.14 mapp.233	39,10	€ 390,00	€ 15.249,00
area esterna fg.14 mapp.234	39,00	€ 390,00	€ 15.210,00

Giudice Dr. ssa Flaviana BONIOLO

Curatore/Custode: Dott. Luigi Meazza Liquidatore Dott. Pierluigi Carabelli

Perito: Arch. Andrea Tuzzi



1.085,10**€ 389.589,00**

- Valore corpo:	€ 389.589,00
- Valore complessivo intero:	€ 389.589,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 389.589,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	capannone	664	€ 130.832,00	€ 130.832,00
B	capannone	1007	€ 389.589,00	€ 389.589,00
			€ 520.421,00	€ 520.421,00

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:

€ 78.063,15

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: all'interno del Lotto 2 è possibile procedere alla divisione del compendio in due nuovi capannoni (come di fatto risulta già allo stato attuale), attraverso la redazione di pratiche edilizie e catastali in sanatoria che provvedano a sanare le irregolarità presenti.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 442.357,85

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 434.357,85

Relazione lotto 002 creata in data 18/11/2020
Codice documento: C071-02-000002-002

Giudice Dr. ssa Flaviana BONIOLO
Curatore/Custode: Dott. Luigi Meazza Liquidatore Dott. Pierluigi Carabelli
Perito: Arch. Andrea Tuzzi



Beni in Casalpusterlengo (Lodi) via Vignoni

Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di terreni agricoli** sito in Casalpusterlengo (Lodi) frazione Zorlesco via Vignoni.
Composto da n.2 terreni agricoli contigui attualmente coltivati a mais, identificati al Fg.14 mapp. 119 e 189 con accesso attraverso strada interpoderale dalla via Vignoni.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **9010**
Identificato in catasto:
- terreni: foglio 14 mappale 119 qualità semin irrig, classe 2, superficie catastale are 84 ca 00, - reddito agrario: € 34,71, - reddito dominicale: € 71,15.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 38, mapp. 186, mapp. 189, mapp. 117, mapp. 111. Salvo errori e come meglio in fatto.
- terreni: foglio 14 mappale 189 qualità semin irrig, classe 2, superficie catastale are 06 ca 10, - reddito agrario: € 2,52, - reddito dominicale: € 5,17.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 119 su due lati, mapp. 188, mapp. 117. Salvo errori e come meglio in fatto.

Rispetto al diritto di prelazione si precisa quanto segue:

Il diritto di prelazione agraria consiste nel diritto di essere preferiti ad altri per l'acquisto di un terreno agricolo, quando il proprietario decide di venderlo. Il diritto di prelazione spetta anzitutto al coltivatore diretto (o società agricola in cui almeno la metà dei soci è coltivatore diretto) che conduce in affitto, da almeno due anni, il terreno offerto in vendita (art. 8 della legge 590/1965). Solo se il terreno non è affittato a un coltivatore diretto (o società agricola), hanno invece il diritto di prelazione i coltivatori diretti (o società agricole in cui almeno la metà dei soci è coltivatore diretto) proprietari di terreni confinanti (art. 7 della legge 817/1971).

Più recentemente, il diritto di prelazione agraria per l'acquisto del fondo confinante è stato esteso agli imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella gestione previdenziale agricola dell'Inps (art.1, terzo comma, della legge 28 luglio 2016, n.154, che ha introdotto il numero 2-bis nel primo comma dell'art.7 della legge 14 agosto 1971, n.817).

Agli imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella gestione previdenziale agricola dell'Inps spetta però il diritto di prelazione solo in qualità di proprietari del fondo confinante, e non quali affittuari del fondo offerto in vendita.

Il diritto di prelazione è escluso anche quando il terreno agricolo è oggetto di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento ed espropriazione per pubblica utilità, oltre che, naturalmente, in caso di donazione.

(Fonti: www.federnotizie.it e www.notaiocolangeli.it)

Nel caso di specie non sono stati rinvenuti contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Lodi, pertanto vige la prelazione dei confinanti (coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza alcun titolo, non è stato possibile reperire né il soggetto utilizzatore né la data di inizio della detenzione del bene.

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:

Giudice Dr. ssa Flaviana BONIOLO
Curatore/Custode: Dott. Luigi Meazza Liquidatore Dott. Pierluigi Carabelli
Perito: Arch. Andrea Tuzzi



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di *** **contro** *** a firma di notaio *** in data 28/07/1999 ai nn. 59441/1141 iscritto a Lodi in data 06/08/1999 ai nn. 11628/3469

importo ipoteca: £ 4.400.000.000,00

importo capitale: £ 2.200.000.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di *** **contro** *** a firma di notaio *** in data 27/04/1993 ai nn. 41330 iscritto a Lodi in data 15/02/2013 ai nn. 2130/343

importo ipoteca: £ 619.748,28

importo capitale: £ 309.874,14

Si riporta il quadro D dell'iscrizione dell'ipoteca: La presente rinnovazione si esegue con salvezza degli annotamenti eseguiti a margine dell'originaria iscrizione (formalità di riferimento n.979 del 03/05/1993). La rinnovazione stessa gode del trattamento tributario di cui agli art. 15 e 17 del D.P.R. 29/09/1973 n.601. Si precisa inoltre che nella nota di iscrizione originaria l'ipoteca era stata iscritta a favore della ***.

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Concordato preventivo derivante da Decreto di ammissione concordato preventivo a favore di *** **contro** *** a firma di Tribunale di Lodi in data 21/01/2003 ai nn. 894 trascritto a Lodi in data 19/03/2003 ai nn. 5438/3038

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:*

All'atto del sopralluogo eseguito, non risultavano presenti in loco termini lapidei per l'individuazione dei relativi confini di proprietà del bene oggetto della presente esecuzione. Pertanto, in merito ai confini catastali, non è stato possibile accertare la corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quello riportato nella relativa mappa catastale.

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:

da ante ventennio ad oggi

*** per la quota di proprietà di 1/1 proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi **in forza di atto di trasformazione di società** a firma di notaio *** in data 06/06/1996 ai nn. 110855 trascritto a Lodi in data 02/08/1996 ai nn. 10185/6753

Descrizione **terreni agricoli** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di terreni agricoli** sito in Casalpuusterlengo (Lodi) frazione Zorlesco via Vignoni.



Composto da n.2 terreni agricoli contigui attualmente coltivati a mais, identificati al Fg.14 mapp. 119 e 189 con accesso attraverso strada interpoderale dalla via Vignoni.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **9010**

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 14 mappale 119 qualità semin irrig, classe 2, superficie catastale are 84 ca 00, - reddito agrario: € 34,71, - reddito dominicale: € 71,15.

Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 38, mapp. 186, mapp. 189, mapp. 117, mapp. 111. Salvo errori e come meglio in fatto.

- terreni: foglio 14 mappale 189 qualità semin irrig, classe 2, superficie catastale are 06 ca 10, - reddito agrario: € 2,52, - reddito dominicale: € 5,17.

Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 119 su due lati, mapp. 188, mapp. 117. Salvo errori e come meglio in fatto.

Rispetto al diritto di prelazione si precisa quanto segue:

Il diritto di prelazione agraria consiste nel diritto di essere preferiti ad altri per l'acquisto di un terreno agricolo, quando il proprietario decide di venderlo. Il diritto di prelazione spetta anzitutto al coltivatore diretto (o società agricola in cui almeno la metà dei soci è coltivatore diretto) che conduce in affitto, da almeno due anni, il terreno offerto in vendita (art. 8 della legge 590/1965). Solo se il terreno non è affittato a un coltivatore diretto (o società agricola), hanno invece il diritto di prelazione i coltivatori diretti (o società agricole in cui almeno la metà dei soci è coltivatore diretto) proprietari di terreni confinanti (art. 7 della legge 817/1971).

Più recentemente, il diritto di prelazione agraria per l'acquisto del fondo confinante è stato esteso agli imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella gestione previdenziale agricola dell'Inps (art.1, terzo comma, della legge 28 luglio 2016, n.154, che ha introdotto il numero 2-bis nel primo comma dell'art.7 della legge 14 agosto 1971, n.817).

Agli imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella gestione previdenziale agricola dell'Inps spetta però il diritto di prelazione solo in qualità di proprietari del fondo confinante, e non quali affittuari del fondo offerto in vendita.

Il diritto di prelazione è escluso anche quando il terreno agricolo è oggetto di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento ed espropriazione per pubblica utilità, oltre che, naturalmente, in caso di donazione.

(Fonti: www.federnotizie.it e www.notaiocolangeli.it)

Nel caso di specie non sono stati rinvenuti contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Lodi, pertanto vige la prelazione dei confinanti (coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali).

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n.32 del 06/11/2013 e pubblicata sul BURL n.11 del 12/03/2014, e variante PGT approvata con delibera Consiglio Comunale n.12 del 13/03/2018, pubblicata sul BURL n.27 del 04/07/2018

Norme tecniche ed indici: Categoria territoriale: Aree agricole

Specifiche della categoria: E1 area agricola - Art.18 delle NdA del PdR

Sensibilità Paesistica: classe 3 - sensibilità media;

Fattibilità Geologica: 2b - fattibilità con modeste limitazioni: aree di particolare interesse geologico-geomorfologico.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreni fg.14 mapp. 189	Sup. reale lorda	610,00	1,00	610,00
terreni fg.14 mapp. 119	Sup. reale lorda	8.400,00	1,00	8.400,00
	Sup. reale lorda	9.010,00		9.010,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo e conservativo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico sanitarie. Al fine di una equa valutazione del bene, non è stato possibile reperire sul mercato della zona dei dati comparabili che consentano l'utilizzo degli standard di valutazione internazionale (IVS), così da poter utilizzare come sistema di calcolo la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che confronta, le caratteristiche ed i prezzi di unità immobiliari simili a quella oggetto di valutazione, tenendo come parametro di riferimento atti di compravendita avvenuti negli ultimi 18 mesi. Pertanto per esprimere il giudizio di stima, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo, cioè quel metodo che mette in relazione i parametri tecnici, superficie o il volume, con valori monetari (€/mq.). Questo metodo risulta il più affidabile all'attualità, visto l'assenza di atti comparabili, per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il calcolo è eseguito a metro quadro per la superficie coperta lorda totale. Si è infine tenuto in rilevante considerazione il particolare momento storico circa l'andamento del mercato immobiliare e l'appetibilità del bene.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Casalpusterlengo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Valore agricoli medi della Lombardia.

8.3. Valutazione corpi

A. terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreni fg.14 mapp. 189	610,00	€ 5,65	€ 3.446,50
terreni fg.14 mapp. 119	8.400,00	€ 5,65	€ 47.460,00
	9.010,00		€ 50.906,50

- Valore corpo:	€ 50.906,50
- Valore complessivo intero:	€ 50.906,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 50.906,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreni agricoli	9010	€ 50.906,50	€ 50.906,50

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:

€ 7.635,98

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:

€ 43.270,53



Beni in Casalpusterlengo (Lodi) via Vignoni Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di terreni agricoli** sito in Casalpusterlengo (Lodi) frazione Zorlesco SP 41.
Composto da n.2 terreni agricoli contigui attualmente coltivati a mais, identificati al Fg.8 mapp. 19 e Fg. 9 mapp.37 con accesso dalla Cascina Colombarone.
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **36900**
Identificato in catasto:
- terreni: foglio 8 mappale 19 qualità semin irrig, classe 2, superficie catastale ha 3 are 23 ca 40, - reddito agrario: € 133,62, - reddito dominicale: € 273,92.
Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 41, mapp. 37, fosso, strada Cascina Colombarone, mapp. 34, mapp. 35. Salvo errori e come meglio in fatto.
- terreni: foglio 9 mappale 37 qualità semin irrig, classe 1, superficie catastale are 45 ca 60, - reddito agrario: € 23,55, - reddito dominicale: € 44,51.
Coerenze: (da nord in senso orario): fosso, strada cascina del Colombarone, mapp. 19. Salvo errori e come meglio in fatto.
Rispetto al diritto di prelazione si precisa quanto segue:
Il diritto di prelazione agraria consiste nel diritto di essere preferiti ad altri per l'acquisto di un terreno agricolo, quando il proprietario decide di venderlo. Il diritto di prelazione spetta anzitutto al coltivatore diretto (o società agricola in cui almeno la metà dei soci è coltivatore diretto) che conduce in affitto, da almeno due anni, il terreno offerto in vendita (art. 8 della legge 590/1965). Solo se il terreno non è affittato a un coltivatore diretto (o società agricola), hanno invece il diritto di prelazione i coltivatori diretti (o società agricole in cui almeno la metà dei soci è coltivatore diretto) proprietari di terreni confinanti (art. 7 della legge 817/1971).
Più recentemente, il diritto di prelazione agraria per l'acquisto del fondo confinante è stato esteso agli imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella gestione previdenziale agricola dell'Inps (art.1, terzo comma, della legge 28 luglio 2016, n.154, che ha introdotto il numero 2-bis nel primo comma dell'art.7 della legge 14 agosto 1971, n.817).
Agli imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella gestione previdenziale agricola dell'Inps spetta però il diritto di prelazione solo in qualità di proprietari del fondo confinante, e non quali affittuari del fondo offerto in vendita.
Il diritto di prelazione è escluso anche quando il terreno agricolo è oggetto di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento ed espropriazione per pubblica utilità, oltre che, naturalmente, in caso di donazione.
(Fonti: www.federnotizie.it e www.notaiocolangeli.it)
Nel caso di specie non sono stati rinvenuti contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Lodi, pertanto vige la prelazione dei confinanti (coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza alcun titolo, non è stato possibile reperire né il soggetto utilizzatore né la data di inizio della detenzione del bene.

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:



Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di *** **contro** *** a firma di notaio *** in data 28/07/1999 ai nn. 59441/1141 iscritto a Lodi in data 06/08/1999 ai nn. 11628/3469

importo ipoteca: £ 4.400.000.000,00

importo capitale: £ 2.200.000.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di *** **contro** *** a firma di notaio *** in data 27/04/1993 ai nn. 41330 iscritto a Lodi in data 15/02/2013 ai nn. 2130/343

importo ipoteca: £ 619.748,28

importo capitale: £ 309.874,14

Si riporta il quadro D dell'iscrizione dell'ipoteca: La presente rinnovazione si esegue con salvezza degli annotamenti eseguiti a margine dell'originaria iscrizione (formalità di riferimento n.979 del 03/05/1993). La rinnovazione stessa gode del trattamento tributario di cui agli art. 15 e 17 del D.P.R. 29/09/1973 n.601. Si precisa inoltre che nella nota di iscrizione originaria l'ipoteca era stata iscritta a favore della ***.

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Concordato preventivo derivante da Decreto di ammissione concordato preventivo a favore di *** **contro** *** a firma di Tribunale di Lodi in data 21/01/2003 ai nn. 894 trascritto a Lodi in data 19/03/2003 ai nn. 5438/3038

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: all'atto del sopralluogo eseguito, non risultavano presenti presenti in loco termini lapidei per l'individuazione dei relativi confini di proprietà del bene oggetto della presente esecuzione. Pertanto, in merito ai confini catastali, non è stato possibile accertare la corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quello riportato nella relativa mappa catastale. regolarizzabili mediante

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:

da ante ventennio ad oggi

*** per la quota di proprietà di 1/1 proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi **in forza di atto di trasformazione di società** a firma di notaio *** in data 06/06/1996 ai nn. 110855 trascritto a Lodi in data 02/08/1996 ai nn. 10185/6753

Descrizione **terreni agricoli** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di terreni agricoli** sito in Casalbusterlengo (Lodi) frazione Zorlesco via Vignoni.



Composto da n.2 terreni agricoli contigui attualmente coltivati a mais, identificati al Fg.8 mapp. 19 e Fg. 9 mapp.37 con accesso dalla Strada Provinciale 41.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **36900**

Identificato in catasto:

- terreni: foglio 8 mappale 19 qualità semin irrig, classe 2, superficie catastale ha 3 are 23 ca 40, - reddito agrario: € 133,62, - reddito dominicale: € 273,92.

Coerenze: (da nord in senso orario): mapp. 41, mapp. 37, fosso, strada Cascina Colombarone, mapp. 34, mapp. 35. Salvo errori e come meglio in fatto.

- terreni: foglio 9 mappale 37 qualità semin irrig, classe 1, superficie catastale are 45 ca 60, - reddito agrario: € 23,55, - reddito dominicale: € 44,51.

Coerenze: (da nord in senso orario): fosso, strada cascina del Colombarone, mapp. 19. Salvo errori e come meglio in fatto.

Rispetto al diritto di prelazione si precisa quanto segue:

Il diritto di prelazione agraria consiste nel diritto di essere preferiti ad altri per l'acquisto di un terreno agricolo, quando il proprietario decide di venderlo. Il diritto di prelazione spetta anzitutto al coltivatore diretto (o società agricola in cui almeno la metà dei soci è coltivatore diretto) che conduce in affitto, da almeno due anni, il terreno offerto in vendita (art. 8 della legge 590/1965). Solo se il terreno non è affittato a un coltivatore diretto (o società agricola), hanno invece il diritto di prelazione i coltivatori diretti (o società agricole in cui almeno la metà dei soci è coltivatore diretto) proprietari di terreni confinanti (art. 7 della legge 817/1971).

Più recentemente, il diritto di prelazione agraria per l'acquisto del fondo confinante è stato esteso agli imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella gestione previdenziale agricola dell'Inps (art.1, terzo comma, della legge 28 luglio 2016, n.154, che ha introdotto il numero 2-bis nel primo comma dell'art.7 della legge 14 agosto 1971, n.817).

Agli imprenditori agricoli professionali (Iap) iscritti nella gestione previdenziale agricola dell'Inps spetta però il diritto di prelazione solo in qualità di proprietari del fondo confinante, e non quali affittuari del fondo offerto in vendita.

Il diritto di prelazione è escluso anche quando il terreno agricolo è oggetto di permuta, vendita forzata, liquidazione coatta, fallimento ed espropriazione per pubblica utilità, oltre che, naturalmente, in caso di donazione.

(Fonti: www.federnotizie.it e www.notaiocolangeli.it)

Nel caso di specie non sono stati rinvenuti contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Lodi, pertanto vige la prelazione dei confinanti (coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreni Fg. 8 mapp.19	Sup. reale lorda	32.340,00	1,00	32.340,00
terreni Fg. 9 mapp.37	Sup. reale lorda	4.560,00	1,00	4.560,00
	Sup. reale lorda	36.900,00		36.900,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo e conservativo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico sanitarie. Al fine di una equa valutazione del bene, non è stato possibile reperire sul mercato della zona dei dati comparabili che consentano l'utilizzo degli standard di valutazione internazionale (IVS), così da poter utilizzare come sistema di calcolo la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che confronta, le caratteristiche ed i prezzi di unità immobiliari simili a quella oggetto di valutazione, tenendo come parametro di riferimento atti di compravendita avvenuti negli ultimi 18 mesi. Pertanto per esprimere il giudizio di stima, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo, cioè quel metodo che mette in relazione i parametri tecnici, superficie o il volume, con valori monetari (€/mq.). Questo metodo risulta il più affidabile all'attualità, visto l'assenza di atti comparabili, per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il calcolo è eseguito a metro quadro per la superficie coperta lorda totale. Si è infine tenuto in rilevante considerazione il particolare momento storico circa l'andamento del mercato immobiliare e l'appetibilità del bene.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Casalpusterlengo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Valore agricoli medi della Lombardia.

8.3. Valutazione corpi

A. terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreni Fg. 8 mapp.19	32.340,00	€ 5,65	€ 182.721,00
terreni Fg. 9 mapp.37	4.560,00	€ 5,65	€ 25.764,00
	36.900,00		€ 208.485,00
- Valore corpo:			€ 208.485,00
- Valore complessivo intero:			€ 208.485,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 208.485,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreni agricoli	36900	€ 208.485,00	€ 208.485,00

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:

€ 31.272,75

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:

€ 177.212,25

Relazione lotto 004 creata in data 18/11/2020
Codice documento: C071-02-000002-004

il perito
Arch. Andrea Tuzzi

Giudice Dr. ssa Flaviana BONIOLO
Curatore/Custode: Dott. Luigi Meazza Liquidatore Dott. Pierluigi Carabelli
Perito: Arch. Andrea Tuzzi

