

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE

N. Gen. Rep. **26/2020**

LOTTO 1

Beni in Borghetto Lodigiano (LO),
Strada Provinciale n. 23 Lodi – San Colombano al Lambro
Area edificabile a destinazione residenziale



Giudice delegato Dr.ssa Ada Cappello
Curatore fallimentare Dr.ssa Sonia Polvara

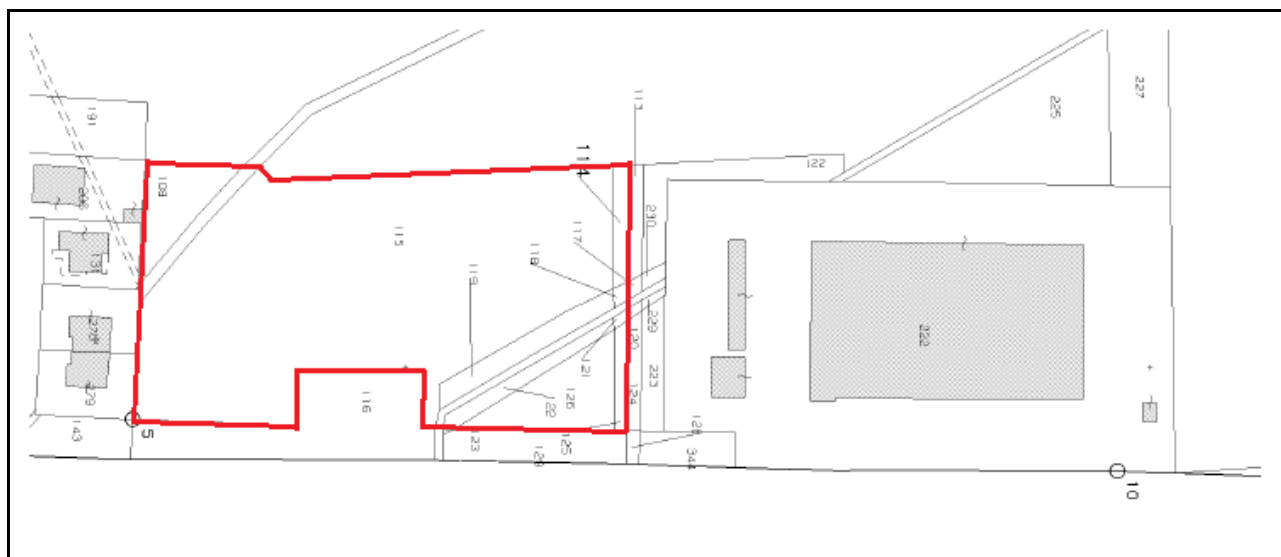
ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Patrizio Rocca

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 216

iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al N. 20

C.F. RCCPRZ60H19B910L - P.Iva 08146940153, con studio in Casalpusterlengo (Lodi) via Marsala, 57

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Estratto di mappa catastale foglio 6 del Comune di Borghetto Lodigiano

BENI COSTITUENTI IL LOTTO 1					
ID	COMUNE	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUP. CATASTALE mq.
A	BORGHETTO LODIGIANO	Terreni	6	108	450,00
B	BORGHETTO LODIGIANO	Terreni	6	114	130,00
C	BORGHETTO LODIGIANO	Terreni	6	115	6.490,00
D	BORGHETTO LODIGIANO	Terreni	6	118	20,00
E	BORGHETTO LODIGIANO	Terreni	6	119	330,00
F	BORGHETTO LODIGIANO	Terreni	6	121	15,00
G	BORGHETTO LODIGIANO	Terreni	6	122	180,00
H	BORGHETTO LODIGIANO	Terreni	6	125	110,00
I	BORGHETTO LODIGIANO	Terreni	6	126	510,00
TOTALE					8.235,00

PREMESSE DI CARATTERE GENERALE

Il lotto è costituito da appezzamenti di terreno edificabile, di superficie catastale complessiva di mq. 8.235,00, ubicati in Comune di Borghetto Lodigiano (LO), Strada Provinciale, n. 23 Lodi-San Colombano. I Terreni sono sottoposti, tra altri, a Piano Attuativo Convenzionato denominato PA01 (ex PLA) previgente all'attuale P.G.T. A seguito di sottoscrizione di Convenzione Edilizia stipulata in data 10/09/2008, in variante alla precedente stipulata in data 22/06/2000 che prevedeva un unico comparto a destinazione produttiva, i beni oggetto di perizia hanno attualmente

destinazione residenziale. La Convenzione stipulata nel 2008 e oggi in vigore decadrà, il 10 settembre 2021, pertanto decorso tale termine l'intervento edilizio andrà riconvenzionato con l'Amministrazione Comunale (si rimanda al punto 4.3).

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appezzamento di Terreno edificabile in Borghetto Lodigiano (LO), S.P. 23.

Appezzamento di Terreno Edificabile a destinazione Residenziale. **Sviluppa una superficie catastale di mq. 450,00.**

Identificazione al catasto Terreni:

Foglio 6, particella 108, qualità SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1, superficie mq. 450, R.D. 4,62 R.A. € 4,53. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 22/06/1965, in atti dal 25/10/1973 (n. 9373).

Coerenze:

a nord est roggia Ognissanti;
a sud particelle 131 e 206;
a ovest particella 267.

Destinazione urbanistica: nello strumento urbanistico **Piano di Governo del Territorio vigente** l'immobile è identificato nel Piano delle Regole in "**Ambito 8 Piani Attuativi - Residenziale - art. 18.5.6. Piano Attuativo 01**". Si rimanda all'allegato estratto da PGT del Comune di Borghetto Lodigiano e Certificato di destinazione Urbanistica ed *(allegato E documentazione edilizia e urbanistica)*.

Caratteristiche descrittive:

INCOLTO di forma regolare.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appezzamento di Terreno edificabile in Borghetto Lodigiano (LO), S.P. 23.

Appezzamento di Terreno Edificabile a destinazione Residenziale. **Sviluppa una superficie catastale di mq. 130,00.**

Identificazione al catasto Terreni:

Foglio 6, particella 114, qualità SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1, superficie mq. 130, R.D. €. 1,34 R.A. €. 1,31. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 13/03/1964, in atti dal 25/10/1973 (n. 9173).

Coerenze:

a nord particella 113;
a est particella 118;
a sud particella 115;
a ovest particella 146.

Destinazione urbanistica: nello strumento urbanistico **Piano di Governo del Territorio vigente** l'immobile è identificato nel Piano delle Regole in "**Ambito 8 Piani Attuativi - Residenziale - art. 18.5.6. Piano Attuativo 01**". Si rimanda all'allegato estratto da PGT del Comune di Borghetto Lodigiano e Certificato di destinazione Urbanistica ed (*allegato E documentazione edilizia e urbanistica*).

Caratteristiche descrittive:

INCOLTO di forma regolare.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appezzamento di Terreno edificabile in Borghetto Lodigiano (LO), S.P. 23.

Appezzamento di Terreno Edificabile a destinazione Residenziale. **Sviluppa una superficie catastale di mq. 6.490,00.**

Identificazione al catasto Terreni:

Foglio 6, particella 115, qualità SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1, superficie mq. 6.490, R.D. €. 66,70 R.A. €. 65,36. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 22/06/1965, in atti dal 25/10/1973 (n. 9373).

Coerenze:

a nord particelle 114, 118, 119 e 116;
a est particelle 119 e 116;
a sud particelle 116, 279, 278 e roggia Ognissanti;
a ovest particella 146.

Destinazione urbanistica: nello strumento urbanistico **Piano di Governo del Territorio vigente** l'immobile è identificato nel Piano delle Regole in "**Ambito 8 Piani Attuativi - Residenziale - art. 18.5.6. Piano Attuativo 01**". Si rimanda all'allegato estratto da PGT del Comune di Borghetto

Lodigiano e Certificato di destinazione Urbanistica ed *(allegato E documentazione edilizia e urbanistica)*.

Caratteristiche descrittive:

INCOLTO di forma regolare.

D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appezzamento di Terreno edificabile in Borghetto Lodigiano (LO), S.P. 23.

Appezzamento di Terreno Edificabile a destinazione Residenziale. **Sviluppa una superficie catastale di mq. 20,00.**

Identificazione al catasto Terreni:

Foglio 6, particella 118, qualità BOSCO ALTO, superficie mq. 20, R.D. € 0,05 R.A. € 0,01. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 13/03/1964, in atti dal 25/10/1973 (n. 9173).

Coerenze:

a nord particella 117;

a est roggia;

a sud particella 119;

a ovest particella 114.

Destinazione urbanistica: nello strumento urbanistico **Piano di Governo del Territorio vigente** l'immobile è identificato nel Piano delle Regole in "**Ambito 8 Piani Attuativi - Residenziale - art. 18.5.6. Piano Attuativo 01**". Si rimanda all'allegato estratto da PGT del Comune di Borghetto Lodigiano e Certificato di destinazione Urbanistica ed *(allegato E documentazione edilizia e urbanistica)*.

Caratteristiche descrittive:

COSTA DI TERRENO a ridosso di fosso di forma regolare.

E. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appezzamento di Terreno edificabile in Borghetto Lodigiano (LO), S.P. 23.

Appezzamento di Terreno Edificabile a destinazione Residenziale. **Sviluppa una superficie catastale di mq. 330,00.**

Identificazione al catasto Fabbricati:

Foglio 6, particella 119, qualità BOSCO ALTO, superficie mq. 330, R.D. €. 0,85 R.A. €. 0,10. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 13/03/1964, in atti dal 25/10/1973 (n. 9173).

Coerenze:

a nord particella 118;
a est roggia;
a sud particella 115;
a ovest particella 115.

Destinazione urbanistica: nello strumento urbanistico **Piano di Governo del Territorio vigente** l'immobile è identificato nel Piano delle Regole in "**Ambito 8 Piani Attuativi - Residenziale - art. 18.5.6. Piano Attuativo 01**". Si rimanda all'allegato estratto da PGT del Comune di Borghetto Lodigiano e Certificato di destinazione Urbanistica ed (*allegato E documentazione edilizia e urbanistica*).

Caratteristiche descrittive:

FASCIA DI TERRENO BOSCHIVO a ridosso di fosso di forma regolare.

F. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appezzamento di Terreno edificabile in Borghetto Lodigiano (LO), S.P. 23.

Appezzamento di Terreno Edificabile a destinazione Residenziale. **Sviluppa una superficie catastale di mq. 15,00.**

Identificazione al catasto Fabbricati:

Foglio 6, particella 121, qualità BOSCO ALTO, superficie mq. 15, R.D. €. 0,04 R.A. 0,01. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 13/03/1964, in atti dal 25/10/1973 (n. 9173).

Coerenze:

a nord particella 120;
a est particella 125;
a sud particella 122;
a ovest roggia.

Destinazione urbanistica: nello strumento urbanistico **Piano di Governo del Territorio vigente** l'immobile è identificato nel Piano delle Regole in "**Ambito 8 Piani Attuativi - Residenziale - art.**

18.5.6. Piano Attuativo 01". Si rimanda all'allegato estratto da PGT del Comune di Borghetto Lodigiano e Certificato di destinazione Urbanistica ed *(allegato E documentazione edilizia e urbanistica)*.

Caratteristiche descrittive:

COSTA DI TERRENO BOSCHIVO a ridosso di fosso di forma regolare.

G. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appezzamento di Terreno edificabile in Borghetto Lodigiano (LO), S.P. 23.

Appezzamento di Terreno Edificabile a destinazione Residenziale. **Sviluppa una superficie catastale di mq. 180,00.**

Identificazione al catasto Fabbricati:

Foglio 6, particella 122, qualità BOSCO ALTO, superficie mq. 180, R.D. €. 0,46 R.A. €. 0,06. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 13/03/1964, in atti dal 25/10/1973 (n. 9173).

Coerenze:

a nord particella 121;

a est particelle 126 e 123;

a sud roggia;

a ovest roggia.

Destinazione urbanistica: nello strumento urbanistico **Piano di Governo del Territorio vigente** l'immobile è identificato nel Piano delle Regole in "**Ambito 8 Piani Attuativi - Residenziale - art. 18.5.6. Piano Attuativo 01".** Si rimanda all'allegato estratto da PGT del Comune di Borghetto Lodigiano e Certificato di destinazione Urbanistica ed *(allegato E documentazione edilizia e urbanistica)*.

Caratteristiche descrittive:

FASCIA DI TERRENO BOSCHIVO a ridosso di fosso di forma regolare.

H. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appezzamento di Terreno edificabile in Borghetto Lodigiano (LO), S.P. 23.

Appezzamento di Terreno Edificabile a destinazione Residenziale. **Sviluppa una superficie catastale di mq. 110,00.**

Identificazione al catasto Fabbricati:

Foglio 6, particella 125, qualità SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1, superficie mq. 110, R.D. €. 1,13 R.A. €. 1,11. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 13/03/1964, in atti dal 25/10/1973 (n. 9173).

Coerenze:

a nord particella 124;

a est particella 129;

a sud particella 126;

a ovest particella 121.

Destinazione urbanistica: nello strumento urbanistico **Piano di Governo del Territorio vigente** l'immobile è identificato nel Piano delle Regole in "**Ambito 8 Piani Attuativi - Residenziale - art. 18.5.6. Piano Attuativo 01**". Si rimanda all'allegato estratto da PGT del Comune di Borghetto Lodigiano e Certificato di destinazione Urbanistica ed (*allegato E documentazione edilizia e urbanistica*).

Caratteristiche descrittive:

INCOLTO di forma regolare.

I. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appezzamento di Terreno edificabile in Borghetto Lodigiano (LO), S.P. 23.

Appezzamento di Terreno Edificabile a destinazione Residenziale. **Sviluppa una superficie catastale di mq. 510,00.**

Identificazione al catasto Fabbricati:

Foglio 6, particella 126, qualità SEMINATIVO IRRIGUO di classe 1, superficie mq. 510, R.D. €. 5,24 R.A. €. 5,14. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 13/03/1964, in atti dal 25/10/1973 (n. 9173).

Coerenze:

a nord particella 125;

a est particella 129 e 123;

a sud roggia;

a ovest particella 122.

Destinazione urbanistica: nello strumento urbanistico **Piano di Governo del Territorio vigente** l'immobile è identificato nel Piano delle Regole in "**Ambito 8 Piani Attuativi - Residenziale - art. 18.5.6. Piano Attuativo 01**". Si rimanda all'allegato estratto da PGT del Comune di Borghetto Lodigiano e Certificato di destinazione Urbanistica ed (*allegato E documentazione edilizia e urbanistica*).

Caratteristiche descrittive:

INCOLTO di forma regolare.

3. STATO DI POSSESSO:

I beni allo stato attuale risultano **liberi**.

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:**
- **4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna**
- **4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno**
- **4.1.4. Altre trascrizioni:**

- Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata:

Convenzione Edilizia in data 22/06/2000 n. rep. 108041, trascritto a Lodi in data 05/07/2000 ai nn. 10830/6335.

Convenzione annullata e sostituita dalla successiva sottoscritta in data 10/09/2008.

- Atto Notarile pubblico:

Convenzione Edilizia in data 10/09/2008 n. rep. 184077/19247, trascritto a Lodi in data 15/09/2008 ai nn. 18506/10623.

Convenzione edilizia in Variante al Piano di Lottizzazione già convenzionato che annulla e sostituisce la precedente sottoscritta con atto in data 22/06/2000.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/07/2011 n. rep. 333719/16625, iscritto a Lodi il 27/07/2011 ai nn. 12915/3008.

Capitale €. 300.000,00.

Ipoteca €. 525.000,00.

• **4.2.2. Pignoramenti: Nessuno**

• **4.2.3. Altre trascrizioni:**

- Atto giudiziario derivante da:

Decreto di ammissione Concordato Preventivo a firma di Tribunale di Lodi in data 17/02/2015 al n. 6/2014, trascritto a Lodi, in data 04/03/2015 ai nn. 2521/1726.

- Atto giudiziario derivante da:

Sentenza dichiarativa di fallimento a firma di Tribunale di Lodi in data 28/07/2020 al n. 37, trascritto a Lodi in data 07/08/2020 ai nn. 10856/7102.

Atto Rettificato con Trascrizione in data 02/04/2021 ai nn. 5927/3971 per correzione della quota di proprietà relativamente all'unità negoziale 3 non oggetto del presente lotto.

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

• **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

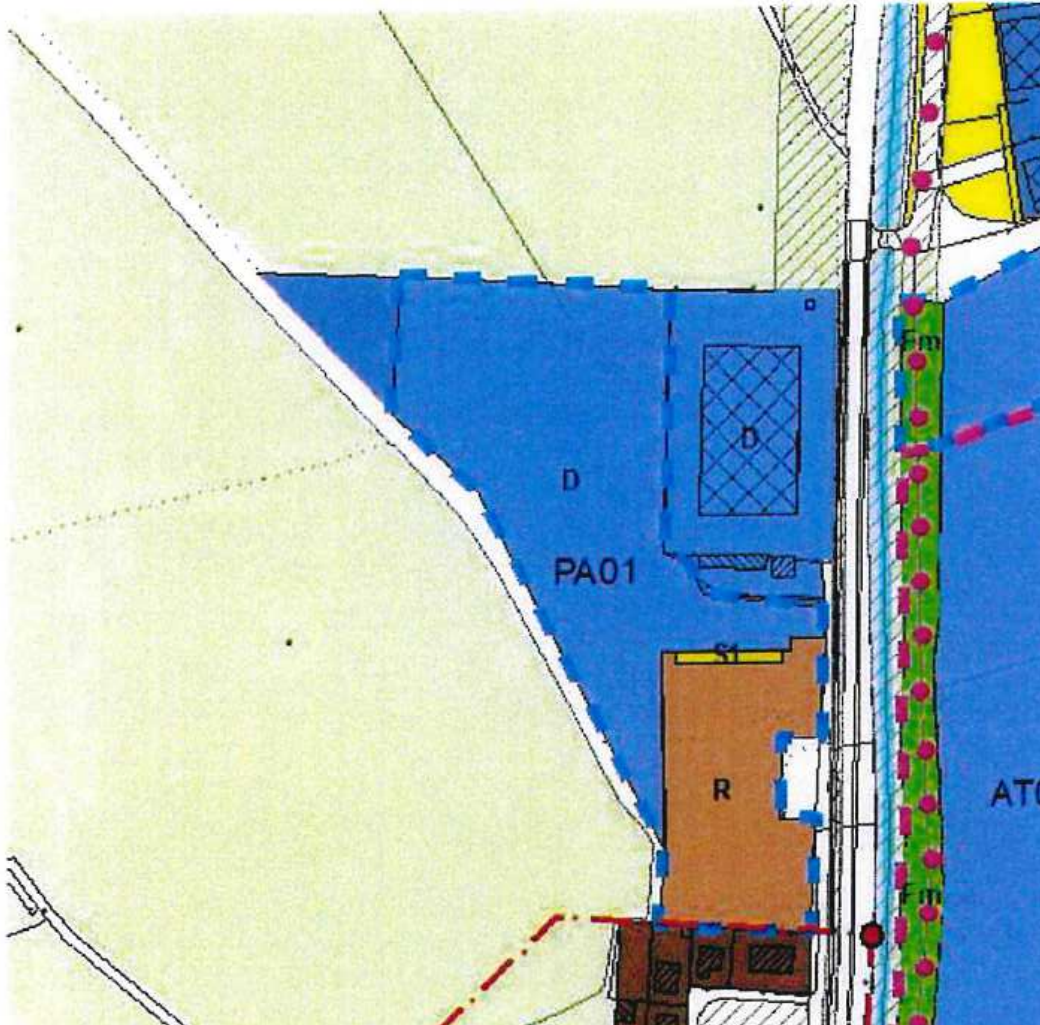
• **4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Richiamando quanto già espresso in premessa, i terreni sono sottoposti, tra altri, a Piano Attuativo Convenzionato denominato PA01 (ex PLA) previgente all'attuale P.G.T hanno destinazione residenziale ed esprimono una capacità edificatoria di mq. 2.429,55 come specificato nel Documento di Piano – Relazione art. 12.1.1.

A seguito di sottoscrizione di Convenzione Edilizia stipulata in data 10/09/2008, in variante alla precedente stipulata in data 22/06/2000 che prevedeva un unico comparto a destinazione produttiva, i beni oggetto di perizia hanno attualmente destinazione residenziale. **La Convenzione stipulata nel 2008 e oggi in vigore decadrà il 10 settembre 2021, pertanto decorso tale termine l'intervento edilizio andrà riconvenzionato con l'Amministrazione Comunale (si veda l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica allegato E).**

L'area di lottizzazione è attualmente priva di opere di urbanizzazione in quanto per l'accesso alla stessa sono necessari interventi sulla S.P. 23 ad oggi non realizzati e per i quali i lottizzanti sono tenuti al versamento di un contributo alla Provincia indicato tra i costi al punto 8.3. Attualmente l'accesso avviene da innesto provvisorio alla S.P. 23.

12.1.1 SCHEDA DI PROGETTO PIANO ATTUATIVO PA01



Estratto Documento di Piano contenuto nel C.D.U.

Non sono previsti oneri di regolarizzazione edilizia.

Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla documentazione edilizia (allegato E), alla planimetria con i punti di presa fotografica (allegato C) e alla documentazione fotografica (allegato B).

• 4.3.2. Conformità catastale:

Catasto terreni.

Le aree costituenti il LOTTO 1 sono rappresentate sulla mappa catastale e la qualità catastale dei mappali è compatibile con lo stato dei luoghi.

Non sono previsti oneri di regolarizzazione al catasto terreni.

Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla scheda catastale prodotta dal sottoscritto (allegato D), alla planimetria con i punti di presa fotografica (allegato C) nonché la documentazione fotografica (allegato B).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

DA ANTE VENTENNIO AD OGGI.

- omissis.

Proprietario dal 30/11/1995 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 30/11/1995 al n. rep. 105642, trascritto a Lodi in data 12/12/1995 ai nn. 15462/10138.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Piano di Lottizzazione Produttivo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 29/04/1999.

- Piano di Lottizzazione Produttivo comparto A (ex comparto C) variante a seguito di allargamento Strada Provinciale n. 23 Lodi - San Colombano **approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 13/06/2007.**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La seguente stima del valore di mercato dei beni in esame è stata effettuata tenendo conto dell'ubicazione territoriale, della situazione urbanistica ed edilizia, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi.

Per la determinazione del valore di mercato è stato adottato il criterio di stima per valore di trasformazione in quanto non sono stati reperiti immobili idonei per una stima comparativa parametrica MCA.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi; ufficio tecnico del comune di Borghetto Lodigiano; agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: dell'Agenzia del Territorio,

della FiAIP; prezzi degli immobili di Lodi e provincia edito dalla camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura; Borsinoimmobiliare.it; ipv.stimatrixcity.it (ricerca comparabili).

8.3. Valutazione

Non avendo a disposizione dati attendibili e sufficienti su compravendite di immobili simili per tipologia, destinazione e zona avvenuti nell'ultimo periodo, per la determinazione del valore di mercato è stato adottato il criterio di stima per valore di trasformazione.

La determinazione del valore di mercato viene pertanto definita dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato (immobili residenziali) e i costi necessari da sostenersi per la trasformazione dello stesso, riassunto nella seguente formula:

$$Va = Vm - (K + P)$$

dove **Va** rappresenta il valore dell'area edificabile;

Vm il valore del bene trasformato quindi dell'immobile residenziale da porre in vendita;

K i costi da sostenere per la trasformazione;

P il profitto dell'imprenditore.

RICAVI (Vm)

Dati:

- Superficie commerciale vendibile residenziale (capacità edificatoria residenziale desunta da tabella allegata al Documento di Piano – Relazione – art. 12.1.1 - scheda PA01) **mq. 2.429,55.**
- Valore degli immobili residenziali **€/mq. 1.450,00.** Tale valore è determinato dalle quotazioni per le nuove costruzioni proposte in vendita e maggiorato in funzione dell'aumento del mercato immobiliare previsto nel breve periodo, ipotizzando la realizzazione di villette a schiera o singole e/o piccoli condomini di massimo due piani fuori terra in continuità con quanto realizzato nell'adiacente lottizzazione (villaggio Mauceri).
- Superficie commerciale vendibile delle autorimesse ipotizzata pari al 30% della SLP: mq. 2429,55 x 0,30 = **mq. 728,87.**
- Valore delle autorimesse ipotizzata al 60% del residenziale: €/mq. 1.400,00 x 0,60 = **€/mq. 870,00.**
- Superficie commerciale vendibile degli accessori ipotizzata pari al 20% della SLP: mq. 2.429,55 x 0,20 = **mq. 485,91** (tale superficie è da ritenersi già ragguagliata in rapporto al residenziale).

Determinazione dei ricavi:

- Residenziale: mq. 2.429,55 x €/mq. 1.450,00 = € 3.522.847,50
- Autorimesse: mq. 728,87 x €/mq. 870,00 = € 634.112,55.
- Accessori: mq. 485,91 x €/mq. 1.450,00 = € 704.569,50.

TOTALE RICAVI (Vm): €. 4.861.529,55.

COSTI (K)

Dati:

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per zona residenziale Br €/mc. 4,58 + €/mc. 12,19 = €/mc. 16,77.
- Contributo costo di costruzione €/mq. 403,39 (costo base Det. n.17 del 14/12/2015).
- Costo di realizzazione medio residenziale €/mq. 1.050,00.
- Costo di realizzazione medio autorimesse €/mq. 630,00 (60% del residenziale).
- Costo di realizzazione medio accessori €/mq. 630,00 (60% del residenziale).
- Spese e tasse notarili 6%.
- Spese tecniche 8%.
- Oneri finanziari 6% annuo.
- Contributo per la riqualificazione S.P. 123 €. 43.000,00 di cui €.14.946,80 a carico della debitrice.

Determinazione dei costi:

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: mq. 2.429,55 x m. 3,00 (altezza virtuale) x €/mq. 16,77 = **€. 122.230,66.**
- Contributo costo di costruzione: mq. 2.429,55 x €/mq. 403,39 x 8% = **€. 78.404,49.**
- Costo di realizzazione residenziale €/mq. 1.050,00 x mq. 2.429,55 = **€. 2.551.027,50.**
- Costo di realizzazione autorimesse €/mq. 630,00 x mq. 728,87 = **€. 459.184,95.**
- Costo di realizzazione accessori €/mq. 630,00 x mq. 485,91 = **€. 306.123,30.**
- Spese e tasse notarili (€. 2.551.027,50 + €. 459.184,95 + €. 306.123,30) x 6% = **€. 198.980,15.**
- Spese tecniche (€. 2.551.027,50 + €. 459.184,95 + €. 306.123,30) x 8% = **€. 265.306,86.**
- Oneri finanziari (€. 2.551.027,50 + €. 459.184,95 + €. 306.123,30) x 6% = **€. 198.980,15.**
- Contributo per la riqualificazione S.P. 123 **€. 14.946,80.**

TOTALE COSTI (K): €. 4.195.184,85.

PROFITTO DELL'IMPRENDITORE (P)

Dati:

- Utile d'impresa medio 10% del costo di realizzazione.

Determinazione del profitto:

- Utile d'impresa (€. 2.551.027,50 + €. 459.184,95 + €. 306.123,30) x 10% = **€. 331.633,58.**

TOTALE PROFITTO (P): € 331.633,58.

VALORE DELL'AREA (Va)

$$Va = Vm - (K + P)$$

$$Va = \text{€} 4.861.529,55 - (\text{€} 4.195.184,85 + \text{€} 331.633,58) = \text{€} 334.711,13$$

VALORE DELL'AREA € 334.711,13/ (mq. 8.235,00 sup. catastale) = €/mq. 40,64

• 8.4.1 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'imminente scadenza della Convenzione Edilizia 10/09/2021:

€ 50.206,67

• 8.5.1 Prezzo del lotto

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

€ 284.504,46: (arrotondato)

€ 284.000,00

Casalpusterlengo, 23 giugno 2021.



Il Perito

Geom. Rocca Patrizio – MCIOB

• Allegati alla perizia **PRIVACY - LOTTO 1:**

- A - prospetto riepilogativo (privacy);
- B - documentazione fotografica;
- C - planimetria del bene con punti di presa fotografica.