

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE

Fallimento FOTLITO 73 di Ferrario Adolfo & C. s.n.c.

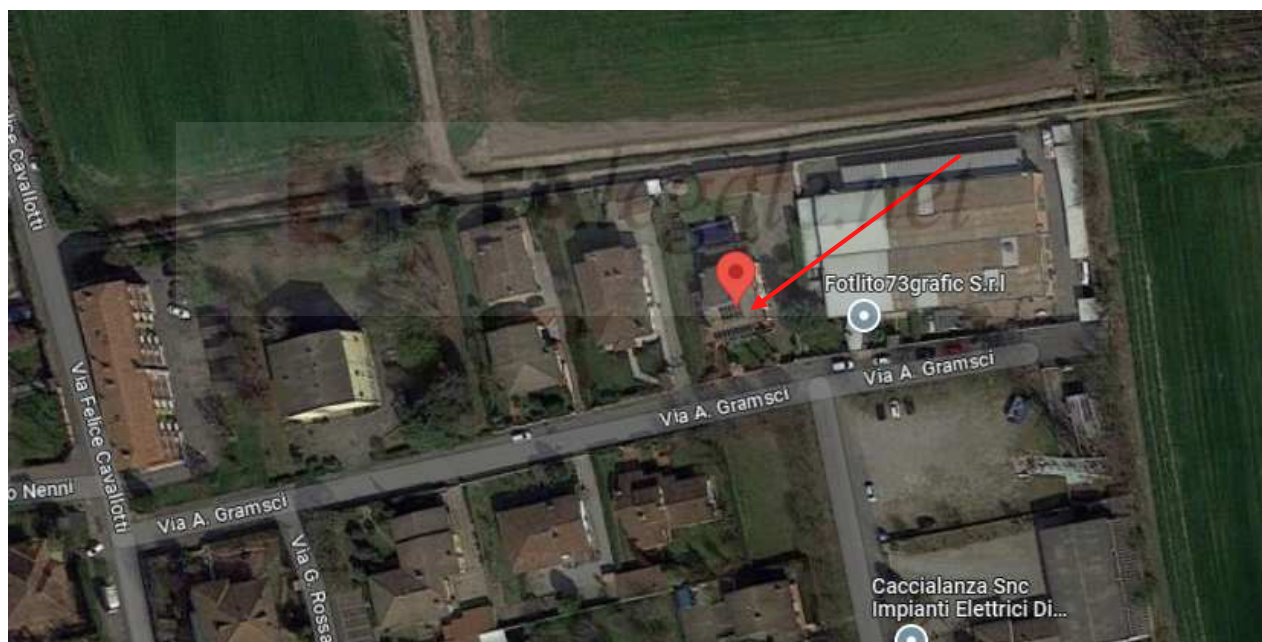
N. Gen. Rep. **26/2020**

LOTTO 5

Beni in Borghetto Lodigiano (LO),

Via Antonio Gramsci, n. 13

Villa unifamiliare



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:

Il LOTTO 5 è costituito da una villa unifamiliare con ampio terreno di pertinenza esprimente una residua consistente capacità edificatoria oltre ad autorimesse e rustici. Gli immobili, inseriti nel **Tessuto Urbano Consolidato** del Comune di Borghetto Lodigiano, sono stati edificati tra i primi anni ottanta (villa) e duemila e si trovano in ottime condizioni di manutenzione con finiture di qualità medio alta.

Si evidenzia che una porzione dei rustici ubicati a ridosso del confine nord (veranda) è edificato in assenza di provvedimento edilizio.

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa unifamiliare in Borghetto Lodigiano (LO), via Antonio Gramsci, n. 13.

Villa unifamiliare di due piani fuori terra oltre ad uno parzialmente seminterrato, con accessi, pedonale e carraio, da Via Gramsci; il fabbricato ha quattro affacci liberi sull'area di pertinenza di circa mq. 1.100, sono inoltre di stretta pertinenza anche i rustici e l'autorimessa descritti ai successivi punti B e C.

La villa in oggetto è composta al piano rialzato abitativo da cinque locali più servizi, precisamente: soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, doppi servizi e porticato; al piano primo di sottotetto: due locali accessori e un balcone; al piano terra/seminterrato: tre ampi locali di deposito, un locale bagno/lavanderia oltre ad un ampio porticato. L'edificio si trova in ottime condizioni di manutenzione con finiture di buon livello in gran parte risalenti all'epoca di costruzione.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 445,00, comprensivi di portici e balcone.

Identificazione al catasto fabbricati:

Foglio 15, mappale 162, subalterno 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq. 231, posto al piano S1-T-1, rendita: €. 680,43. Dati derivanti da variazione superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria presentata in data 28/04/1998, prot.n. 000501224.

Coerenze piano terra/seminterrato in un sol corpo con l'area di pertinenza:

a nord subalterno 2 e strada vicinale;

a est subalterno 2, autorimessa e area di pertinenza distinti alla particella 298 e particella 163;

a sud particella 207 (via Gramsci);

a ovest 324.

Coerenze piano rialzato:

a nord vuoto su area di pertinenza;
 a est vuoto su area di pertinenza;
 a sud area di pertinenza;
 a ovest area di pertinenza.

Coerenze piano primo di sottotetto:

a nord vuoto su piano rialzato;
 a est vuoto su piano rialzato;
 a sud vuoto su piano rialzato;
 a ovest vuoto su piano rialzato.

Destinazione urbanistica: nello strumento urbanistico **Piano di Governo del Territorio vigente** l'immobile è identificato negli **Ambito 4 – Tessuto Urbano Consolidato ad alta densità residenziale (art. 18.1 N.T.A.)**. Norme tecniche ed indici: si rimanda all'allegato estratto da PGT del Comune di Borghetto Lodigiano (LO) (*allegato E documentazione edilizia e urbanistica*).

destinazione	superficie reale lorda	coefficiente	Valore equivalente
piano rialzato	155,00	1	155,00
mansarda	40,00	0,75	30,00
cantina	155,00	0,40	62,00
portico fronte	44,00	0,35	15,40
portico retro	47,00	0,35	16,45
balcone	4,00	0,25	1,00

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni: a singola e doppia anta battente con zanzariera; materiale: legno al piano rialzato e sottotetto; legno e ferro al piano seminterrato; protezione: antoni in legno al piano rialzato e inferriate al piano seminterrato; condizioni: buone.

Pavimentazione Interna: materiale: piastrelle di ceramica, e parquet nella zona notte e al piano sottotetto; condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagni e cucina; materiale: ceramica; condizioni: ottime.

Infissi interni: tipologia: a battente; materiale: legno massello e vetro al piano rialzato e sottotetto; condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia; condizioni: da verificare; conformità: da verificare.

Idrico-sanitario: tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni: da verificare; conformità: da verificare.

Termico: tipologia: autonomo; alimentazione: metano; diffusori: termosifoni in ghisa; condizioni: da verificare; conformità: da verificare.

Citofonico: audio.

Condizionamento: al piano rialzato; alimentazione: elettrica; diffusori: split; condizioni: da verificare; conformità: da verificare.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di rustici, in Borghetto Lodigiano (LO), via Antonio Gramsci, n. 13.

Fabbricato rustico di un piano fuori terra edificato in aderenza al confine nord dell'area di pertinenza. E' composto da tre locali, due attualmente attrezzati a sauna e l'altro a cucina/barbecue comunicante con una veranda di circa mq. 28 edificata in assenza di provvedimento edilizio. Le condizioni di manutenzione sono buone e le finiture di livello medio alto.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 24,00.

Identificazione al catasto fabbricati:

Foglio 15, mappale 162, subalterno 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 24, superficie catastale mq. 24, posto al piano T, rendita: €. 63,21. Dati derivanti da variazione superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria presentata in data 28/04/1998, prot.n. 000501224.

Coerenze:

a nord strada vicinale;

a est autorimessa e area di pertinenza distinti alla particella 298;

a sud area di pertinenza;

a ovest area di pertinenza.

Destinazione urbanistica: nello strumento urbanistico **Piano di Governo del Territorio vigente** l'immobile è identificato negli **Ambito 4 – Tessuto Urbano Consolidato ad alta densità residenziale (art. 18.1 N.T.A.)**. Norme tecniche ed indici: si rimanda all'allegato estratto da PGT del Comune di Borghetto Lodigiano (LO) (*allegato E documentazione edilizia e urbanistica*).

destinazione	superficie reale lorda	coefficiente	Valore equivalente
rustici	24	0,60	14,40

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni: serranda in alluminio; porte e finestre in legno; condizioni: pessime;

Pavimentazione: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Elettrico: tipologia: sottotraccia; condizioni e conformità: da verificare.

Idrico: tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni: da verificare; conformità: da verificare

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa tripla, in Borghetto Lodigiano (LO), via Antonio Gramsci, n. 13.

Fabbricato di un piano fuori terra edificato in aderenza al confine nord est con area di pertinenza di circa mq. 250. L'autorimessa ha una capienza di tre posti auto e vi si accede dall'area di pertinenza. Le condizioni di manutenzione sono buone. Sia l'autorimessa che l'area di pertinenza, pur essendo accatastati con particella autonoma, costituiscono un tutt'uno con le unità immobiliari descritte ai precedenti punti A e B.

Svilupa una superficie lorda complessiva di circa mq. 48,00.

Identificazione al catasto fabbricati:

Foglio 15, mappale 298, subalterno 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 48, superficie catastale mq. 48, posto al piano T, rendita: € 89,24. Dati derivanti da variazione superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria presentata in data 10/11/1999, prot.n. 507385 1/1999.

Coerenze in un sol corpo con l'area di pertinenza:

- a nord strada vicinale;
- a est particella 163;
- a sud particella 163;
- a ovest particella 162.

Destinazione urbanistica: nello strumento urbanistico **Piano di Governo del Territorio vigente** l'immobile è identificato negli **Ambito 4 – Tessuto Urbano Consolidato ad alta densità residenziale (art. 18.1 N.T.A.)**. Norme tecniche ed indici: si rimanda all'allegato estratto da PGT del Comune di Borghetto Lodigiano (LO) (*allegato E documentazione edilizia e urbanistica*).

destinazione	superficie reale lorda	coefficiente	Valore equivalente
autorimessa	48	0,50	24

Caratteristiche descrittive:

Infissi esterni: basculanti; materiale: legno; condizioni: sufficienti;

Pavimentazione: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.

Elettrico: tipologia: esterno in tubazione; condizioni: da verificare; conformità: da verificare.

• 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

• 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 13/05/2022 l'immobile risultava occupato dal debitore.

• 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 trascrizioni:* Nessuna

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

• 4.2.1. *Iscrizioni:*

Relativamente alla villa singola e ai rustici identificati ai punti A e B:

Iscrizione volontaria derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 05/01/2011 al n. 332834/16152, iscritto a Lodi in data 07/01/2011 ai nn. 303/67.

- importo totale: €. 900.000,00

• 4.2.2. *Pignoramenti:* Nessuno

• 4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Relativamente all'autorimessa identificata al punto C:

- 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.

Relativamente a tutti i beni oggetto di perizia:

- 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:**

Relativamente ai corpi A - villa unifamiliare e B - rustici.

La villa è stata edificata con Concessione Edilizia 106/81 del 24 febbraio 1982, successivamente con Concessione Edilizia 16/85 del 28 marzo 1985 sono stati edificati il portico sul retro e l'edificio B, con D.I.A. n. 148/2001 del 29/11/2001 sono state realizzate modifiche prospettiche all'abitazione. La conformità edilizia è pertanto da verificarsi dal confronto tra lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo e gli elaborati allegati ai citati provvedimenti edilizi.

A - villa unifamiliare - Difformità rilevate

- difformità di distribuzione degli spazi interni, in particolare, al piano rialzato il bagno posto a est è stato edificato di dimensioni più piccole rispetto a quanto in progetto a favore della camera posta a nord est;

- al piano seminterrato è stato realizzato un locale bagno/lavanderia (difformità non sanabile essendo l'altezza interna dei locali al piano terra inferiore a ml. 2,40 come dettato dal Regolamento Locale d'Igiene).

- difformità prospettiche che riguardano la diversa posizione della finestra della camera da letto posta a nord est rispetto al progetto;

- difformità di posizionamento dei pilastri rispetto alla D.I.A. n. 148/2001 del 29/11/2001 relativamente all'ampliamento del portico sul fronte. Tale modifica non ha comportato aumento della Superficie Coperta.

B - Rustici - Difformità rilevate

- diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture esterne con parziale trasformazione del locale in sauna.

Relativamente al corpo C - autorimessa tripla.

L'autorimessa è stata edificata con Concessione Edilizia 42/97 del 15 dicembre 1997 e successive varianti autorizzate in data 22/06/1999. La conformità edilizia è pertanto da verificarsi dal confronto

tra lo stato di fatto verificato dal sottoscritto in sede di sopralluogo e gli elaborati allegati ai citati provvedimenti edilizi.

C – Autorimessa tripla - Difformità rilevate

- modesta difformità di consistenza e di rappresentazione planimetrica rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati allegati alla Concessione 42/97.

Infine, come citato in premessa, sul confine nord in aderenza al fabbricato B è stata edificata una veranda di circa mq. 28 (ml.5,00 * ml. 5,75) in assenza di provvedimento edilizio.

Relativamente alle difformità non in contrasto con Leggi e Regolamenti vigenti (in particolare le difformità relative agli edifici A B C con l'esclusione del bagno/lavanderia al piano seminterrato), potranno essere sanate successivamente al trasferimento del bene a cura del nuovo proprietario presentando richiesta di permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli oneri saranno determinati dall'Ufficio Tecnico comunale al momento della Sanatoria in base alle disposizioni al momento vigenti. Il sottoscritto, in sede di perizia, stima un deprezzamento per la regolarizzazione della difformità (comprensivo di spese tecniche, oblazione, oneri e diritti) pari a: €.
8.500,00.

Relativamente alle opere non sanabili si precisa che:

- **la veranda abusiva edificata a confine potrà essere sanata solo previa convenzione con il confinante; pertanto il sottoscritto in sede di perizia, stima un deprezzamento per la regolarizzazione della difformità (comprensivo di spese tecniche, oblazione, oneri e diritti) pari a: €.** 7.000,00. Tale somma appare congrua anche per la rimozione della veranda e il ripristino dello stato dei luoghi nel caso in cui non si riuscisse a convenzionare l'edificazione con il confinante, con conseguente mancato perfezionamento della Sanatoria;
- **al piano interrato si renderà necessaria la rimozione dei sanitari al fine di ripristinare l'originale destinazione a cantina. Costi per la rimozione e smaltimento dei sanitari al piano terra: €.** 800,00.

Totale oneri regolarizzazione edilizia: €. 16.300,00.

Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla documentazione edilizia (allegato E, la documentazione fotografica (allegato B) e le planimetrie con prese fotografiche (allegato C).

· 4.3.2. Conformità catastale:

Catasto terreni.

La rappresentazione grafica degli edifici sulla mappa catastale non è conforme allo stato dei luoghi, precisamente:

- non è rappresentato il portico sul fronte della villa come realizzato a seguito di D.l.A. n. 148/2001 del 29/11/2001;
- è errato l'allineamento dei rustici/autorimessa posti sul confine nord e nord est delle particelle 162 e 298;
- non è inserita in mappa la veranda abusiva (vedi conformità edilizia).

L'aggiornamento al catasto terreni potrà essere effettuato successivamente al trasferimento dei beni a cura del nuovo proprietario e previo ottenimento di sanatoria per quanto riguarda la veranda. Il sottoscritto, in sede di perizia, stima un deprezzamento per la regolarizzazione delle difformità al Catasto Terreni (comprensivo di spese tecniche, oneri e diritti) pari a: €. 1.500,00.

Catasto Fabbricati.

Le unità immobiliari risultano denunciate e censite (ad eccezione della veranda), tuttavia si rilevano difformità di consistenza, di destinazione (rustico B) e rappresentazione grafica sulle planimetrie catastali, pertanto, richiamando tutto quanto già descritto per la conformità edilizia si precisa che a seguito dell'ottenimento delle sanatorie edilizie si renderà necessario l'aggiornamento al catasto fabbricati di tutte le unità immobiliari.

L'aggiornamento al catasto fabbricati potrà essere effettuato successivamente al trasferimento dei beni e all'ottenimento delle sanatorie edilizie a cura del nuovo proprietario.

Il sottoscritto, in sede di perizia, stima un deprezzamento per la regolarizzazione delle difformità al Catasto Fabbricati con Procedura DOCFA per n. 2 unità immobiliari (comprensivo di spese tecniche, oneri e diritti): €. 1.200,00.

Totale oneri regolarizzazione catastale: €. 2.700,00.

Per una migliore comprensione si faccia riferimento alla documentazione catastale prodotta dal sottoscritto (allegato D), nonché la documentazione fotografica (allegato B) e le planimetrie con prese fotografiche (allegato C).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Relativamente alla Villa Singola identificata al punto A e all'Autorimessa identificata al punto B:

DA ANTE VENTENNIO AD OGGI (dal 19/01/2001 ad oggi).

- omissis.

Proprietario dal 19/01/2001 ad oggi in forza di atto per causa di morte – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE (data di morte 19/01/2001) in data 16/04/2003 al n. rep. 67/209, trascritto a Lodi in data 16/08/2003 ai nn. 16933/9630.

Risulta trascritto atto per causa di morte – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in data 16/12/2006 al n. rep. 158872/24155, trascritto a Lodi in data 22/09/2017 ai nn. 15998/1005.

Relativamente all'Autorimessa identificata al punto C:

DA ANTE VENTENNIO AD OGGI (dal 05/05/1980 ad oggi).

- omissis.

Proprietario dal 05/05/1980 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 05/05/1980 al n. rep. 1357/838, trascritto a Lodi in data 30/05/1980 ai nn. 4289/3177.

Si precisa che In forza di atto di REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' E CESSIONE DI QUOTE a firma Biasini Angelo in data 02/10/1985 al n. rep. 8755/4737, trascritto a Lodi in data 21/10/1985 ai nn. 8439/5446 la società di fatto veniva regolarizzata in società in nome collettivo e ceduta la quota di compartecipazione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratiche edilizie messe a disposizione del sottoscritto dall'Ufficio Tecnico del comune di Borghetto Lodigiano relative alle unità oggetto di Procedura Concorsuale - LOTTO 5 (allegato E documentazione edilizia e urbanistica).

Relativamente alla Villa Singola identificata al punto A e all'Autorimessa identificata al punto B:

- **Concessione Edilizia n. 106/81 prot. 2774** rilasciata in data 24/02/1982 relativa a "Costruzione Villetta".

- **Richiesta di Autorizzazione Edilizia n. 95/83 del 09/07/1983** relativa a "Esecuzione di recinzione e apertura cancello verso proprietà Chioda". **Agli atti non risulta la documentazione di Rilascio.**

- **Concessione Edilizia n. 16/85 prot. 807** rilasciata in data 28/03/1985 relativa a "Costruzione portico e due rustici".

- **Denuncia d'Inizio Attività del 29/11/2001 n. 148/2001 prot. 6526** relativa a "Modifiche prospettiche e allungamento falde".

Non risultano rilasciati certificati di Agibilità.

Relativamente all'Autorimessa identificata al punto C:

- **Concessione Edilizia n. 42/97** rilasciata in data 15/12/1997 relativa a "Realizzazione di box per tre posti auto.

- **Variante alla Concessione Edilizia n. 42/97** rilasciata in data 22/06/1999 relativa a "Variante alla C.E. 42/97 per la realizzazione di box".

Non risultano rilasciati certificati di Agibilità.

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, delle condizioni e stato di manutenzione dei fabbricati (ove esistenti), nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi.

Relativamente ai beni oggetto di perizia per la determinazione del valore di mercato è stato adottato il sistema sintetico-comparativo effettuando una ricerca dei beni comparabili oggetto di recenti compravendite avvenute nel comune di appartenenza o in quelli limitrofi; si è tenuto conto anche delle quotazioni immobiliari risultanti dalle fonti di informazione indicate al successivo punto 8.2.

Inoltre, come evidenziato in premessa, vista la residua potenzialità edificatoria espressa dai beni il sottoscritto assume un valore per tale potenzialità pari a €/mq. 60 considerando che trattasi di terreno edificabile già urbanizzato ma non frazionabile dall'unità immobiliare principale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri immobiliari di Lodi; ufficio tecnico del comune di Borghetto Lodigiano (LO); agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: dell'Agenzia del Territorio, della FiAIP; Aste Giudiziarie del Tribunale di Lodi; prezzi degli immobili di Milano e provincia edito dalla camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura; Borsinoimmobiliare.it; immobiliare.it; ipv.stimatrixcity.it e compabilitalia.it (ricerca comparabili).

8.3. Valutazione corpi

A. Villa Unifamiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

destinazione	superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	155,00	€. 875,00	€. 135.625,00
Mansarda	30,00	€. 875,00	€. 26.250,00
Cantina	62,00	€. 875,00	€. 54.250,00
Porticati	31,85	€. 875,00	€. 27.868,75
Balcone	1,00	€. 875,00	€. 875,00

Valore corpo	€. 244.868,75
Valore complessivo intero	€. 244.868,75
Valore complessivo diritto e quota	€. 244.868,75

B. Rustici

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

destinazione	superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Rustici	14,40	€. 875,00	€. 12.600,00

Valore corpo	€. 12.600,00
Valore complessivo intero	€. 12.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€. 12.600,00

C. Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

destinazione	superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Autorimessa	24,00	€. 875,00	€. 21.000,00

Valore corpo	€. 21.000,00
Valore complessivo intero	€. 21.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€. 21.000,00

D. VALUTAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

- Superficie totale delle particelle 162 e 298 mq. 1.537,00.
- Indice fondiario 1,5 mc/mq - Volume edificabile mq. 1537,00 * 1,5 = arrotondato mc. 2.300.
- Volume edificato circa mq. 250,00 *3 = mc. 750 (comprensivi di veranda).
- **Volume edificabile residuo arrotondato circa mc. 1.000,00 (1.550/1,5).**

Valore al mq. dell'area edificabile già urbanizzata €/mq. 60,00.**VALORE CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA €/mq. 60,00 * mq. 1000,00 = €. 60.000,00**

Riepilogo

ID	immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villa Unifamiliare	€. 244.868,75	€. 244.868,75
B	Rustici	€. 12.600,00	€. 12.600,00
C	Autorimessa	€. 21.000,00	€. 21.000,00
D	Valore capacità edificatoria residua	€. 60.000,00	€. 60.000,00
		€. 338.468,75	€. 338.468,75

8.4.1 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione percentuale del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese relative alle parti comuni insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 50.770,81

Riduzione monetaria del valore per regolarizzazione edilizia e catastale:

€. 19.000,00

8.5.1 Prezzo del lotto

QUOTA 1000/1000:

€. 268.697,94

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

€. 268.697,94 arrotondato

€. 270.000,00

Casalpusterlengo, 2 agosto 2023.



Geom. Rocca Patrizio – MCI OB

Il Perito

Allegati alla perizia privacy - LOTTO 5:

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