



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

FALLIMENTARE

1055/2016

DEBITORE:

Corte Vecchia dell'Orto srl

GIUDICE:

Dott.ssa Guendalina Pascale

CURATORE:

Dott.ssa Claudia Motta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 8/01/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH. LUCIA MARZANO

CF:MRZLCU65B43F205S
con studio in MILANO (MI) VIA PAULLO, 4
telefono: 0289074041
email: lucia.marzano.arch@gmail.com
PEC: marzano.8213@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 1055/2016

LOTTO 1

BENI IN COMUNE DI TRUCCAZZANO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **residenza, magazzini, autorimesse, terreni** a piazza Roma 13 - 14, centro storico, per la quota di 1/1 di piena proprietà (Corte Vecchia dell'Orto srl).

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 95 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 55,31 €, indirizzo catastale: piazza Roma n. 13, piano: T, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl
Coerenze: a Nord portico, a Est cortile, a Sud altra u.i., a Ovest via Facheris
superficie catastale mq 27

foglio 9 particella 95 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 88,57 €, indirizzo catastale: piazza Roma n. 13, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl
Coerenze: al PT: a Nord altra u.i., a Est accesso carraio, a Sud piazza Roma, a Ovest via Frechis al 1P: a Nord vano scala, a Est altra u.i., a Sud piazza Roma, a Ovest via Frechis
superficie catastale mq 151

foglio 9 particella 95 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 190 mq, rendita 323,82 €, indirizzo catastale: piazza Roma sC, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl
Coerenze: al P.T.: a Nord vicolo Retorto e androne, a Est altra u.i. e mapp. 97, a Sud cortile e altra u.i., a Ovest cortile e altra u.i.. al 1P: a Nord vicolo Retorto e altra u.i., a Ovest altra u.i. e mapp. 97, a Sud cortile e altra u.i., a Ovest altra u.i. e cortile.
superficie catastale mq 234

foglio 9 particella 95 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria B/1, classe U, consistenza 630 mq, rendita 422,98 €, indirizzo catastale: piazza Roma n. 14, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl
Coerenze: al PT: a Nord altra u.i. e cortile, a Est mapp. 272, a Sud mapp. 101, a Ovest accesso carraio e cortile.
superficie catastale mq 273

foglio 9 particella 95 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, Rendita 88,57 € indirizzo catastale: piazza Roma n. 13, p.: 1, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl
Coerenze: a Nord altre u.i. e cortile, a Ovest altra u.i., a Sud piazza Roma, a Ovest altra u.i.
superficie catastale mq 67

foglio 9 particella 95 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 60,43 €, indirizzo catastale: piazza Roma n. 13, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl
Coerenze: al PT: a Nord vicolo Retorto, a Est mapp. 94, a Sud androne e cortile, a Ovest altre u.i. al 1P: vicolo Retorto, a Est, Sud e Ovest altra u.i.
superficie catastale mq 74

foglio 9 particella 95 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 34,09 €, indirizzo catastale: piazza Roma n. 13, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl
Coerenze: al PT: a Nord vicolo Retorto, a Est altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest altra u.i. al 1P: a Nord altra u.i., a Est altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest altra u.i.
superficie catastale mq 51

foglio 9 particella 95 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 112,48 €, indirizzo catastale: piazza Roma n. 13, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl

Coerenze: al PT e al 1P: a Nord vicolo Retorto, a Est altra u.i., a Sud portico, a Ovest via Frechis

superficie catastale mq 149

foglio 9 particella 95 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 85,22 €, indirizzo catastale: piazza Roma n. 13, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl

Coerenze: al PT: a Nord cortile, a Est altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest cortile. al 1P: a Nord cortile, a Est altra u.i., a Sud piazza Roma, a Ovest altra u.i.

superficie catastale mq 144

foglio 9 particella 95 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 40,90 €, indirizzo catastale: piazza Roma n. 13, piano: 1, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl

Coerenze: a Nord vicolo Retorto, a Est altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest altra u.i.

superficie catastale mq 29

foglio 9 particella 95 (catasto terreni), qualità/classe: ente urbano, superficie 1110 mq, nessuna intestazione – Area di Enti urbani e promiscui.

Coerenze: a Nord vicolo Pasquirolo, a Est mapp. 94-97-272, a Sud mapp. 101 e piazza Roma, a Ovest via Fucheris.

foglio 9 particella 101 (catasto terreni), qualità/classe: Corte, superficie 87 mq, nessuna Intestazione – Accessorio comune ad ente rurale ed urbano.

Coerenze: a Nord mapp. 95, a Est mapp. 103, a Sud mapp.i 102 e 103, a Ovest piazza Roma in visura risulta comune al mapp. 95 sub 1 e a enti urbani del foglio 9

foglio 9 particella 272 (catasto terreni), qualità/classe: sem. irriguo, superficie 340 mq,

reddito agrario 3,44 €, reddito dominicale 4,20 €, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl

Coerenze: a Nord mapp. 97, a Est mapp. 319, a Sud mapp.i 103 e 104, a Ovest mapp. 95

foglio 9 particella 319 (catasto terreni), qualità/classe: sem. irr. arb. U, superficie 310 mq,

reddito agrario 3,44 €, reddito dominicale 3,83 €, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl

Coerenze: a Nord mapp. 94, a Est mapp. 99, a Sud mapp. 98, a Ovest mapp. 97 e 272

foglio 9 particella 97 (catasto terreni), qualità/classe: Corte, superficie 210 mq, nessuna

Intestazione - Accessorio comune ad ente rurale ed urbano.

Coerenze: a Nord mapp. 94, a Est mapp. 319, a Sud mapp. 272, a Ovest mapp. 95

in visura risulta comune al mapp. 95 sub 1 e al mapp. 96 del foglio 9

B **residenziale, opificio, magazzini** via Lombardia 10, Vicolo Certosino, via G. Scotti, Vicolo Pasquirolo per la quota di 1/1 di piena proprietà (Corte Vecchia dell'Orto srl). Identificazione catastale:

foglio 9 particella 160 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 32,54 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: T, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord e a Ovest cortile mapp. 159, a Est e a Sud cortile mapp. 161

superficie catastale mq 45

foglio 9 particella 160 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 3 vani,

rendita 51,13 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: 1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord e a Ovest cortile mapp. 159, a Est mapp. 161, a Sud vano scala comune

superficie catastale mq 97

foglio 9 particella 160 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani,

rendita 303,68 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: T, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord altra u.i., a Est e a Sud cortile mapp. 161, a Ovest cortile mapp. 159

superficie catastale mq 124

foglio 9 particella 160 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 151,84 €, indirizzo catastale: Via Lombardia n. 10, piano: 1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord altra u.i., a Est e a Sud cortile mapp. 161, a Ovest cortile mapp. 159 superficie catastale mq 56

foglio 9 particella 167 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 25,56 €, indirizzo catastale: vicolo Certosino snc, piano: T, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord e a Est mapp. 165, a Sud altra u.i., a Ovest vicolo Certosino superficie catastale mq 18

foglio 9 particella 158 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 34,09 €, indirizzo catastale: vicolo Certosino 8, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord altra u.i., a Est mapp. 165, a Sud altra u.i., a Ovest vicolo Certosino superficie catastale mq 76 - **graffato con mapp. 167 sub 8**

foglio 9 particella 158 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 103 mq, rendita 244,70 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: T, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord altra u.i., a Est cortile e altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest vicolo Certosino superficie catastale mq 124

foglio 9 particella 158 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 75,92 €, indirizzo catastale: vicolo Certosino n. 16, piano: 1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord altra u.i., a Est mapp. 161, a Sud mapp. 176, a Ovest cortile mapp. 165 superficie catastale mq 96

foglio 9 particella 158 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: T-2, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: al P.T.: a Nord altra u.i., a Est altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest altra u.i. - al P.T.: parte graffata mapp 159: a Nord cortile, a Est altra u.i., a Sud cortile, a Ovest accesso carraio comune. Al piano 2 (soffitta): a Nord corridoio comune, a Est altra u.i, a Sud cortile, a Ovest altra u.i.

superficie catastale mq 81 - **graffato con mapp. 159 sub 1**

foglio 9 particella 158 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: T-2, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: al P.T.: a Nord altra u.i., a Est altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest altra u.i. - al P.T.: parte graffata mapp 159: a Nord cortile, a Est altra u.i., a Sud cortile, a Ovest altra u.i.. Al piano 2 (soffitta): a Nord corridoio comune, a Est altra u.i, a Sud cortile, a Ovest altra u.i.

superficie catastale mq 78 - **graffato con mapp. 159 sub 2**

foglio 9 particella 158 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: T-2, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: al P.T.: a Nord portico comune, a Est portico comune, a Sud altra u.i., a Ovest parti comuni - al P.T.: parte graffata mapp. 159: a Nord cortile, a Est altra u.i., a Sud cortile, a Ovest altra u.i.. Al piano 2 (soffitta): a Nord altra u.i., a Est altra u.i, a Sud cortile, a Ovest altra u.i.

superficie catastale mq 82 - **graffato con mapp. 159 sub 3**

foglio 9 particella 158 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: T-1-2, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: al P.T.: a Nord parti comuni, a Est altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest altra u.i. - al 1P.:

parte graffata mapp. 159: a Nord cortile, a Est altra u.i., a Sud cortile, a Ovest accesso carraio. Al piano 2 : a Nord altra u.i., a Est altra u.i. e corridoio comune, a Sud cortile, a Ovest accesso carraio.

superficie catastale mq 88 - **graffato con mapp. 159 sub. 5**

foglio 9 particella 158 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: T-1-2, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: al P.T.: a Nord parti comuni, a Est altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest altra u.i. - al 1P.: parte graffata mapp. 159: a Nord cortile, a Est altra u.i., a Sud ballatoio comune, a Ovest altra u.i.. Al piano 2 : a Nord cortile e corridoio comune, a Est cortile, a Sud cortile, a Ovest altra u.i..

superficie catastale mq 87 - **graffato con mapp. 159 sub. 6**

foglio 9 particella 158 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 34,09 €, indirizzo catastale: vicolo Certosino n. 10 e 16, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

graffato mapp. 167 sub 7

foglio 9 particella 158 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 275 mq rendita 468,69 €, indirizzo catastale: vicolo Certosino snc, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto

Coerenze: a Nord altre u.i., mapp. 159, 165, a Est mapp 159, a Sud altre u.i, mapp. 165, a Ovest vicolo Certosino

superficie catastale mq 335 - **graffato mapp 165, 166 e 168**

foglio 9 particella 159 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: T-2, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord cortile a Est cortile e altra u.i., a Sud cortile, a Ovest altra u.i. e corridoio comune (2P)

superficie catastale mq 85

foglio 9 particella 159 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: 1-2, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord cortile, a Est altra u.i, a Sud ballatoio (corridoio al piano 2) comune e altra u.i, a Ovest altra u.i. (cortile al piano 2)

superficie catastale mq. 84

foglio 9 particella 159 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 8, piano: 1-2, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord cortile, a Est cortile e mapp. 161 (al piano 1), a Sud ballatoio comune e cortile (corridoio comune e altra u.i. al piano 2), a Ovest altra u.i.

superficie catastale mq 85

foglio 9 particella 167 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 2.768,21 € indirizzo catastale: via Giuseppe Scotti n. 13, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: al P.T.: a Nord mapp. 167-165-158-161, a Est mapp. 161-173-173-cortile, a Sud cortile-via G.Scotti, a Ovest mapp. 165-vicolo Certosino

graffato con mapp. 172, 173 sub 701, 176 sub 3.

foglio 9 particella 167 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 100,71 €, indirizzo catastale: vicolo Certosino n. 4, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord altra u.i., a Est cortile, a Sud altra u.i., a Ovest vicolo Certosino

superficie catastale mq 123

foglio 9 particella 167 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 3,5 vani,

rendita 70,50 €, indirizzo catastale: vicolo Certosino n. 14, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord altra u.i. e cortile, a Est cortile, a Sud altra u.i., a Ovest vicolo Certosino superficie catastale mq 97

foglio 9 particella 167 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 51,13 €, indirizzo catastale: vicolo Certosino n. 12, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord altra u.i., a Est cortile, a Sud altra u.i., a Ovest vicolo Certosino superficie catastale mq 117

foglio 9 particella 167 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 €, indirizzo catastale: vicolo Certosino n. 6, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord altra u.i. e mapp. 165, a Est cortile, a Sud altra u.i., a Ovest vicolo Certosino superficie catastale mq. 167

foglio 9 particella 176 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 173,27 €, indirizzo catastale: via Giuseppe Scotti n. 13, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord cortile e altra u.i., a Est vicolo Pasquirolo, a Sud via G. Scotti, a Ovest altra u.i.

superficie catastale mq. 175

foglio 9 particella 176 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 303,68 €, indirizzo catastale: via Giuseppe Scotti n. 13, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord altra u.i., a Est cortile e altra u.i., a Sud via G. Scotti, a Ovest vicolo Certosino

superficie catastale mq. 180

foglio 9 particella 176 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 42,61 €, indirizzo catastale: vicolo Pasquirolo n. 4, piano: T-1-2, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord altra u.i., a Est vicolo Pasquirolo, a Sud altra u.i., a Ovest cortile superficie catastale mq. 83

foglio 9 particella 159 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 1470 mq, Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.

Coerenze: a Nord via Lombardia, a Est mapp. i 160-161, a Sud mapp. 160-161-158, a Ovest mapp. 158

foglio 9 particella 165 (catasto terreni), qualità/classe Corte, superficie 610 mq, nessuna intestazione – Accessorio comune ad ente rurale e urbano.

Coerenze: a Nord mapp. 158, a Est mapp. i 158-166-168-176, a Sud mapp. 176, a Ovest vicolo Certosino e mapp. 167

in visura risulta comune ai mapp. 158 sub 2, 166, 167 sub 1 e 168 del fg. 9

foglio 9 particella 166 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 40 mq,

Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui. **In visura risulta “con diritto alla corte mapp. 165”**

Coerenze: a Nord, Sud e Ovest mapp. 165, a Est mapp. 158-176, a Sud mapp. 165

foglio 9 particella 167 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 350 mq,

Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.

Coerenze: a Nord ed Est mapp. 165, a Sud mapp. 176, a Ovest vicolo Certosino

foglio 9 particella 168 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 24 mq,

Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.

Coerenze: a Nord, Sud e Ovest mapp. 165, a Est mapp. 176

foglio 9 particella 176 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 1129 mq,

Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord mapp. 167-165, a Est mapp. 172 e vicolo Pasquirolo, a Sud via G. Scotti, a

Ovest vicolo Certosino

foglio 9 particella 160 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 190 mq,
Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.

Coerenze: a Nord e Ovest mapp. 159, a Est e Sud mapp. 161

foglio 9 particella 158 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 1040 mq,
Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.

Coerenze: a Nord mapp.i 154-152 e via Lombardia, a Est mapp. 159-161, a Sud mapp. 165-176,
a Ovest vicolo Certosino, mapp. 165.

C residenziale e magazzini, Via Lombardia 10, Vicolo Pasquiolo, Via G. Scotti 17-21
per la quota di 1/1 di piena proprietà (Corte Vecchia dell'Orto srl). Identificazione catastale:

foglio 9 particella 162 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 408 mq,
rendita 1.032,50 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 12, piano: T, intestato a Corte
Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord, Est e Ovest cortile, a Sud mapp. 161

superficie catastale 461 mq - **Demolito**

foglio 9 particella 162 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani,
rendita 119,30 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: T-1-2, intestato a Corte
Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord ed Est cortile, a Sud mapp. 161, a Ovest altra u.i.

superficie catastale mq 148 - **Demolito**

foglio 9 particella 162 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 269 mq,
rendita 458,46 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: 1, intestato a Corte
Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord cortile, a Est altra u.i., a Sud mapp. 161, a Ovest cortile.

superficie catastale mq 295 - **Demolito**

foglio 9 particella 173 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 32 mq,
rendita 54,54 €, indirizzo catastale: vicolo Pasquiolo n. 51, piano: T, intestato a Corte
Vecchia Dell'Orto srl

planimetria catastale non rilasciabile - **Demolito**

foglio 9 particella 173 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 480
mq, rendita 818,07 €, indirizzo catastale: vicolo Pasquiolo snc , piano: T, intestato a Corte
Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord mapp. 163 e mapp. 161, a Est altra u.i., a Sud mapp 181, a Ovest mapp. 172

graffato con mapp.i 161-163-181 - Demolito

foglio 9 particella 173 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 170
mq, rendita 289,73 €, indirizzo catastale: vicolo Pasquiolo snc, piano: T-1, intestato a
Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord altra u.i., a Est mapp. 181, a Sud mapp. 177, a Ovest mapp. 172

superficie catastale 195 mq - **Demolito**

foglio 9 particella 173 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 160
mq, rendita 272,69 €, indirizzo catastale: via Giuseppe Scotti snc, piano: T, intestato a
Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord mapp. 161, a Est strada provinciale, a Sud via G. Scotti, a Ovest mapp. 181

superficie catastale mq 212 - **graffato con mapp. 182 sub 701 - Demolito**

foglio 9 particella 180 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 9 vani,
rendita 227,76 €, indirizzo catastale: via Giuseppe Scotti n. 17, piano: T-1, intestato a Corte
Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord mapp. 181 e altra u.i., a Est accesso carraio, a Sud via G. Scotti, a Ovest
mapp. 177

superficie catastale mq 302 - **Demolito**

foglio 9 particella 180 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 52 mq,

rendita 88,62 €, indirizzo catastale: via Giuseppe Scotti snc, piano: T, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord mapp. 181, a Est mapp. 181 e altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest mapp. 177
superficie catastale mq 80 - **Demolito**

foglio 9 particella 182 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 966,34 €, indirizzo catastale: via Giuseppe Scotti n. 21, piano: T, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord mapp. 181, a Est altra u.i., a A sud via G. Scotti, a Ovest altra u.i.
superficie catastale mq 96 - **Demolito**

foglio 9 particella 172 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 519 mq ,
Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.

Coerenze: a Nord mapp. 161, a Est mapp. 173, a Sud mapp. 177 e vicolo Pasquirolo, a Ovest mapp 176

foglio 9 particella 173 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 1170 mq,
Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.

Coerenze: a Nord mapp. i 161-163, a Est via Lombardia, a Sud mapp.i 181-182 180,
a Ovest mapp. 172

foglio 9 particella 161 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 1627 mq,
Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.

Coerenze: a Nord via Lombardia mapp. i 159-160-162, a Est via Lombardia mapp 162, a Ovest mapp. i 160-158-172

foglio 9 particella 162 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 1200 mq,
Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.

Coerenze: a Nord e Est via Lombardia, a Sud e Ovest mapp. 161

foglio 9 particella 163 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 50 mq,
Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.

Coerenze: a Nord, Est, Sud e Ovest mapp. 161

foglio 9 particella 180 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 310 mq,
Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.

Coerenze: a Nord ed Est mapp. 181, a Sud via G. Scotti, a Ovest mapp. 177

foglio 9 particella 181 (catasto terreni), qualità/classe Corte, superficie 1450 mq,
Accessorio comune a ente rurale e urbano.

In visura risulta comune ai mapp. 176 sub 2,180 sub 1 e 182 del fg. 9.

Coerenze: a Nord mapp. 173, a Est mapp. 173-182, a Sud mapp. 180-182 e via G. Scotti,
a Ovest mapp. 173-180

foglio 9 particella 182 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 350 mq,
Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.

Coerenze: a Nord mapp.i 173-181, a Est via Lombardia, a Sud via G. Scotti, a Ovest mapp. 181

D terreni agricoli a TRUCCAZZANO per una superficie complessiva di **mq 10.170,00**
per la quota di 792/16000 di proprietà (Corte Vecchia dell'Orto srl)

Identificazione catastale:

foglio 10 particella 458 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, irr arb U, superficie 6640 mq,
Reddito agrario 73,73 €, reddito dominicale 81,96 €, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord mapp.i 457-503-465, a Est mapp.i 489-491-514, a Sud strada provinciale, a
Ovest mapp. 215

foglio 10 particella 77 (catasto terreni), qualità/classe seminativo U, superficie 2490 mq, reddito
agrario 14,15 €, reddito dominicale 15,43 €, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord mapp. 215, a Est mapp. 78, a Sud strada provinciale, a Ovest mapp. 203

foglio 10 particella 78 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 1040 mq, reddito agrario 5,91 €, reddito dominicale 6,45 €, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord mapp.i 215-458, a Est mapp. 81, a Sud strada provinciale, a Ovest mapp. 77

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.620.264,47
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.227.000,00
Data della valutazione:	8/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi, ad eccezione di quanto di seguito precisato: all'atto del sopralluogo, nel **fabbricato di cui al foglio 9 mapp. 159**, una unità immobiliare è risultata occupata per azione del Comune di Truccazzano tramite l'ufficio di Assistenza Sociale; **l'immobile di cui al fg. 9 mapp. 176 sub 3** è risultato utilizzato, in parte, dal Comune di Truccazzano per attività socio-culturali. Il Curatore ha attivato la procedura di rilascio per i suddetti immobili.

Ai fini della stima tali immobili vengono considerati 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: *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:

Convenzione urbanistica per Piano di Recupero in variante al vigente PRG, stipulata il 07/12/2006 a firma Dott. Filippo Calarco Notaio in Bergamo ai nn. Rep. 34362 di repertorio, registrata il 04/01/2007 a Bergamo 1 ai nn. 211 serie 1T, trascritta il 05/01/2007 ai nn. 2732/1396, a favore di Comune di Truccazzano, contro Corte Vecchia Dell'Orto srl

La Convenzione prevedeva termini e adempimenti per i quali non viene fatta alcuna valutazione. Si

segnala esclusivamente ai fini di evidenziarli i seguenti articoli: "art. 3/6 In ogni caso fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 8 (otto) anni dalla stipula della presente convenzione" "art. 3/7 La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto agli articoli 17 e 18"

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 11/11/2008 ai nn. 170773/33866, a favore di Gruppo Banca Leonardo S.p.A., contro Corte Vecchia Dell'Orto srl, derivante da garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 7.717.500,00.

Importo capitale: € 5.145.000,00.

La formalità è riferita solamente a corpi A, B e C

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, a favore di Massa dei creditori, contro Corte Vecchia Dell'Orto srl, emessa dal Tribunale di Milano col n. 1072/2016 del 16-12-2016

pignoramento, trascritto il 09/09/2015 ai nn. 88365/57691, a favore di Banca Leonardo S.p.A., contro Corte Vecchia Dell'Orto srl.

La formalità è riferita solamente a Corpi A, B e C

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

AVVERTENZE:

Come già indicato nel paragrafo gravami, la Convenzione prevedeva la cessione e/o asservimento al Comune di Truccazzano (all'atto della sottoscrizione della stessa) di aree e immobili oggetto del Piano di Recupero che è stato utilizzato come ipotesi di base per la stima del lotto;

tali cessioni/asservimenti (previste dalla Convenzione ai fini di scomputo oneri e monetizzazioni) sono state mantenute come tali nell'ambito dei calcoli effettuati per la stima complessiva dei beni di cui alla presente perizia.

Si evidenzia che le cessioni/asservimenti non sono stati perfezionati non essendo intervenuto nè il completamento delle opere previste dal Piano nè alcun atto di identificazione catastale che era previsto a carico dei recuperanti da effettuarsi al completamento delle opere stesse. Il tutto è meglio individuato nella tav. T30PA del Piano di Recupero che si allega in stralcio alla presente.

N.B. Il PGT vigente ha recepito i "piani attuativi adottati o approvati" e si ritiene, quindi, anche i contenuti generali del PdR di cui sopra. Si allega estratto TAV. 18B del Documento di Piano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Corte Vecchia Dell'Orto srl per la quota di 792/16000, in forza di Atto di compravendita (dal 08/02/2005), con atto stipulato il 08/02/2005 a firma di Dott. Cesare Bignami Notaio ai nn. Rep. 97516 Racc. 28161 di repertorio, trascritto il 07/03/2006 a Milano 2 ai nn. 33526/16727.

Il titolo è riferito solamente a Corpo D

Corte Vecchia Dell'Orto srl per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 10/12/2006), con atto stipulato il 10/12/2006 a firma di Dott. Filippo Calarco Notaio in Bergamo ai nn. Rep. 34370 Racc. 6903 di repertorio, registrato il 04/01/2007 a Bergamo 1 ai nn. 219 serie 1T, trascritto il 05/01/2007 a Milano 2 ai nn. 2742/1406.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A e Corpo B

Corte Vecchia Dell'Orto srl per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 10/12/2006), con atto stipulato il 10/12/2006 a firma di Dott. Filippo Calarco Notaio in Bergamo ai nn. Rep. 34367 Racc. 6900 di repertorio, registrato il 04/01/2007 a Bergamo 1 ai nn. 216 serie 1T, trascritto il 05/01/2007 a Milano 2 ai nn. 2739/1403.

Il titolo è riferito solamente a Corpo C e parzialmente al corpo B

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietà al ventennio vedere l'allegata Relazione Notarile Dott. LLM Edmondo Todeschini Notaio in Milano.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

ART.43 - NTA del Piano delle Regole:

A _ AMBITO STORICO CONSOLIDATO

Definizione

Rappresenta la "massa critica" dei centri storici.

È il costruito storico, che presenta tratti tipici dell'edilizia dei centri rurali, anche se privo di connotati unici e particolari artistici di pregio.

Si configura come edificato "diffuso" e comune, del quale è comunque importante conservare la memoria delle caratteristiche peculiari degli edifici e delle spazi aperti e di relazione.

Appartengono ai Nuclei di antica formazione.

Obiettivi:

Conservazione dell'impronta storica degli edifici, attraverso il mantenimento della tipologia, delle relazioni volumetriche, delle finiture e dell'aspetto degli edifici.

Per quanto riguarda le linee guida alla progettazione in questi ambiti vale quanto detto nella Relazione del Piano delle Regole, al par. 3.8. Tutela dei beni storico-architettonici, a cui si rimanda per approfondimenti.

Interventi ammissibili:

- Sono da privilegiare interventi organici, su interi edifici e sul sistema di relazione ad essi pertinente.
- Qualunque intervento dovrà ripristinare l'organicità dell'edificato, recuperandone gli aspetti peculiari ed eliminando eventuali superfetazioni e/o aggiunte incoerenti.
- Apparati e strutture dovranno essere simili per aspetto e caratteristiche a quelli della tradizione storica.
- Ogni intervento deve prevedere, attraverso indagini e relazioni, il riconoscimento di eventuali edifici o porzioni di edifici particolarmente importanti, come testimonianza e memoria del costruito esistente, di cui prevedere una conservazione accurata, prevedendo nel progetto globale il suo inserimento organico ed integrato.
- Per gli edifici presenti nel PdR, identificati nelle tavole di azionamento PDR_az come edifici storico testimoniali di pregio, il volume edificato conservato concorre in misura del 85% al volume totale

dell'intervento, purché:

o gli edifici siano opportunamente conservati, tramite interventi poco invasivi e di restauro;
o vengano mantenuti: la struttura portante, l'impianto plani-altimetrico (comprese le altezze interne), i materiali originari recuperabili;
o gli interventi siano attuati tramite tecniche e materiali compatibili con la tradizione e con il contesto storico.

- I volumi incoerenti e le superfetazioni (ad esempio: garages, ripostigli, volumi tecnici e wc,...) aggiunti al corpo principale ed in netto contrasto con l'edificio consolidato devono essere abbattuti; tale volume può essere trasferito (purché sussista un diritto edificatorio dimostrato - non siano frutto di abusi edilizi -) su edifici di nuova costruzione nello stesso ambito.
 - Sono ammessi minimi incrementi di volume (nella misura massima del 10%) rispetto all'esistente.
 - Il volume massimo ammissibile è pari al volume costruito esistente (calcolato come volume reale degli edifici esistenti, conteggiato fino al manto di copertura), fino ad un massimo di 1,5 mc/mq di superficie territoriale.
 - Le altezze sono date dagli edifici esistenti e/o da quelli immediatamente adiacenti.
 - In caso di interventi su edifici esistenti o su aree nude intercluse, in presenza di edificazioni a confine con altezze superiori a quella massima consentita con vista di frontespizi nudi, potrà essere consentito di elevare il limite di altezza al fine di ridurre o eliminare la vista dei frontespizi medesimi, purché la copertura dell'edificio da realizzare sia allineata ed integrata alle coperture adiacenti.
- Sono ammessi gli interventi sugli immobili e sulle aree già inseriti in Piani Attuativi (di iniziativa privata o pubblica) già adottati e/o approvati.

Devono essere rispettati gli allineamenti stradali esistenti.

Interventi non ammissibili:

- Interventi che mutino radicalmente il sistema insediativo.
- Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti che comportino una modifica della sagoma, ferma restando la possibilità, in presenza di edificazioni a confine che presentano altezze superiori a quella massima consentita con vista di frontespizi nudi, di elevare il limite di altezza al fine di ridurre o eliminare la vista dei frontespizi medesimi, purché la copertura dell'edificio da realizzare sia allineata ed integrata alle coperture adiacenti

Abaco degli interventi edilizi alla pagina che segue.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Trattandosi di immobili per lo più inagibili e/o di antica costruzione non sono stati reperiti atti di fabbrica.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 14 del 24/02/2010, l'immobile ricade in zona Documenti di Piano - TAV. 18B - Ambiti di trasformazione: Piani attuativi adottati o approvati - Piano delle Regole: Ambito storico consolidato "A". Il titolo è riferito solamente al CORPI A - B - C

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 14 del 24/02/2010, l'immobile ricade in zona Documenti Di Piano e Piano delle Regole: Servizi esistenti e di progetto per funzioni residenziali. Il titolo è riferito solamente al Corpo D

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Tutti gli edifici rientrano in un Piano di Recupero Convenzionato già vagliato dal Comune di Truccazzano. Si tratta di immobili perlopiù inagibili o demoliti o in corso di ricostruzione/costruzione per i quali, pertanto, non si è proceduto alla verifica di conformità.

**ART. 43 NTA del Piano delle Regole
Abaco degli interventi edilizi**

TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO (art.27 L.R. Nr.12/2005)	FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO
A. Interventi di Manutenzione Ordinaria	Ammessi
B. Interventi di Manutenzione Straordinaria	Ammessi
C. Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo	Ammessi solo attraverso la redazione di un piano organico di intervento (di iniziativa privata o pubblica) e dietro esplicito parere favorevole della Commissione per il paesaggio
D. Interventi di Ristrutturazione Edilizia	Ammessi, solo attraverso la redazione di un piano organico di intervento (di iniziativa privata o pubblica) e dietro esplicito parere favorevole della Commissione per il paesaggio, o dietro presentazione di un permesso di costruire convenzionato.
E. Interventi di Nuova Costruzione relativi a costruzione di manufatti edilizi e/o ampliamenti degli esistenti	Ammessi in lotti liberi già frazionati alla data di adozione del PGT, purché nel rispetto della morfotipologia specifica dell'ambito, con indice $I_f < m^3/m^2$ 0,8, e dietro esplicito parere favorevole della Commissione per il paesaggio
F. Interventi di Nuova Costruzione relativi a interventi di urbanizzazione	Non ammessi
G. Interventi di Nuova Costruzione relativi all'installazione di manufatti leggeri che siano utilizzati come abitazioni	Non ammessi
H. Interventi di Nuova Costruzione relativi ad interventi pertinenziali che comportano aumento di volume superiore al 20%.	Non ammessi
I. Interventi di Nuova Costruzione relativi alla realizzazione di depositi di merci o di impianti di materiali la cui esecuzione comporti trasformazione permanente del suolo.	Non ammessi
J. Interventi di Ristrutturazione Urbanistica	Ammessi, solo attraverso la redazione di un piano organico di intervento (di iniziativa privata o pubblica) e dietro esplicito parere favorevole della Commissione per il paesaggio

tecnico incaricato: ARCH. LUCIA MARZANO



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Tutti gli edifici rientrano in un Piano di Recupero Convenzionato già vagliato dal Comune di Truccazzano. Si tratta di immobili perlopiù inagibili o demoliti o in corso di ricostruzione/costruzione per i quali, pertanto, non si è proceduto alla verifica di conformità. Questa situazione è riferita solamente ai Corpi A-B-C.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Tutti gli edifici rientrano in un Piano di Recupero Convenzionato già vagliato dal Comune di Truccazzano. Si tratta di immobili perlopiù inagibili o demoliti o in corso di ricostruzione/costruzione per i quali, pertanto, non si è proceduto alla verifica di conformità. Questa situazione è riferita a tutti i Corpi

BENI IN TRUCCAZZANO PIAZZA ROMA 13 - 14, CENTRO STORICO

RESIDENZA, MAGAZZINI, AUTORIMESSE, TERRENI

DI CUI AL PUNTO A

residenza, magazzini, autorimesse, terreni a TRUCCAZZANO piazza Roma 13 - 14, centro storico per la quota di 1/1 di piena proprietà (Corte Vecchia dell'Orto srl). Identificazione catastale:

foglio 9 particella 95 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 55,31 €, indirizzo catastale: piazza Roma n. 13, piano: T, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl

Coerenze: a Nord portico, a Est cortile, a Sud altra u.i., a Ovest via Facheris
superficie catastale mq 27

foglio 9 particella 95 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 88,57 €, indirizzo catastale: piazza Roma n. 13, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl

Coerenze: a PT: a Nord altra u.i., a Est accesso carraio, a Sud piazza Roma, a Ovest via Frechis al 1P: a Nord vano scala, a Est altra u.i., a Sud piazza Roma, a Ovest via Frechis
superficie catastale mq 151

foglio 9 particella 95 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 190 mq, rendita 323,82 €, indirizzo catastale: piazza Roma sC, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl

Coerenze: al P.T.: a Nord vicolo Retorto e androne, a Est altra u.i. e mapp. 97, a Sud cortile e altra u.i., a Ovest cortile e altra u.i.. al 1P: a Nord vicolo Retorto e altra u.i., a Ovest altra u.i. e mapp. 97, a Sud cortile e altra u.i., a Ovest altra u.i. e cortile.
superficie catastale mq 234

foglio 9 particella 95 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria B/1, classe U, consistenza 630 mq, rendita 422,98 €, indirizzo catastale: piazza Roma n. 14, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl

Coerenze: al PT: a Nord altra u.i. e cortile, a Est mapp. 272, a Sud mapp. 101, a Ovest accesso

carraio e cortile.

superficie catastale mq 273

foglio 9 particella 95 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, Rendita 88,57 € indirizzo catastale: piazza Roma n. 13, p.: 1, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl
Coerenze: a Nord altre u.i. e cortile, a Ovest altra u.i., a Sud piazza Roma, a Ovest altra u.i.
superficie catastale mq 67

foglio 9 particella 95 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 60,43 €, indirizzo catastale: piazza Roma n. 13, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl

Coerenze: al PT: a Nord vicolo Retorto, a Est mapp. 94, a Sud androne e cortile, a Ovest altre u.i. al 1P: vicolo Retorto, a Est, Sud e Ovest altra u.i.

superficie catastale mq 74

foglio 9 particella 95 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 34,09 €, indirizzo catastale: piazza Roma n. 13, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl

Coerenze: al PT: a Nord vicolo Retorto, a Est altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest altra u.i. al 1P: a Nord altra u.i., a Est altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest altra u.i.

superficie catastale mq 51

foglio 9 particella 95 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 112,48 €, indirizzo catastale: piazza Roma n. 13, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl

Coerenze: al PT e al 1P: a Nord vicolo Retorto, a Est altra u.i., a Sud portico, a Ovest via Frechis

superficie catastale mq 149

foglio 9 particella 95 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 85,22 €, indirizzo catastale: piazza Roma n. 13, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl

Coerenze: al PT: a Nord cortile, a Est altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest cortile. al 1P: a Nord cortile, a Est altra u.i., a Sud piazza Roma, a Ovest altra u.i.

superficie catastale mq 144

foglio 9 particella 95 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 40,90 €, indirizzo catastale: piazza Roma n. 13, piano: 1, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl

Coerenze: a Nord vicolo Retorto, a Est altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest altra u.i.

superficie catastale mq 29

foglio 9 particella 95 (catasto terreni), qualità/classe: ente urbano, superficie 1110 mq, nessuna intestazione – Area di Enti urbani e promiscui.

Coerenze: a Nord vicolo Pasquirolo, a Est mapp. 94-97-272, a Sud mapp. 101 e piazza Roma, a Ovest via Fucheris.

foglio 9 particella 101 (catasto terreni), qualità/classe: Corte, superficie 87 mq, nessuna Intestazione – Accessorio comune ad ente rurale ed urbano.

Coerenze: a Nord mapp. 95, a Est mapp. 103, a Sud mapp.i 102 e 103, a Ovest piazza Roma in visura risulta comune al mapp. 95 sub 1 e a enti urbani del foglio 9

foglio 9 particella 272 (catasto terreni), qualità/classe: sem. irriguo, superficie 340 mq, reddito agrario 3,44 €, reddito dominicale 4,20 €, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl

Coerenze: a Nord mapp. 97, a Est mapp. 319, a Sud mapp.i 103 e 104, a Ovest mapp. 95

foglio 9 particella 319 (catasto terreni), qualità/classe: sem. irr. arb. U, superficie 310 mq, reddito agrario 3,44 €, reddito dominicale 3,83 €, intestato a Corte Vecchia dell'Orto srl

Coerenze: a Nord mapp. 94, a Est mapp. 99, a Sud mapp. 98, a Ovest mapp. 97 e 272

foglio 9 particella 97 (catasto terreni), qualità/classe: Corte, superficie 210 mq, nessuna Intestazione - Accessorio comune ad ente rurale ed urbano.

Coerenze: a Nord mapp. 94, a Est mapp. 319, a Sud mapp. 272, a Ovest mapp. 95
in visura risulta comune al mapp. 95 sub 1 e al mapp. 96 del foglio 9

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, come le zone limitrofe. I più importanti centri limitrofi sono Bergamo e Milano. Il traffico nella zona è locale con buoni parcheggi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

nella media



scuola per l'infanzia

nella media



farmacie

nella media



COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m - verso Milano -
 Gorgonzola - Cassano d'Adda

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un complesso immobiliare costituito da fabbricati storici e annesse aree cortilizie di pertinenza. L'edificio principale composto da più unità immobiliari occupa un intero isolato a forma di quadrilatero, con corte centrale. La struttura portante degli edifici è in muratura e pietra e la copertura è a falde con manto in terracotta.

L'intero edificio non è visitabile stante le condizioni di precarietà statica causata dal pluriennale stato di abbandono.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *vedi paragrafo sviluppo valutazione.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il complesso immobiliare era parte di un Piano di Recupero convenzionato. Ai fini della stima sono stati utilizzati i valori in termini volumetrici secondo quanto previsto dal PdR, individuando la consistenza delle superfici ottenibili a seguito della ristrutturazione/risanamento degli immobili.

La stima è stata quindi effettuata applicando il metodo del valore di trasformazione

L'individuazione del più probabile valore di mercato del Corpo A deriva dalla potenzialità espressa in metri cubi come calcolati nel Piano di Recupero sopra citato.

L'ipotetica operazione immobiliare viene valutata alla luce del significativo impegno economico e temporale, con la naturale considerazione dell'attuale mercato immobiliare che permane in uno stato di sofferenza e con scarsa dinamicità, soprattutto in queste aree.

Sviluppo della valutazione:

V = potenzialità espressa in mc dell'intero Corpo A secondo quanto individuato dal PdR ovvero mc 6.836,00 tra intervento di risanamento e di ristrutturazione.

$S = V/3$ superficie complessiva realizzabile pari a mq 2.278,67

$SC = S + 2\%$ di superfici accessorie + 10 % per partizioni, tamponamenti, ecc... superficie commerciale residenziale pari a mq 2.556,66

Il costo di costruzione medio per interventi analoghi a quello in ipotesi viene individuato in €/mq 900,00 sulla scorta dell'esperienza professionale e dei dati CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio).

Ricavo lordo, così calcolato:

appartamenti mq 2.556,66 x €/mq 1.600,00 = € 4.090.662,40

Ricavo complessivo € 2.295.44.090.662,40

Viene applicata la seguente formula economica rappresentativa dell'ipotetica operazione immobiliare:

$$V_t = V_m - K_p / (1+r)^n$$

V_t = valore da determinare

V_m = Ricavo

$$K_p = K_{tc} + O_u + C_c + O_p + O_f + P$$

r = tasso di sconto n = anni finanziamento dell'operazione

con:

K_{tc} = costi tecnici costruzione - O_u = oneri urbanizzazione - C_c = contributo costruzione -
 O_p = progettisti, sicurezza, D.L., prog impianti, collaudi - O_f = oneri finanziari costi interessi -
 P = profitto del promotore + costi promozione

$$K_{tc} = SC \times € 900,00 = € 2.300.997,60$$

$$O_u = V \times € 10,72 = € 73.281,92$$

$$C_c = S \times € 40,339 = € 91.913,13$$

$$O_p = 12\% \times K_{tc} = € 276.119,71$$

$$O_f = 3,5\% \times 80\% \text{ costi} + \text{spese di gestione} = € 288.747,20$$

$$P = 18\% \times \text{costi} = € 545.59,80$$

$$V_t = 4.090.662,40 - 3.576.657,37 / 1,128 = € 455.678,22$$

costo sistemazione esterne a corpo € 25.000,00 da portare in detrazione a V_t

Valore del Corpo A = € 430.678,22

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 430.678,22

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 430.678,22

BENI IN VIA LOMBARDIA 10, VICOLO CERTOSINO, VIA SCOTTI, VICOLO PASQUIROLO

RESIDENZIALE, OPIFICIO, MAGAZZINI

DI CUI AL PUNTO B

residenziale, opificio, magazzini via Lombardia 10, Vicolo Certosino, via G. Scotti, Vicolo Pasquiolo per la quota di 1/1 di piena proprietà (Corte Vecchia dell'Orto srl). Identificazione catastale:

foglio 9 particella 160 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: T, intestato a Corte Vecchia

Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord e a Ovest cortile mapp. 159, a Est e a Sud cortile mapp. 161
superficie catastale mq 45

foglio 9 particella 160 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 51,13 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: 1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord e a Ovest cortile mapp. 159, a Est mapp. 161, a Sud vano scala comune
superficie catastale mq 97

foglio 9 particella 160 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 303,68 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: T, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord altra u.i., a Est e a Sud cortile mapp. 161, a Ovest cortile mapp. 159
superficie catastale mq 124

foglio 9 particella 160 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 151,84 €, indirizzo catastale: Via Lombardia n. 10, piano: 1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord altra u.i., a Est e a Sud cortile mapp. 161, a Ovest cortile mapp. 159
superficie catastale mq 56

foglio 9 particella 167 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 25,56 €, indirizzo catastale: vicolo Certosino snc, piano: T, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord e a Est mapp. 165, a Sud altra u.i., a Ovest vicolo Certosino
superficie catastale mq 18

foglio 9 particella 158 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 34,09 €, indirizzo catastale: vicolo Certosino 8, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord altra u.i., a Est mapp. 165, a Sud altra u.i., a Ovest vicolo Certosino
superficie catastale mq 76 - **graffato con mapp. 167 sub 8**

foglio 9 particella 158 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 103 mq, rendita 244,70 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: T, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord altra u.i., a Est cortile e altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest vicolo Certosino
superficie catastale mq 124

foglio 9 particella 158 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 75,92 €, indirizzo catastale: vicolo Certosino n. 16, piano: 1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord altra u.i., a Est mapp. 161, a Sud mapp. 176, a Ovest cortile mapp. 165
superficie catastale mq 96

foglio 9 particella 158 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: T-2, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: al P.T.: a Nord altra u.i., a Est altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest altra u.i. - al P.T.: parte graffata mapp 159: a Nord cortile, a Est altra u.i., a Sud cortile, a Ovest accesso carraio comune. Al piano 2 (soffitta): a Nord corridoio comune, a Est altra u.i., a Sud cortile, a Ovest altra u.i.

superficie catastale mq 81 - **graffato con mapp. 159 sub 1**

foglio 9 particella 158 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: T-2, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: al P.T.: a Nord altra u.i., a Est altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest altra u.i. - al P.T.: parte graffata mapp 159: a Nord cortile, a Est altra u.i., a Sud cortile, a Ovest altra u.i.. Al piano 2 (soffitta): a Nord corridoio comune, a Est altra u.i., a Sud cortile, a Ovest altra u.i.

superficie catastale mq 78 - **graffato con mapp. 159 sub 2**

foglio 9 particella 158 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: T-2, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: al P.T.: a Nord portico comune, a Est portico comune, a Sud altra u.i., a Ovest parti comuni - al P.T.: parte graffata mapp 159: a Nord cortile, a Est altra u.i., a Sud cortile, a Ovest altra u.i.. Al piano 2 (soffitta): a Nord altra u.i., a Est altra u.i, a Sud cortile, a Ovest altra u.i.
superficie catastale mq 82 - **graffato con mapp. 159 sub 3**

foglio 9 particella 158 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: T-1-2, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: al P.T.: a Nord parti comuni, a Est altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest altra u.i. - al 1P.: parte graffata mapp. 159: a Nord cortile, a Est altra u.i., a Sud cortile, a Ovest accesso carraio. Al piano 2 : a Nord altra u.i., a Est altra u.i. e corridoio comune, a Sud cortile, a Ovest accesso carraio.

superficie catastale mq 88 - **graffato con mapp. 159 sub. 5**

foglio 9 particella 158 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: T-1-2, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: al P.T.: a Nord parti comuni, a Est altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest altra u.i. - al 1P.: parte graffata mapp. 159: a Nord cortile, a Est altra u.i., a Sud ballatoio comune, a Ovest altra u.i.. Al piano 2 : a Nord cortile e corridoio comune, a Est cortile, a Sud cortile, a Ovest altra u.i..

superficie catastale mq 87 - **graffato con mapp. 159 sub. 6**

foglio 9 particella 158 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 34,09 €, indirizzo catastale: vicolo Certosino n. 10 e 16, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

graffato mapp. 167 sub 7

foglio 9 particella 158 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 275 mq, rendita 468,69 €, indirizzo catastale: vicolo Certosino snc, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto

Coerenze: a Nord altre u.i., mapp. 159, 165, a Est mapp 159, a Sud altre u.i, mapp. 165, a Ovest vicolo Certosino

superficie catastale mq 335 - **graffato mapp 165, 166 e 168**

foglio 9 particella 159 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: T-2, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord cortile a Est cortile e altra u.i., a Sud cortile, a Ovest altra u.i. e corridoio comune (2P)

superficie catastale mq 85

foglio 9 particella 159 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: 1-2, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord cortile, a Est altra u.i, a Sud ballatoio (corridoio al piano 2) comune e altra u.i, a Ovest altra u.i. (cortile al piano 2)

superficie catastale mq. 84

foglio 9 particella 159 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 8, piano: 1-2, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord cortile, a Est cortile e mapp. 161 (al piano 1), a Sud ballatoio comune e cortile (corridoio comune e altra u.i. al piano 2), a Ovest altra u.i.

superficie catastale mq 85

foglio 9 particella 167 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 2.768,21 €
 indirizzo catastale: via Giuseppe Scotti n. 13, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl
 Coerenze: al P.T: a Nord mapp. 167-165-158-161, a Est mapp. 161-173-173-cortile, a Sud cortile-via G.Scotti, a Ovest mapp. 165-vicolo Certosino
graffato con mapp. 172, 173 sub 701, 176 sub 3.

foglio 9 particella 167 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 100,71 €, indirizzo catastale: vicolo Certosino n. 4, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl
 Coerenze: a Nord altra u.i., a Est cortile, a Sud altra u.i., a Ovest vicolo Certosino
 superficie catastale mq 123

foglio 9 particella 167 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 70,50 Euro, indirizzo catastale: vicolo Certosino n. 14, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl
 Coerenze: a Nord altra u.i. e cortile, a Est cortile, a Sud altra u.i., a Ovest vicolo Certosino
 superficie catastale mq 97

foglio 9 particella 167 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 51,13 €, indirizzo catastale: vicolo Certosino n. 12, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl
 Coerenze: a Nord altra u.i., a Est cortile, a Sud altra u.i., a Ovest vicolo Certosino
 superficie catastale mq 117

foglio 9 particella 167 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 €, indirizzo catastale: vicolo Certosino n. 6, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl
 Coerenze: a Nord altra u.i. e mapp. 165, a Est cortile, a Sud altra u.i., a Ovest vicolo Certosino
 superficie catastale mq. 167

foglio 9 particella 176 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 173,27 €, indirizzo catastale: via Giuseppe Scotti n. 13, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl
 Coerenze: a Nord cortile e altra u.i., a Est vicolo Pasquirollo, a Sud via G. Scotti, a Ovest altra u.i.
 superficie catastale mq. 175

foglio 9 particella 176 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 303,68 €, indirizzo catastale: via Giuseppe Scotti n. 13, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl
 Coerenze: a Nord altra u.i., a Est cortile e altra u.i., a Sud via G. Scotti, a Ovest vicolo Certosino
 superficie catastale mq. 180

foglio 9 particella 176 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 42,61 €, indirizzo catastale: vicolo Pasquirollo n. 4, piano: T-1-2, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl
 Coerenze: a Nord altra u.i., a Est vicolo Pasquirollo, a Sud altra u.i., a Ovest cortile
 superficie catastale mq. 83

foglio 9 particella 159 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 1470 mq, Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.
 Coerenze: a Nord via Lombardia, a Est mapp. i 160-161, a Sud mapp. 160-161-158, a Ovest mapp. 158

foglio 9 particella 165 (catasto terreni), qualità/classe Corte, superficie 610 mq, nessuna intestazione – Accessorio comune ad ente rurale e urbano.
 Coerenze: a Nord mapp. 158, a Est mapp. i 158-166-168-176, a Sud mapp. 176, a Ovest vicolo Certosino e mapp. 167

in visura risulta comune ai mapp. 158 sub 2, 166, 167 sub 1 e 168 del fg. 9

foglio 9 particella 166 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 40 mq,

Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui. **In visura risulta “con diritto alla corte mapp. 165”**
Coerenze: a Nord, Sud e Ovest mapp. 165, a Est mapp. 158-176, a Sud mapp. 165

foglio 9 particella 167 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 350 mq,
Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.
Coerenze: a Nord ed Est mapp. 165, a Sud mapp. 176, a Ovest vicolo Certosino

foglio 9 particella 168 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 24 mq,
Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.
Coerenze: a Nord, Sud e Ovest mapp. 165, a Est mapp. 176

foglio 9 particella 176 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 1129 mq,
Corte Vecchia Dell'Orto srl
Coerenze: a Nord mapp. 167-165, a Est mapp. 172 e vicolo Pasquiolo, a Sud via G. Scotti, a Ovest vicolo Certosino

foglio 9 particella 160 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 190 mq,
Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.
Coerenze: a Nord e Ovest mapp. 159, a Est e Sud mapp. 161

foglio 9 particella 158 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 1040 mq,
Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.
Coerenze: a Nord mapp.i 154-152 e via Lombardia, a Est mapp. 159-161, a Sud mapp. 165-176, a Ovest vicolo Certosino, mapp. 165.


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, come le zone limitrofe. I più importanti centri limitrofi sono Bergamo e Milano. Il traffico nella zona è locale con buoni parcheggi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
farmacie	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m - verso Milano - Gorgonzola - Cassano d'Adda	nella media	
---	-------------	--

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un complesso immobiliare costituito da fabbricati e annesse aree cortilizie di pertinenza. Le strutture portanti sono in muratura e le coperture sono a falde con manto in terracotta. Gran parte dei fabbricati non sono visitabili, stante le loro condizioni precarie.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *vedi paragrafo sviluppo valutazione*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il complesso immobiliare era parte di un Piano di Recupero convenzionato. Sono stati utilizzati i

valori in termini volumetrici secondo quanto previsto dal PdR, individuando la consistenza delle superfici ottenibili a seguito della ristrutturazione/risanamento, ricostruzione o nuova costruzione degli immobili.

La valutazione è stato quindi effettuata applicando il metodo del costo di trasformazione

L'individuazione del più probabile valore di mercato del Corpo B deriva dalla potenzialità espressa in metri cubi indicati e calcolati ai fini del Piano di Recupero sopra citato.

L'ipotetica operazione immobiliare viene valutata alla luce del significativo impegno economico e temporale, con la naturale considerazione dell'attuale mercato immobiliare che permane in uno stato di sofferenza e con scarsa dinamicità.

RISANAMENTO/RISTRUTTURAZIONE

Sviluppo della valutazione:

V = potenzialità espressa in mc secondo quanto individuato dal PdR ovvero mc 13.594,00 per intervento di risanamento e di ristrutturazione.

S = V/3 superficie complessiva realizzabile pari a mq 4.531,33

SC = S +2% di superfici accessorie + 10 % per partizioni, tamponamenti, ecc... superficie commerciale residenziale pari a mq 5.084,16

Il costo di costruzione medio per interventi analoghi a quello in ipotesi viene individuato in €/mq 900,00 sulla scorta dell'esperienza professionale e dei dati CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio).

Ricavo lordo, così calcolato:

appartamenti mq 5.084,16 x €/mq 1.600,00 = € 8.134.649,60

Ricavo complessivo € 8.134.649,60

Viene applicata la seguente formula economica rappresentativa dell'ipotetica operazione immobiliare:

$$V_t = V_m - K_p / (1+r)^n$$

V_t = valore da determinare

V_m = Ricavo

K_p = K_{tc} + O_u + C_c + O_p + O_f + P

r = tasso di sconto n = anni finanziamento dell'operazione

con:

K_{tc} = costi tecnici costruzione - O_u = oneri urbanizzazione - C_c = contributo costruzione - O_p = progettisti, sicurezza, D.L., prog impianti, collaudi - O_f = oneri finanziari costi interessi - P = profitto del promotore + costi promozione

K_{tc} = SC x € 900,00 = € 4.575.740,40

O_u = V x € 10,72 = € 145.727,68

C_c = S x € 40,339 = € 182.789,46

O_p = 12% x K_{tc} = € 549.088,85

O_f = 3,5% x 80% costi + spese di gestione = € 554.427,95

P = 18% x costi = € 7.089.173,71

V_t = 8.134.649,60 - 7.089.173,71 / 1,128 = **€ 926.840,33**

NUOVA COSTRUZIONE

Sviluppo della valutazione:

V = potenzialità espressa in mc secondo quanto individuato dal PdR ovvero mc 798,00 per intervento di nuova costruzione

S = V/3 superficie complessiva realizzabile pari a mq 266,00

SC = S +2% di superfici accessorie + 10 % per partizioni, tamponamenti, ecc... superficie commerciale residenziale pari a mq 298,45

Il costo di costruzione medio per interventi analoghi a quello in ipotesi viene individuato in €/mq 1.000,00 sulla scorta dell'esperienza professionale e dei dati CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio).

Ricavo lordo, così calcolato:

appartamenti mq 298,45 x €/mq 1.600,00 = € 477.523,20

Ricavo complessivo € 477.523,20

Viene applicata la seguente formula economica rappresentativa dell'ipotetica operazione immobiliare:

$$V_t = V_m - K_p / (1+r)^n$$

V_t = valore da determinare

V_m = Ricavo

$$K_p = K_{tc} + O_u + C_c + O_p + O_f + P$$

r = tasso di sconto n = anni finanziamento dell'operazione

con:

K_{tc} = costi tecnici costruzione - O_u = oneri urbanizzazione - C_c = contributo costruzione - O_p = progettisti, sicurezza, D.L., prog impianti, collaudi - O_f = oneri finanziari costi interessi - P = profitto del promotore + costi promozione

$$K_{tc} = SC \times € 900,00 = € 298.452,00$$

$$O_u = V \times € 10,72 = € 21.386,40$$

$$C_c = S \times € 40,339 = € 10.730,17$$

$$O_p = 12\% \times K_{tc} = € 35.814,24$$

$$O_f = 3,5\% \times 80\% \text{ costi} + \text{spese di gestione} = € 55.905,52$$

$$P = 18\% \times \text{costi} = € 76.011,90$$

$$V_t = 477.523,20 - 498.300,23 / 1,128 = - \mathbf{€ 18.419,35} \text{ (l'operazione singola risulterebbe in perdita)}$$

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sviluppo della valutazione:

V = potenzialità espressa in mc secondo quanto individuato dal PdR ovvero mc 2.280,00 per intervento di demolizione e ricostruzione.

S = $V/3$ superficie complessiva realizzabile pari a mq 760,00

SC = $S + 2\%$ di superfici accessorie + 10% per partizioni, tamponamenti, ecc... superficie commerciale residenziale pari a mq 852,72

Il costo di costruzione medio per interventi analoghi a quello in ipotesi viene individuato in €/mq 1.000,00 sulla scorta dell'esperienza professionale e dei dati CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio).

Ricavo lordo, così calcolato:

appartamenti mq 852,72 x €/mq 1.600,00 = € 1.364.352,00

Ricavo complessivo € 1.364.352,00

Viene applicata la seguente formula economica rappresentativa dell'ipotetica operazione immobiliare:

$$V_t = V_m - K_p / (1+r)^n$$

V_t = valore da determinare

V_m = Ricavo

$$K_p = K_{tc} + O_u + C_c + O_p + O_f + P$$

r = tasso di sconto n = anni finanziamento dell'operazione

con:

Ktc=costi tecnici costruzione - Ou=oneri urbanizzazione - Cc=contributo costruzione - Op=progettisti, sicurezza, D.L., prog impianti, collaudi - Of=oneri finanziari costi interessi - P=profitto del promotore + costi promozione

Ktc= SC x € 1.000,00 = € 852.720,00

Ou= V x € 10,72 = € 30.552,00

Cc= S x € 40,339 = € 30.657,64

Op= 12% x Ktc = € 102.326,40

Of = 3,5% x 80% costi + spese di gestione = € 119.593,09

P= 18% x costi = € 204.452,84

Vt= 1.364.352,00-1.340.301,98/1,128 = € **21.320,94**

Costo demolizioni per mc 2816 = € 84.480,00 da portare in detrazione

Costo sistemazione esterne a corpo € 80.000,00 da portare in detrazione

Valore del Corpo B = € (926.840,33 - 18.419,35 + 21.320,94 - 84.480,00 - 80.000,00) = € **765.261,92**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **765.261,92**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 765.261,92**

BENI IN Via Lombardia 10, Vicolo Pasquiolo, Via G. Scotti 17-21

RESIDENZIALE e MAGAZZINI

DI CUI AL PUNTO C

Residenziale e magazzini in via Lombardia 10, Vicolo Pasquiolo e via G. Scotti 17-21 per la quota di 1/1 di piena proprietà (Corte Vecchia dell'Orto srl). Identificazione catastale:

foglio 9 particella 162 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 408 mq, rendita 1.032,50 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 12, piano: T, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord, Est e Ovest cortile, a Sud mapp. 161

superficie catastale 461 mq - **Demolito**

foglio 9 particella 162 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 119,30 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: T-1-2, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord ed Est cortile, a Sud mapp. 161, a Ovest altra u.i.

superficie catastale mq 148 - **Demolito**

foglio 9 particella 162 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 269 mq, rendita 458,46 €, indirizzo catastale: via Lombardia n. 10, piano: 1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord cortile, a Est altra u.i., a Sud mapp. 161, a Ovest cortile.

superficie catastale mq 295 - **Demolito**

foglio 9 particella 173 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 32 mq, rendita 54,54 €, indirizzo catastale: vicolo Pasquiolo n. 51, piano: T, intestato a Corte

Vecchia Dell'Orto srl

planimetria catastale non rilasciabile - **Demolito**

foglio 9 particella 173 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 480 mq, rendita 818,07 €, indirizzo catastale: vicolo Pasquirolo snc , piano: T, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord mapp. 163 e mapp. 161, a Est altra u.i., a Sud mapp 181, a Ovest mapp. 172

graffato con mapp.i 161-163-181 - Demolito

foglio 9 particella 173 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 170 mq, rendita 289,73 €, indirizzo catastale: vicolo Pasquirolo snc, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord altra u.i., a Est mapp. 181, a Sud mapp. 177, a Ovest mapp. 172

superficie catastale 195 mq - **Demolito**

foglio 9 particella 173 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 160 mq, rendita 272,69 €, indirizzo catastale: via Giuseppe Scotti snc, piano: T, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord mapp. 161, a Est strada provinciale, a Sud via G. Scotti, a Ovest mapp. 181

superficie catastale mq 212 - **graffato con mapp. 182 sub 701 - Demolito**

foglio 9 particella 180 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 227,76 €, indirizzo catastale: via Giuseppe Scotti n. 17, piano: T-1, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord mapp. 181 e altra u.i., a Est accesso carraio, a Sud via G. Scotti, a Ovest mapp. 177

superficie catastale mq 302 - **Demolito**

foglio 9 particella 180 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 52 mq, rendita 88,62 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Scotti snc, piano: T, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord mapp. 181, a Est mapp. 181 e altra u.i., a Sud altra u.i., a Ovest mapp. 177

superficie catastale mq 80 - **Demolito**

foglio 9 particella 182 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 966,34 €, indirizzo catastale: via Giuseppe Scotti n. 21, piano: T, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl

Coerenze: a Nord mapp. 181, a Est altra u.i., a A sud via G. Scotti, a Ovest altra u.i.

superficie catastale mq 96 - **Demolito**

foglio 9 particella 172 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 519 mq , Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.

Coerenze: a Nord mapp. 161, a Est mapp. 173, a Sud mapp. 177 e vicolo Pasquirolo, a Ovest mapp. 176

foglio 9 particella 173 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 1170 mq, Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.

Coerenze: a Nord mapp. i 161-163, a Est via Lombardia, a Sud mapp.i 181-182 180, a Ovest mapp. 172

foglio 9 particella 161 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 1627 mq, Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.

Coerenze: a Nord via Lombardia mapp. i 159-160-162, a Est via Lombardia mapp 162, a Ovest mapp. i 160-158-172

foglio 9 particella 162 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 1200 mq, Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.

Coerenze: a Nord e Est via Lombardia, a Sud e Ovest mapp. 161

foglio 9 particella 163 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 50 mq, Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.

Coerenze: a Nord, Est, Sud e Ovest mapp. 161

foglio 9 particella 180 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 310 mq,
Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.
Coerenze: a Nord ed Est mapp. 181, a Sud via G. Scotti, a Ovest mapp. 177

foglio 9 particella 181 (catasto terreni), qualità/classe Corte, superficie 1450 mq,
Accessorio comune a ente rurale e urbano.

In visura risulta comune ai mapp. 176 sub 2, 180 sub 1 e 182 del fg. 9.

Coerenze: a Nord mapp. 173, a Est mapp. 173-182, a Sud mapp. 180-182 e via G. Scotti,
a Ovest mapp. 173-180

foglio 9 particella 182 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 350 mq,
Nessuna intestazione – Area di enti urbani e promiscui.

Coerenze: a Nord mapp. 173-181, a Est via Lombardia, a Sud via G. Scotti, a Ovest mapp. 181

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, come le zone limitrofe.
I più importanti centri limitrofi sono Bergamo e Milano. Il traffico nella zona è locale con buoni parcheggi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

farmacie

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m - verso Milano -
Gorgonzola - Cassano d'Adda

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un complesso immobiliare costituito da fabbricati e annesse aree cortilizie di pertinenza.
Le strutture portanti sono in muratura e la copertura è a falde con manto in terracotta.

Alcuni immobili non sono visitabili, stante le loro condizioni precarie.

Alcuni sono stati demoliti e sul sedime di una parte sono stati ricostruiti con struttura in c.a. a travi e pilastri e copertura con struttura in legno e manto in terracotta. Lo stato attuale di avanzamento è da considerarsi al 50%, fatte salve eventuali criticità che potrebbero evidenziarsi stante lo stato di abbandono che si protrae ormai da anni.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *vedi paragrafo sviluppo valutazione.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il complesso immobiliare era parte di un Piano di Recupero convenzionato. Sono stati utilizzati i valori in termini volumetrici secondo quanto previsto dal PdR, individuando la consistenza delle superfici ottenibili a seguito della ristrutturazione/risanamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione degli immobili.

La valutazione è stato quindi effettuata applicando il metodo del costo di trasformazione, tenendo però in considerazione lo stato di avanzamento dell'intervento edilizio che viene quantificato al 50% di progressione in alcune porzioni.

L'individuazione del più probabile valore di mercato del Corpo C deriva dalla potenzialità espressa in

metri cubi indicati e calcolati ai fini del Piano di Recupero sopra citato.

L'ipotetica operazione immobiliare viene valutata alla luce del significativo impegno economico e temporale, con la naturale considerazione dell'attuale mercato immobiliare che permane in uno stato di sofferenza e con scarsa dinamicità.

RISANAMENTO/RISTRUTTURAZIONE 50% da completare

Sviluppo della valutazione:

V = potenzialità espressa in mc secondo quanto individuato dal PdR ovvero mc 1.659,00 tra intervento di risanamento e di ristrutturazione.

S = V/3 superficie complessiva realizzabile pari a mq 553,00

SC = S +2% di superfici accessorie + 10 % per partizioni, tamponamenti, ecc... superficie commerciale residenziale pari a mq 620,47

Il costo di costruzione medio per interventi analoghi a quello in ipotesi viene individuato in €/mq 900,00 sulla scorta dell'esperienza professionale e dei dati CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio).

Ricavo lordo, così calcolato:

appartamenti mq 620,47 x €/mq 1.600,00 = € 992.745,60

Ricavo complessivo € 992.745,60

Viene applicata la seguente formula economica dell'ipotetica operazione immobiliare:

$V_t = V_m - K_p / (1+r)^n$

V_t = valore da determinare

V_m = Ricavo

K_p = K_{tc} + O_u + C_c + O_p + O_f + P

r = tasso di sconto n = anni finanziamento dell'operazione

con:

K_{tc} = costi tecnici costruzione - O_u = oneri urbanizzazione - C_c = contributo costruzione - O_p = progettisti, sicurezza, D.L., prog impianti, collaudi - O_f = oneri finanziari costi interessi - P = profitto del promotore + costi promozione

K_{tc} = SC x € 900,00 x 50% = € 279.209,70

O_u = V x € 10,72 = € 111.784,48

C_c = S x € 40,339 = € 22.307,47

O_p = 12% x K_{tc} = € 33.505,16

O_f = 3,5% x 80% costi + spese di gestione = € 54.575,07

P = 18% x costi = € 73.328,74

V_t = 992.745,60 - 480.710,62 / 1,128 = € 453.931,72

NUOVA COSTRUZIONE

Sviluppo della valutazione:

V = potenzialità espressa in mc secondo quanto individuato dal PdR ovvero mc 2.866,00 per intervento di nuova costruzione.

S = V/3 superficie complessiva realizzabile pari a mq 955,33

SC = S +2% di superfici accessorie + 10 % per partizioni, tamponamenti, ecc... superficie commerciale residenziale pari a mq 1071,88

Il costo di costruzione medio per interventi analoghi a quello in ipotesi viene individuato in €/mq 1.000,00 sulla scorta dell'esperienza professionale e dei dati CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio).

Ricavo lordo, così calcolato:

appartamenti mq 1.071,88,45 x €/mq 1.600,00 = € 1.715.014,40

Ricavo complessivo € 1.715.014,40

Viene applicata la seguente formula economica dell'ipotetica operazione immobiliare:

$$V_t = V_m - K_p / (1+r)^n$$

V_t = valore da determinare

V_m = Ricavo

$$K_p = K_{tc} + O_u + C_c + O_p + O_f + P$$

r = tasso di sconto n = anni finanziamento dell'operazione

con:

K_{tc} = costi tecnici costruzione - O_u = oneri urbanizzazione - C_c = contributo costruzione - O_p = progettisti, sicurezza, D.L., prog impianti, collaudi - O_f = oneri finanziari costi interessi - P = profitto del promotore + costi promozione

$$K_{tc} = SC \times € 1.000,00 = € 1.071.884,00$$

$$O_u = V \times € 10,72 = € 76.808,80$$

$$C_c = S \times € 40,339 = € 38.537,19$$

$$O_p = 12\% \times K_{tc} = € 128.626,08$$

$$O_f = 3,5\% \times 80\% \text{ costi} + \text{spese di gestione} = € 148.953,89$$

$$P = 18\% \times \text{costi} = € 263.665,79$$

$$V_t = 1.715.014,40 - 1.728.475,76 / 1,128 = - € 11.933,83 \text{ (l'operazione singola risulterebbe in perdita)}$$

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE 50% da completare

Sviluppo della valutazione:

V = potenzialità espressa in mc secondo quanto individuato dal PdR ovvero mc 4.286,00 per intervento di demolizione e ricostruzione.

$$S = V/3 \text{ superficie complessiva realizzabile pari a mq } 1.428,67$$

SC = S + 2% di superfici accessorie + 10 % per partizioni, tamponamenti, ecc... superficie commerciale residenziale pari a mq 1.602,96

Il costo di costruzione medio per interventi analoghi a quello in ipotesi viene individuato in €/mq 1.000,00 sulla scorta dell'esperienza professionale e dei dati CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio).

Ricavo lordo, così calcolato:

$$\text{appartamenti mq } 1.602,96 \times \text{€/mq } 1.600,00 = € 2.564.742,40$$

Ricavo complessivo € 2.564.742,40

Viene applicata la seguente formula economica dell'ipotetica operazione immobiliare:

$$V_t = V_m - K_p / (1+r)^n$$

V_t = valore da determinare

V_m = Ricavo

$$K_p = K_{tc} + O_u + C_c + O_p + O_f + P$$

r = tasso di sconto n = anni finanziamento dell'operazione

con:

K_{tc} = costi tecnici costruzione - O_u = oneri urbanizzazione - C_c = contributo costruzione - O_p = progettisti, sicurezza, D.L., prog impianti, collaudi - O_f = oneri finanziari costi interessi - P = profitto del promotore + costi promozione

$$K_{tc} = SC \times € 1.000,00 \times 50\% = € 801.482,00$$

$$O_u = V \times € 10,72 = € 57.432,40$$

$$Cc = S \times \text{€ } 40,339 = \text{€ } 57.630,98$$

$$Op = 12\% \times Ktc = \text{€ } 96.177,84$$

$$Of = 3,5\% \times 80\% \text{ costi} + \text{spese di gestione} = \text{€ } 119.246,88$$

$$P = 18\% \times \text{costi} = \text{€ } 203.754,62$$

$$Vt = 2.564.742,00 - 1.335.724,72/1,128 = \text{€ } 1.089.554,68$$

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sviluppo della valutazione:

V = potenzialità espressa in mc secondo quanto individuato dal PdR ovvero mc 2.700,00 per intervento di demolizione e ricostruzione

S = V/3 superficie complessiva realizzabile pari a mq 900,00

SC = S +2% di superfici accessorie + 10 % per partizioni, tamponamenti, ecc... superficie commerciale residenziale pari a mq 1.009,80

Il costo di costruzione medio per interventi analoghi a quello in ipotesi viene individuato in €/mq 1.000,00 sulla scorta dell'esperienza professionale e dei dati CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio).

Ricavo lordo, così calcolato:

$$\text{appartamenti mq } 1.009,80 \times \text{€/mq } 1.600,00 = \text{€ } 1.615.680,00$$

Ricavo complessivo € 1.615.680,00

Viene applicata la seguente formula economica dell'ipotetica operazione immobiliare:

$$Vt = Vm - Kp / (1+r)^n$$

Vt = valore da determinare

Vm = Ricavo

$$Kp = Ktc + Ou + Cc + Op + Of + P$$

r = tasso di sconto n = anni finanziamento dell'operazione

con:

Ktc = costi tecnici costruzione - Ou = oneri urbanizzazione - Cc = contributo costruzione -
Op = progettisti, sicurezza, D.L., prog impianti, collaudi - Of = oneri finanziari costi interessi -
P = profitto del promotore + costi promozione

$$Ktc = SC \times \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 1.009.800,00$$

$$Ou = V \times \text{€ } 10,72 = \text{€ } 36.180,00$$

$$Cc = S \times \text{€ } 40,339 = \text{€ } 36.305,10$$

$$Op = 12\% \times Ktc = \text{€ } 121.176,00$$

$$Of = 3,5\% \times 80\% \text{ costi} + \text{spese di gestione} = \text{€ } 137.939,19$$

$$P = 18\% \times \text{costi} = \text{€ } 241.452,05$$

$$Vt = 1.615.680,00 - 1.582.852,34/1,128 = \text{€ } 29.102,54$$

Costo demolizioni per mc 1306 = € 39.180,00 da portare in detrazione

Costo sistemazione esterne a corpo € 100.000,00 da portare in detrazione

$$\text{Valore del Corpo C} = \text{€ } (453.931,72 - 11.933,83 + 1.089.554,68 + 29.102,54 - 39.180,00 - 100.000,00) = \text{€ } 1.421.475,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 1.421.475,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 1.421.475,00

AREE IN COMUNE DI TRUCCAZZANO

TERRENI AGRICOLI

DI CUI AL PUNTO D

terreni agricoli a TRUCCAZZANO per una superficie complessiva di **mq 10.170,00**
per la quota di 792/16000 di piena proprietà (Corte Vecchia dell'Orto srl)

Identificazione catastale:

foglio 10 particella 458 (catasto terreni), qualità/classe seminativo irr arb U, superficie 6640 mq, Reddito agrario 73,73 €, reddito dominicale 81,96 €, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl ·

Coerenze: a Nord mapp.i 457-503-465, a Est mapp.i 489-491-514, a Sud strada provinciale, a Ovest mapp. 215

foglio 10 particella 77 (catasto terreni), qualità/classe seminativo U, superficie 2490 mq, reddito agrario 14,15 €, reddito dominicale 15,43 €, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl ·

Coerenze: a Nord mapp. 215, a Est mapp. 78, a Sud strada provinciale, a Ovest mapp. 203

foglio 10 particella 78 (catasto terreni), qualità/classe seminativo irr. arb. U, superficie 1040 mq, reddito agrario 5,91 €, reddito dominicale 6,45 €, intestato a Corte Vecchia Dell'Orto srl -

Coerenze: a Nord mapp.i 215-458, a Est mapp. 81, a Sud strada provinciale, a Ovest mapp. 77

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica rispetto al centro storico in un ambito agricolo e in parte residenziale. I più importanti centri limitrofi sono Bergamo e Milano. Il traffico nella zona è locale con buoni parcheggi.

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	2.490,00	x	100 %	=	2.490,00
terreno	1.040,00	x	100 %	=	1.040,00
terreno	6.640,00	x	100 %	=	6.640,00
Totale:	10.170,00				10.170,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *vedi paragrafo sviluppo valutazione.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I terreni del Corpo D sono destinati a verde e attrezzature sportive e destinati dal PdR ad essere ceduti al Comune. Si determina il loro valore in base al valore medio individuato dalla Provincia di Milano per la Regione Agraria n. 6 per terreni agricoli.

Seminativo €/mq 5,66

mq 10170 x € 5,66 = € 57.562,20

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 57.562,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (dell'intero): € 57.562,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.849,33

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Truccazzano, agenzie: locali e in rete, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate - TeMa Camera di Commercio Monza Brianza Lodi, ed inoltre: borsinoimmobiliare.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	residenza, magazzini, autorimesse, terreni	a corpo	0,00	430.678,22	430.678,22
B	residenziale, opificio, magazzini	a corpo	0,00	765.261,92	765.261,92
C	residenziale, magazzini,	a corpo	0,00	1.421.475,00	1.421.475,00
D	terreni agricoli	10.170,00	0,00	57.562,20	2.849,33
				2.674.977,34 €	2.620.264,47 €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.620.264,47**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita **€ 393.039,67**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 224,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.227.000,00**

Data 08/01/2020

il tecnico incaricato
ARCH. LUCIA MARZANO