
TRIBUNALE DI LODI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

Contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. **0050/2019+54/2023**

Giudice Dott.ssa: Maria Teresa Latella
Custode Giudiziario: Dott. Confalonieri
569 del 03.05.2023 ore 12.45

ELABORATO PERITALE:

LOTTO1 **Via Manzoni 3/5, Somaglia (LO)**

Tecnico incaricato: Arch. Stefania Lucchini

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 254
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi n. 107
C.F. LCCSFN72H43E6480- P.Iva 02666370963

con studio in Lodi VIA MAIOCCHI,11 telefono: 03311745013
cellulare: 3476415553
telefono e fax: 03311745013
email: archstefanialucchini@libero.it

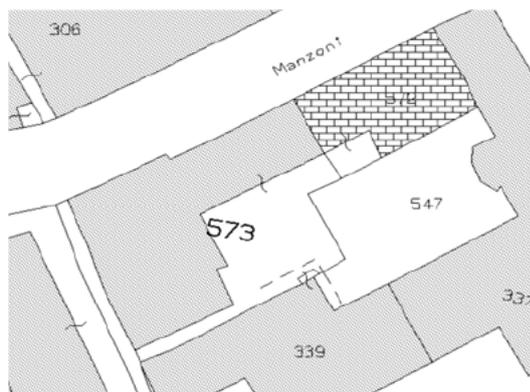
**Beni in Somaglia (LO), Via A. Manzoni n. 3/5-snc
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

UNITA' IMMOBILIARE: ufficio							
FG	MAPP./Sub.	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERF.	RENDITA
16	573 Sub.2	Via Manzoni, 5 PT-S1	A10	U	8,5 VANI	192MQ	€ 1602,31
UNITA' IMMOBILIARE: locale box/autorimessa							
FG	MAPP./Sub.	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERF.	RENDITA
16	573 Sub.4	Via Manzoni, 5 PT	C6	5	30MQ	30MQ	€ 66,62
UNITA' IMMOBILIARE: app.to piano primo							
FG	MAPP./Sub.	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERF.	RENDITA
16	573 Sub.701 Graffato 572 Sub. 703	Via Manzoni, 5 PT-1	A3	3	8,5VANI	185MQ	€ 412,65
Totale escluse aree scoperte: 176mq							
UNITA' IMMOBILIARE: negozio							
FG	MAPP./Sub.	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERF.	RENDITA
16	572 Sub.701	Via Manzoni, 1	C1	4	85MQ	142MQ	€ 1.698,88
UNITA' IMMOBILIARE: app.to piano primo							
FG	MAPP./Sub.	UBICAZIONE	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERF.	RENDITA
16	572 Sub.702	Via Manzoni, 1- P1	A2	1	3 VANI	89MQ	€ 224,66
Totale escluse aree scoperte: 89mq							
Identificativi desunti dalle visure catastali							

Nota perito IMPORTANTE : in abbinamento alle unità sopra descritte sono compresi i sedimi di corte quale area graffata al mappale 573 e piccola porzione di cortiletto graffata al mappale 572- come riportato nell'attuale estratto di mappa . Attualmente in loco i mappali 572 e 573 nella loro esatta identificazione hanno inglobato parte del 547 a favore di una maggiore consistenza del sedime di corte. Il tutto definito dalla presenza di una cinta muraria. Si segnala che la stessa è stata eretta dalla proprietà a seguito di scrittura privata fra le parti in data 18.02.1987:

nella quale venivano anche costituite delle servitù (doc. all. da prendere visione) e veniva trattata la cessione dell' area meglio specificata come segue: " *La OMISSIS vende al Sig.OMISSIS una striscia di terreno del cortiletto di cui al mappale 547 del Fg. 16 di mq 79*"-doc. all-



Attuale estratto di mappa



plan. allegata alla scrittura privata 1987 (non tras.)



stato attuale corte

La scrittura privata parrebbe, dalle verifiche effettuate non essere stata ne registrata ne trascritta; inoltre l' acquisizione della planimetria intestata alla OMISSIS quale bene parte del mappale 337 (subb. 12 e graffati) ha rivelato l'originaria consistenza del mappale 547, così come rappresentato sull'estratto.

- A. Piena proprietà al SIG. OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Somaglia (LO), Via A. Manzoni al civico n. 5.

Trattasi di unità immobiliare (**ufficio-ex agenzia di banca**) con accessori facente parte di un fabbricato residenziale a cortina frammisto ad unità commerciali, con affaccio retrostante sulla corte interna. Attualmente l'unità è composta da tre locali, un servizio, ed accessori con corte comune graffata.

All'unità, al piano interrato è abbinata, con scala interna di collegamento un locale archivio.

Posta al piano terra-interrato, sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 210,00(1)**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al SIG. OMISSIS nato in

CF. n. =====

Descrizione:

foglio 16 mappale 573 subalterno 2, categoria A/10, classe U, consistenza vani 8,5, posto al piano T-S1, Superficie Catastale 192 mq, rendita: € 1.602,31

L'accesso principale: direttamente dalla pubblica Via, ma anche con transito nell'androne (posto sul mappale 573), indi dal sedime di corte graffata al mappale 573.

- A.1 Piena proprietà al SIG. OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Somaglia (LO), Via A. Manzoni al civico n. 5

Trattasi di unità immobiliare (**locale box/autorimessa**) facente parte di un fabbricato residenziale a cortina frammisto ad unità commerciali. Attualmente l'unità, collocata internamente alla corte è composta da un locale.

Posta al piano terra, sviluppa una superficie desunta dalla visura catastale di **mq 30,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al SIG. OMISSIS nato in

CF. n. =====

Descrizione:

foglio 16 mappale 573 subalterno 4, categoria C/6, classe 5, consistenza 30mq, posto al piano T, Superficie Catastale 30 mq, rendita: € 66,22.

L'accesso: direttamente dalla pubblica Via con transito nell'androne (posto sul mappale 573).

- A.2 Piena proprietà al OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Somaglia (LO), Via A. Manzoni al civico SNC.

Trattasi di unità immobiliare (**appartamento mapp. 573 -A3-**) facente parte del fabbricato residenziale a cortina frammisto ad unità terziaria e commerciale. Attualmente l'unità è composta da 4 locali, un locale cucina, doppi servizi ed accessori;

L'accesso all'unità avviene con ingresso dedicato al civico 5 dello stabile direttamente dalla pubblica Via, la scala ivi posta collega direttamente al piano

dell'unità;

Nota perito= in corte è presente un accesso secondario realizzato a mezzo di una scaletta esterna che si collega alla medesima scala precedentemente descritta

Nota perito= si precisa che il bene verrà trattato nella presente relazione con l'aggiornato identificativo (ovvero mappale 573 sub. 701 GRAFFATO al mappale 572 sub. 703) dato che è stata eseguita una necessaria variazione catastale.

Posta al piano terra - primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 220,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al SIG. OMISSIS nato in

CF. n. OMISSIS

Descrizione:

foglio 16 mappale 572 subalterno 703 GRAFFATO al mappale 573 subalterno 701, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, posto al piano T-1, Superficie Catastale 185mq, escluso aree scoperte 176mq, rendita: € 412,65.

Note: ampliamento del 20.09.2021 Pratica n. LO0017145 AMPLIAMENTO N. 6784.1/2021

- A.3** Piena proprietà al SIG. OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Somaglia (LO), Via A. Manzoni al civico SNC.

Trattasi di unità immobiliare (**negozio, ex attività di macelleria**) facente parte del fabbricato residenziale a cortina frammisto ad unità terziaria. Attualmente l'unità è composta da un locale, un piccolo retro, un servizio;

All'unità, al piano interrato è abbinato, con scala interna di collegamento un vano cantina;

Nota perito:

Si precisa che tale scala, oltre a collegare direttamente il vano cantina collega direttamente l'appartamento al sub. 702 collocato al piano primo

Nota perito= si segnala che l'ingresso all'unità commerciale avviene sia dalla pubblica Via, per i clienti, che dall'ingresso posto sotto al portichetto identificato al civico 3, (privato); tale accesso immette nel disimpegno o locale retro (in via orientativa come riportato nella scheda catastale). Presente anche un accesso al cortiletto esterno 572.

Posta al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 188,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al SIG. OMISSIS nato in

CF. n. OMISSIS

Descrizione:

foglio 16 mappale 572 subalterno 701, categoria C/1, classe 4, consistenza 85mq, posto al piano T-S1, Superficie Catastale 142mq, rendita: € 1.698,88

- A.4** Piena proprietà al SIG. OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Somaglia (LO), Via A. Manzoni al civico 3.

Trattasi di unità immobiliare (**appartamento mapp. 572-A2-**) facente parte del fabbricato residenziale a cortina frammisto ad unità terziaria e commerciale. Attualmente l'unità è composta da due locali, con parete attrezzata ed un servizio;

Nota perito:

Si precisa che l'accesso avviene direttamente dalla pubblica Via al civico 3, l'ingresso immette nell'atrio che collega anche l'unità commerciale; la scala ivi presente immette direttamente all'appartamento.

Posta al piano terra e primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 88,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al SIG. OMISSIS nato in

CF. n. OMISSIS

Descrizione:

foglio 16 mappale 572 subalterno 702, categoria A/2, classe 1, consistenza 3vani, , posto al piano T-1, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 89mq, escluse aree scoperte, 89mq, rendita: € 224,66.

Coerenze in un sol corpo come da estratto di mappa: Via Alessandro Manzoni, mappale 337, mappale 547, mappale 339, altro mappale.

Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	centrale lotto1
Servizi della zona:	discreti nel centro abitato la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, commerciali
Collegamenti pubblici (km):	Il comune di Somaglia è attraversato dalla SS 9 Emilia che collega Piacenza a San Donato Milanese (MI). È inoltre attraversato dall'Autostrada A1 che però non presenta nessuna uscita per Somaglia; vi è però un'area servizio, denominata <i>Somaglia Ovest</i> , situata a circa 3 chilometri dopo l'uscita per Casalpusterlengo/Ospedaletto Lodigiano in direzione Bologna.

3. STATO DI POSSESSO:

LOTTO1:

All'atto del sopralluogo le unità a composizione del lotto risultavano libere/occupate:

Mapp. 573 sub.2 (A10) -Ufficio- Occupato con contratto d'affitto (6+6) dal 1.10.2005 al 30.09.2011. Registrato presso L'ufficio del Registro di Codogno (LO) il 28.10.2005 al N.1386/3. Canone di locazione per € 12.000,00 annui

In Data 24.03.2017 con scrittura privata registrata fra le parti al N. 209 serie 3 si è proceduto ad una riduzione del canone annuo di circa il 27%.

In data 07.10.2022 con protocollo telematico n. 22100709225310734 il contratto è stato risolto.

Mapp. 573 sub.4 (C6)

unità occupata dal debitore

Mapp. 572/703 graffato al Mapp. 573/701 (A3)

unità occupata dalla famiglia

Mapp. 572/701 (C1)

unità libera

Mapp. 572/702 (A2)

unità occupata dal debitore con la famiglia

I beni LOTTO 1 verranno valutati giuridicamente liberi.

Riferito limitatamente a: lotto1

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:*

Edilizia Convenzionata Legge 17/2020, art. 1, comma 376-377-378 (in vigore dal 01.01.2021): dalla documentazione tecnica/amministrative notarile acquisita e nel caso di specie sui beni oggetto della presente procedura non sussistono i presupposti per l'applicabilità degli articoli di cui alla legge menzionata.

Riferito limitatamente a: LOTTO1

Relazione urbanistica allegata: LOTTO 1

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria: derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per la durata di 20 anni a favore di **OMISSIS contro il SIG. OMISSIS** in forza di atto a firma del Dott. OMISSIS (Notaio in Lodi) in data 27.07.2007 al Rep. 162723;Racc. 25544 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 04.08.2007 ai nn. 19860/5893

importo capitale: € 500.000,00

importo ipoteca: € 1.000.000,00

Riferito limitatamente a: LOTTO1

Iscrizione volontaria: derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per la durata di 20 anni a favore di **OMISSIS contro il OMISSIS** in forza di atto a firma del Dott. OMISSIS (Notaio in Lodi) in data 18.11.2011 al Rep. 170830; Racc. 30741 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 06.12.2011 ai nn. 19212.4451
 importo capitale: € 640.000,00
 importo ipoteca: € 1.440.000,00
 Riferito limitatamente a: LOTTO1

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro il SIG. OMISSIS** atto notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 09.01.2019 al n. 76/19; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data **08.02.2019 ai nn. 2168/1414**
 Riferito limitatamente a: corpo unico LOTTO1

4.1.1. *Altre trascrizioni: Nessuno*

4.1.2. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

4.1.3. *Altri oneri:*

Atto di intervento: OMISSIS contro il Sig. OMISSIS atto depositato in data 11.10.2021 per un importo segnalato di € 15.743,14

Riferito limitatamente a: corpo unico

Atto di intervento: OMISSIS contro il Sig. OMISSIS atto depositato in data 19.04.2022 per un

importo segnalato di € 6.144,75

NOTA PERITO=deposito atto di rinuncia in data 19.01.2023 (rif. Importo € 6.144,75)

Riferito limitatamente a: corpo unico

Atto di intervento: del cessionario del credito quale OMISSIS in sostituzione della OMISSIS. atto depositato in data 22.03.2021

4.2. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia: **non riscontrata***

LOTTO1

PREMESSA:

Si segnala che lo stato rilevato risulta difforme dalla rappresentazione grafica dell'unità presente nella Autorizzazione Edilizia 17/96.

A seguito di rilievo eseguito dal perito confrontando la tavola di autorizzazione della pianta allegata alla relativa Concessione Edilizia si segnala quanto segue:

Unità immobiliare A10 (ufficio):

Si premette che la tavola di progetto risulta solo parzialmente quotata, tuttavia si rileva:

-difformità murarie, difformità nella quote rilevate, difformità nella distribuzione/destinazione dei tavolati/locali interni, di conseguenza difformità nella consistenza dell'unità.

In particolare si segnala:

- difformità nella dimensione dei serramenti verso la pubblica Via;
- difformità nella dimensione e collocazione dei serramenti verso il cortile interno;
- difformità alla posa degli elementi d'arredo per l'organizzazione degli spazi lavoro (pubblico- e privato) ; presenza all' altezza di cm 95 circa muretto per posa di vetri;
- sulla tavola di progetto è rappresentata la scaletta di accesso al piano primo (unità A3) in difformità di sagoma; difforme anche la scala esterna – sempre per il raggiungimento dell' unità del P1(A3).
- difforme la composizione della scala per il raggiungimento del locale al piano interrato;
- presenza di botola sul solaio dell'attuale locale caveau .
- presenza di trave ribassata nella sala ufficio con altezza da pavimento cm 282 circa.
- all'atto del sopralluogo, nel locale bagno la ventola per l'areazione forzata risultava funzionante. Si precisa che l'altezza rinvenuta nel locale è definita da un'altezza

minima di cm 238 ed una massima di altezza 292 nella pratica del 96 non è presente nessun conteggio per l'eventuale rispetto dell'altezza media ponderale; si precisa che nella CE del 1971 il locale servizio si trovava in altro collocazione.

- presente schema di impianto fognario allegata alla CE del 96.
- si segnalano una serie di ispessimenti murari gli stessi dovranno essere verificati con una relazione di idoneità statica se di natura architettonica o statica.
- difformità nella collocazione e dimensione luce delle porte
- da locale a locale si rilevano difformità nella quote di altezza.
- al piano interrato si rileva una quota di cm 255 a fronte di una altezza autorizzata di cm 257.
- una altezza di cm 300, in luogo di un'altezza di cm 288/289 ove rilevata per l'unità al piano terra.

Nota perito:

-si segnala che non vi è corrispondenza fra la pianta dello stato di progetto della PE 71var. con lo stato attuale della pianta del 1996 soprattutto per la porzione di *cortile* – a ridosso del locale caldaia-segnalata nella PE 71 diventata *retro* nella pianta dello stato di fatto del 1996.

-si precisa che il locale direzione è stato oggetto di un ampliamento con PE 52/80 la sezione del relativo progetto presenta un solaio piano; il locale all'atto del sopralluogo presentava un'altezza massima di cm c.317, un'altezza sotto travetto di cm c. 275, un'altezza minima di cm 308.

Unita immobiliare C6 (Box):

Nota perito:

si segnala che il locale box/autorimessa viene segnalato in coerenza già nella pratica del 52/80; in verità non è presente, fra quelle rinvenute dall'ufficio comunale nessuna pratica dedicata; nella Pratica del 1971 il locale è indicato come passaggio coperto

- Dall'estratto di mappa in autentica del 1982 (allegato alla PE 1982) l'unità è identificata al mappale 336
- Con la PE del 1971 sono stati demoliti i alcuni locali (cosi come rappresentato nella tavola di dimostrazione volumi correlata dalla relativa relazione) e lo spazio oggi a definizione del box è stato trasformato in passaggio coperto .
- Solo con la scheda pregressa identificata al fg. 16 mapp. 335 sub. 3 viene rappresentato il locale box annesso ad uno spazio definito ripostiglio- stessa composizione dell'unità rappresentata nella PE 52/82 (non presente nessuna pratica edilizia di trasformazione).

Solo con la variazione catastale del 1997 si è costituita l'unità box

A seguito di quanto premesso si segnala:

- trasformazione senza autorizzazione di passaggio coperto a Box
- ispessimento murario a confine con il locale ufficio
- posa di basculante
- posa di lavatrice
- presenza di travi ribassate

Nota perito= si segnala un' altezza minima di cm 253 circa, altezze sotto travi a cm 314/313 da pavimento , al solaio altezza cm 341/331 c. ; nessuna indicazione di altezza sulla scheda catastale del 1983(pregressa fg. 16-mappale 335- sub.3).

Unita immobiliare A3(app.to):

PREMESSA:

Si segnala che lo stato rilevato risulta difforme dalla rappresentazione grafica dell'unità presente nella Autorizzazione Edilizia 1971.

- risulta difforme l 'ingresso all'unità dalla strada, attualmente risulta arretrato rispetto il filo del fabbricato e la finestra (autorizzata 100/170) posta allo sbarco della rampa è stata trasformata con autorizzazione n. 17/1996 in porta finestra con relativa scaletta esterna per l'accesso al cortiletto (scaletta risultata in difformità rispetto allo stato rilevato)

Si premette che la tavola di progetto risulta solo parzialmente quotata, tuttavia si rileva:

- difformità murarie, difformità nella quote rilevate, difformità nella

distribuzione/destinazione dei tavolati/locali interni, di conseguenza difformità nella consistenza dell'unità.

- le finestre risultano collocate in posizione diversa
- da accertare probabile foro per il collegamento della cappa in cucina (collegamento non presente)
- non presenti nella tavola di autorizzazione le quote dei serramenti interni, parziale le quote di quelli esterni;
 - si segnala porta ingresso locale cucina con luce 070/210
 - si segnala porte ingresso locali bagno con luce 070/210
- non risulta rispettato il RAI della camera in adiacenza al locale bagno (doccia)
- a seguito della copertura del terrazzo con PE 32/82 il RAI del soggiorno non risulta soddisfatto. Si segnala inoltre che il balcone autorizzato con quote 600*90 è stato trasformato in terrazzo con prolungamento della superficie. Dalla lettura delle tavole grafiche ed in particolare dal prospetto su via Manzoni il balcone parrebbe appoggiare sulla copertura del locale box sottostante
- vi sono ispessimenti/e posizionamenti murari che dovranno essere verificati se di natura architettonica o se necessitano di relazione statica o certificazione di idoneità statica. In particolare non risulta presente il balcone posto in soggiorno lato interno; si segnala che il tavolato del locale soggiorno a confine con l'unità adiacente è stato in parte demolito per la creazione di un arco in muratura (PE ART. 26/92 RIF. A2) attualmente l'intero locale soggiorno è usufruito dall'unità al mappale 572/702 (A2), la porta a due battenti per il collegamento degli altri locale dell'unità A3 è stata tamponata. Affacciante sul soggiorno è stato realizzato senza autorizzazione un ripostiglio in quota (sul vano scala) e relativo tamponamento della finestra con affaccio sul cortile.

NOTA PERITO IMPORTANTE:

Sul punto si precisa che a seguito di colloquio con il tecnico comunale lo stesso ha riferito che il balcone- lato cortile- risulta sanabile nello stato di fatto; pertanto la scrivente ha proceduto al rifacimento della scheda catastale per l'aggiornamento della relativa rendita; si segnala altresì che il rifacimento della scheda è stato necessario anche per la corretta rappresentazione dell'unità con la scala di accesso al piano terra non presente in quella pregressa.

- si segnala un'altezza rilevata di cm 297 circa a fronte dell'autorizzata quota di cm 300 riportata nella tavola di sezione (a-b).

TERRAZZINO

Si segnala che lo stato rilevato risulta difforme dalla rappresentazione grafica dell'unità presente nella Autorizzazione Edilizia 32/82

- il terrazzino presenta una consistenza diversa, non risulta presente la fioriera in angolo verso il lato di Via Manzoni, il davanzale verso il cortile interno risulta tamponato con serramento in vetro.
- la copertura risulta avere una impostazione differente rispetto alla copertura autorizzata; non è presente nessuna sezione,
- l'altezza minima rilevata 213/225 altezza massima 284/295 ; altezza parapetto cm 95 circa.
- presente tettoia con copertura in coppi alla scaletta interna per l'accesso al P1

Nota perito= si segnala che lo stato di fatto della PE 82 rappresenta il terrazzo già con la superficie identificata a terrazzo e non a balcone come invece riportato nell'autorizzazione del 1971

Unità immobiliare C1(negozi):

PREMESSA:

Si segnala che lo stato rilevato risulta difforme dalla rappresentazione grafica dell'unità presente in parte nella CE 31/82 e succ. DIA 1998 (rif. negozio PT), in parte nella CE 84 (var ce 82 realizzazione di portichetto verso il cortile interno).

Si premette che la tavola di progetto risulta solo parzialmente quotata (solo porte e porte finestre), tuttavia si rileva:

- difformità murarie, difformità nella quote rilevate, difformità nella distribuzione/destinazione dei tavolati/locali interni, di conseguenza difformità nella consistenza dell'unità.
- difformità alla collocazione e dimensione delle aperture finestrate

- non risulta soddisfatto il rapporto AREANTE, il locale risulta privo di riscaldamento.
- il locale WC presenta una consistenza maggiore
- alcune porte risultano avere una collocazione diversa; spostamento ravvisato anche su muratura importante.
- si segnala un' altezza di cm 330 al piano terra così come segnalata nell'autorizzazione del 1982
- si riscontra una difformità nella consistenza del piano interrato, difformità strutturali con realizzazione di un montacarichi e posa di celle frigorifere, presenza di gradini/gradoni a pavimento; (si segnala che tutta l' attrezzatura/arredo anche quella posta al piano terra verrà probabilmente rimossa dalla proprietà)

Esterno:

- si segnala che il locale box previsto nell'autorizzazione del 1982 è stato modificato con la variante 18/84 per la trasformazione in portichetto. Attualmente il portichetto (realizzato in difformità) è stato tamponato ed ampliato con setto murario. Tali volumi risultano direttamente collegati al negozio ed alla corte; all'atto del sopralluogo è stata posata anche una cella frigorifera (la stessa verrà con probabilmente asportata dalla proprietà); presente anche piccola tettoia a copertura di impiantistica elettrica; si segnala che il volume della proprietà confinante (Parrocchia) in oggetto verso la corte presenta una copertura a piovare verso il portichetto chiuso, così come risulta presente un'apertura finestrata, sul punto si vedano le condizioni/servitù riportate nella scrittura privata non trascritta del 18.02.1987 .
- nell'ampliamento sul retro si rileva altezze massime di cm 279/290c. e minime di cm 217/244c.
- all'atto del sopralluogo so ravvisa all'interno della cella, in esterno posata un'altezza di cm 264 c.
- come da colloquio con il tecnico comunale tutti gli ampliamenti non autorizzati dovranno essere demoliti e ripristinato lo stato autorizzato (Rif. norme PGT)

Unità immobiliare A2(app.to):**PREMESSA:**

Si segnala che lo stato rilevato risulta difforme dalla rappresentazione grafica dell'unità presente in parte nella CE 31/82 e successiva pratica edilizia ART. 26/92 Si premette che nella tavola di progetto non risultano quotate le porte interne: tuttavia si rileva:

- difformità murarie, difformità nella quote rilevate, difformità nella distribuzione/destinazione dei tavolati/locali interni, di conseguenza difformità nella consistenza dell'unità.
- in particolare si segnala che la pratica art. 26/92 è dedicata alle modifiche interne dell'attuale sub. 702 nello stato attuale il locale pranzo rappresentato solo in stralcio presenta già la demolizione del tavolato portante afferente all'altra unità (A3). Nella pratica del 82 lo stesso tavolato risulta già demolito; nella pratica del 1971 il tavolato è presente per l'intero; questa analisi a ritroso delle pratiche per segnalare che con tutta probabilità la formazione dell'arco non è stata autorizzata .
- il balcone ubicato fra il mappale 572 e 573 risulta presente sia nella PE dell'82 sia nell'art. 26/92 (in stralcio) non presente nella CE del 1971
- non è presente il foro di collegamento alla cappa della cucina a gas
- diversa collocazione e dimensione della aperture finestrate verso la Via Manzoni e lato cortile.
- parapetto scala di accesso all'appartamento ad altezza cm 95; larghezza scala cm 93 c.
- si rilevano quote di cm 288-290-299 da locale a locale in virtù di cm 300 segnalata nella sezione della CE 82 .
- dovranno essere accertati tutti gli ispessimenti murari se di natura architettonica o strutturale, da verificare con relazione statica gli spostamento delle aperture finestrate, taglio muratura portante a confine con l'unità al mappale 573; e verifica realizzazione di ripostiglio in quota.

Nota perito=

- l'unità è stata frazionata catastalmente ma non è stata presentata la pratica di frazionamento urbanistico/edilizio.

Nota perito: a seguito di regolarizzazione edilizia dovrà essere eventualmente

presentata in aggiornamento la richiesta di Segnalazione Certificata di Agibilità corredata da tutta la documentazione necessaria.

Regolarizzazioni:

Accertamento di conformità con titolo edilizio il più adeguato

Costo oblazione: 5.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione della pratica da determinarsi o dagli uffici comunali o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 7.500,00

Totali costi oneri/professionali € 12.500,00 circa

Nota perito= si segnala che per l' accertamento di conformità in riferimento alle unità immobiliari del lotto 1 e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

Riferito limitatamente a: LOTTO1

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento delle unità (lotto1) essendo gli stessi oggetto di difformità come in narrativa segnalate, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive, dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnica amministrativa/catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante della stessa)

Riferito limitatamente a: LOTTO1

Nota perito:

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi/ripristini potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali valutabili dall' amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria.

Per le difformità o segnalazioni che eventualmente coinvolgono le parti comuni ove presenti è consigliabile una regolarizzazione di tipo condominiale (costi pro/quota o a corpo già considerati nella proposta del valore di cessione);

Si segnala che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni sopra menzionate (nulla escluso compresi oneri, oblazioni ed eventuali costi di costruzioni a conguaglio) sono già stati considerati nella proposta del valore di cessione.

- Ove necessita si dovranno presentare regolarizzazioni edilizie con pratica di impatto paesaggistico;

- Ove necessita se riscontrato dovrà essere rimosso eventuale copertura in eternit.

Riferito limitatamente a: LOTTO1

4.2.2. Conformità catastale: non riscontrata

Nota: LOTTO1

Unità Immobiliare (A10-C6):

scheda catastale presentata il 24.04.1997 registrata all' UTE di Lodi, al Prot. N. LO302466.1/97 –VARIAZIONE-ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione negozio e uff.

Unità Immobiliare (A3):

scheda catastale presentata il 20.09.2021 registrata all' UTE di Lodi, al Prot. N. LO0017145 –VARIAZIONE-ampliamento.

Unità Immobiliare (C1-A2):

scheda catastale presentata il 19.07.2007 registrata all' UTE di Lodi, al Prot. N. LO0056100 –VARIAZIONE-unità afferenti edificate su area urbana.

Nota perito: non presente elaborato planimetrico

Nota perito LOTTO 1= non presente nessun elaborato planimetrico

LOTTO1:

In generale per tutte le unità a composizione dei lotti si segnalano delle difformità che dovranno essere regolarizzate solo a seguito degli aggiornamenti edilizi – urbanistici o ripristini allo stato autorizzato.

Si intendono qui di seguito riportate tutte le difformità per ogni singola unità così

come segnalato al capitolo delle difformità urbanistiche edilizie, altresì si segnala:

LOTTO1

A10-C6

- si rilevano altezze differenti da locale a locale rispetto alle altezze segnalate sulla scheda catastale, dovranno essere aggiornate le coerenze

A3

- per tutte le difformità già segnalate al capitolo 4.2.1 che qui di seguito si intendono riportate, si segnalano inoltre delle altezze rilevate leggermente differenti rispetto a quanto segnalato sulla scheda attuale presente in banca dati;

- le coerenze sono state aggiornate:

sul punto si precisa che per la coerenza posta ad ovest il funzionario del catasto ha suggerito in mancanza di precise indicazioni di segnalare *altro mappale* in verità il confine in loco è dato da una roggia o canale tombinato di gestione del Consorzio Muzza Lodi al quale ufficio è stato richiesto con pec informazioni sul nominativo corretto, ma alla data della presente perizia nessuna riscontro è pervenuto ;

- si segnala che la scheda attuale è stata aggiornata dalla scrivente solo ed esclusivamente per la mancata rappresentazione, nella scheda pregressa, della scala di collegamento PT al piano 1 e dell'errata rappresentazione del balcone posto verso la corte interna (correttamente graffiato al mappale 572)

C1

sulla scheda viene rappresentato un retro che non coincide con lo stato dei luoghi per tutte quelle serie di difformità già segnalate; la scheda rivela un'altezza di cm 330 in loco rilevate quote leggermente differenti da locale a locale; dovranno essere aggiornate le coerenze.

A2

- si segnalano leggere difformità murarie, sulla scheda viene indicata un'altezza di cm 300 in loco si rilevano altezze di cm 290-288-291 circa da locale a locale; dovranno essere aggiornate le coerenze.

Nota perito=

Dovrà essere aggiornata e regolarizzata sia in fatto che in diritto tutta la questione afferente al mappale 547 non oggetto di pignoramento, di proprietà di terzi, sul quale oggi insistono parte dei beni oggetto di relazione, a fronte di una scrittura privata non trascritta; si segnala che dovrà essere riconfinato anche il mappale 573 solo all'esito di opportune verifiche strumentali, dato che l'estratto di mappa presente in banca dati rappresenta un distacco del mappale 573 dal mappale 339 (non oggetto di intervento) dovrà essere verificata l'esatta consistenza del mappale 573 . Da aggiornarsi l'estratto di mappa con tm. mapp. 573-547 (quest'ultimo all'esito delle opportune verifiche)



stralcio estratto di mappa presente in banca dati.

Regolarizzazione:

Unità Immobiliari lottol

a seguito di regolarizzazione edilizia/ ripristino dello stato autorizzato, si dovrà procedere al rifacimento di tutte le schede catastali (mediante pratica docfa) con aggiornamento dei dati censuari.

eventuale presentazione dell'elaborato planimetrico, se necessario (costo già considerato nella proposta del valore di cessione)

Costo professionista: € 500,00 cad.

€ 500,00*5 unità = €2.500,00

Aggiornamento per tipo mappale:

€ 2.500,00 lotto1
Totale= 5.000,00 lotto1

Nota perito: le visure sono IN PARTE regolarmente intestate, dovranno essere aggiornati i numeri civici e la Toponomastica delle rispettive unità immobiliari; sull'estratto di mappa i fabbricati sono identificabili.
 Riferito limitatamente a **lotto1**

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: **LOTTO1**

Denominazione Condominio: non presente l'istituzione del Condominio

Spese ordinarie annue di gestione immobile 21/2022:	€ 50,00 circa
Spesa per pulizia fossa biologica in corte	
Elettrificazione del cancello carraio (contatore abbinato all'unità del mappale 572 (A3)	spesa non desumibile
Spese di Bonifica Consorzio OMISSIS (doc. all.)	€ 97,47
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna a conoscenza
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	nessuno a conoscenza

MILESSIMI DI COMPROPRIETA'

Nessuna precisazione dalla lettura dell'atto di provenienza(1972)

Dotazioni condominiali:	nessuna
Cause o contenziosi	non a conoscenza

Regolamento condominiale, non presente l'istituzione del condominio

Riferito limitatamente a: **LOTTO 1**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

SIG. OMISSIS per la quota 1000/1000 di piena proprietà;

Il Sig. OMISSIS acquisisce i beni per causa **successione in morte** del Sig. OMISSIS (deceduto il **23.09.2005**); atto registrato presso l'ufficio del registro di Codogno (LO) il 22.09.2006 al n. 44/314; trascritta a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 21.05.2007 ai nn ri 12446/6108;

Proprietario dal 23.09.2005 ad oggi

Riferito limitatamente a: LOTTO1 mappale 573 e graffiati (attuali risultanze catastali)

Generalità delle Parti:

OMISSIS = nato a

-CF= =====

OMISSIS = nato a

-CF= =====

Accettazione di eredità: trascritta a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 09.09.2019 ai nn. 14882/9639

Rif. LOTTO1 mappale 573 e graffiati (attuali risultanze catastali)+ LOTTO3

Ad integrazione dell'accettazione tacita di eredità trascritta a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi in data 24.12.2013 n. 16793/115050 atto notaio OMISSIS del 12.12.2013 rep./racc.114867/36757

Il Sig. OMISSIS acquista i beni dal Sig. OMISSIS, a seguito di **atto di compravendita** a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Lodi) redatto **in data 24.06.1983** al Rep. n. 394-

Racc.3419; registrato a Lodi il 14.07.1983 al n. 2537;
trascritta a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 21.07.1983 ai nn ri
6420/4501;

Proprietario dal 24.06.1983 ad oggi

Riferito limitatamente a: LOTTO1 mappale 572 (attuali risultanze catastali)

Generalità delle Parti:

OMISSIS = nato a

-CF= =====

OMISSIS = nato a

-CF= =====

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

Il Sig. OMISSIS acquista i beni dalla OMISSIS a seguito di **atto di compravendita** a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Codogno) redatto **in data 14.02.1972** al Rep. n. 10116 -Racc. 5306; registrato a Codogno (LO) il 02.03.1972 al n. 182 vol.119; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 04.03.1972 ai nn ri 1467/1053.

Proprietario dal 14.02.972 al 23.09.2005

Riferito limitatamente a: LOTTO1 mappale 573 e graffati (attuali risultanze catastali)

Proprietario dal 14.02.972 al 24.06.1983

Riferito limitatamente a: LOTTO1 mappale 572 (attuali risultanze catastali)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nota perito=

Per le unità oggetto di relazione beni sono pervenuti al debitore o con titoli antecedenti al 1985 (rif. art. 40 L.47/85) o per successione

Riferito limitatamente a: LOTTO1

La richiesta di accesso atti presso il Comune di Somaglia (LO) ha prodotto la seguente documentazione:

P.E. 598/60/1971: Richiesta di Licenza Edilizia per lavori di: Opere di ristrutturazione di fabbricato esistente, adeguamento a necessità igieniche, demolizioni di pollai e porcili.

Intestata al Sig. OMISSIS protocollata in data 06.12.1971, al prot. n.4395.

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione pervenuta:

- Domanda per ottenere il rilascio della licenza edilizia.

- Elaborati grafici, relazione per dimostrazione volumetrica

- Rilascio Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 24.12.1971 con prescrizioni;

- Comunicazione comunale del 19.04.72/23.04.72 per stabile pericolante

- Ordinanza comunale di demolizione stabile pericolante del 26.04.72

- Richiesta di VARIANTE del 09.05.1973 protocollo n. 1900

- Elaborato grafico

- RICHIESTA AGIBILITA' DEL 08.05.73

- AGIBILITA' rilasciata in data 20.06.73 a seguito di:

collaudo del Tecnico comunale del 20.06.73

rapporto dell'Ufficiale Sanitario del 13.06.72

Riferito limitatamente a: **LOTTO1 mappale 573 e graffi.**

P.E. 1059/52/1980: Richiesta di Concessione Edilizia con Contributo per lavori di: Progetto ampliamento negozio

Intestata al Sig. OMISSIS protocollata in data 08.10.1980, al prot. n.3323

- Domanda per ottenere il rilascio della licenza edilizia.

- Elaborati grafici

- Rilascio Concessione Edilizia prot. N. 3323 del 13.11.1980

Riferito limitatamente a: **LOTTO1 mappale 572 parte (C2)**

P.E. 1069/31/1982: Richiesta di Concessione Edilizia per lavori di: Progetto di negozio ed appartamento previa demolizione dei fabbricati esistenti

Intestata al Sig. OMISSIS protocollata in data 07.05.1982, al prot. n.1755

- Domanda per ottenere il rilascio della licenza edilizia.

- Elaborati grafici
- Tabella per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione
- Calcoli planivolumetrici
- Comunicazione comunale di integrazione documentale del 15.07.22 (stato attuale e di confronto estratto di mappa autentico (aggiornato al 1982)

- Rilascio Concessione Edilizia prot. N. 1755 del 27.09.1982 con prescrizioni

Riferito limitatamente a: mappale 572 parte (C2+A2) nella minor consistenza

P.E. 1170/32/1982: Richiesta di Concessione Edilizia per lavori di: Copertura Terrazzo con Portichetto

Intestata al Sig. OMISSIS protocollata in data 07.05.1982, al prot. n.1755

- Domanda per ottenere il rilascio della licenza edilizia.

- Elaborati grafici
- **Scrittura privata registrata presso l'Ufficio del Registro di Codogno il 19.04.1983 al n. 321 Vol. 131.**

- Rilascio Concessione Edilizia prot. N. 1755 del 07.05.1983

- Richiesta di voltura Pratica Edilizia al prot. 26.10.1983 n. 4154
- Rilascio voltura P.E. del 22.11.1983 prot. 4154
- Stralcio Relazione tecnica inerente l'isolamento termico legge 30.04.76 n. 373 DPR 28.6.77 N. 1052

Riferito limitatamente a: **LOTTO1 mappale 573 parte + graffato (A3)**

P.E. 18/1984: Richiesta di Concessione Edilizia per lavori di: Portichetto a variante del box previsto nella costruzione di cui alla Concessione Edilizia n. 32/82 del 04.05.83

Intestata al Sig. OMISSIS protocollata in data 19.04.1984, al prot. n.1540

- Domanda per ottenere il rilascio della licenza edilizia.

- Elaborati grafici
- **Rilascio Concessione Edilizia N. 18/84 del 26.06.1984**

Riferito limitatamente a: **LOTTO1 mappale 573 parte + graffato (A3)**

P.E. 4/1985: Richiesta di Concessione Edilizia per lavori di: Trasferimento di macello. Modifiche interne e della destinazione d'uso per la creazione di macello

Intestata al Sig. OMISSIS protocollata in data 12.02.1985, al prot. n. 638

- Domanda per ottenere il rilascio della licenza edilizia.

- Elaborati grafici
- Comunicazioni comunali
- Richiesta parere preventivo USSL 54

Rilascio parere con prescrizioni

- DINIEGO Rilascio Concessione Edilizia del 19.04.1985

Riferito limitatamente a: **LOTTO1 mappale 572 parte (C2)**

P.E. N. 17/1996: Richiesta di Concessione ad Edificare per lavori di: Progetto adeguamento locali per apertura sportello bancario - Filiale di Somaglia-

Intestata al Sig. OMISSIS (utilizzatore) protocollata in data 02.05.1996, al prot. n. 2823

- Domanda.

- Autorizzazione proprietario-utilizzatore
- Relazione tecnica
- Richiesta /rilascio parere USSL 25 (favorevole)
- Istanza per posa insegna luminosa
- Elaborati grafici
- Certificazioni del progettista
- Certificazione di variazione catastale, da allegarsi alla richiesta di agilità ;
- Comunicazione di fine lavori (30.9.1996) del 4.10.1996
- Parere favorevole USSL alla licenza d'uso del 15.11.1996
- **Rilascio Concessione Edilizia (con prescrizioni USSL) del 27.07.1996**
- **Richiesta abitabilità del 04.10.1996**
- **Rilascio abitabilità del 18.12.1996**
- Dichiarazione conformità impianto elettrico, impianto idrotermosaniatrio

- Variazione catastale;
Riferito limitatamente a: **LOTTO 1 parte -mappale 573 (A10)**

P.E. 1457/1998: DIA per lavori di: Opere interne ed esterne.
Intestata al Sig. OMISSIS protocollata in data 09.03.1998, al prot. n. 1457

- **Domanda**
- Elaborati grafici;
- Relazione tecnica di asseverazione;
- **Certificato di collaudo finale del 4.6.1998 prot. 3342;**
Riferito limitatamente a: **LOTTO 1 parte -mappale 572 (C2)**

COMUNICAZIONE DI CESSAZIONE ATTIVITA'

Attività di esercizio di vicinato alimentare (macelleria e commercio all'ingrosso di carni) a far data dal 31.12.2019. Intestata al Sig. OMISSIS al prot. 1639. SUAP. 1686 del 29.01.2020.

Riferito limitatamente a: **LOTTO 1 parte -mappale 572 (C2)**

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al LOTTO1

Trattasi di unità imm.ri comprese, in generale tutte in un unico cortile collocate in centro al comune di Somaglia (LO) costituite in parte da unità residenziali, commerciali, terziari con accessori (un box) e sedimi di corte.
Il fabbricato posto a cortina sulla Via Manzoni si sviluppa in parte anche in angolo e più precisamente in qual tratto che va dalla Via Manzoni –parte aderente al corpo parrocchiale- a quello spazio dove insiste una roggia o un canale tombinato.

UNITA' A10- ufficio-

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare piano terra	Sup. reale lorda	180,00	1,00	900,00
Locale archivio S1	Sup. reale lorda	30,00	0,40	
	Sup. Reale Lorda	210,00	Mq equivalenti 192,00 190,00 arr	

UNITA' A3 -app.to piano primo-

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare piano terra e 1°+ scale	Sup. reale lorda	195,00	1,00	900,00
Balconi 2	Sup. reale lorda	16,00	0,30	
Terrazzino	Sup. reale lorda	15,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	226,00	Mq equivalenti 204,30 205,00 arr	

UNITA' C6-locale box-

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale box grande	Sup. reale lorda	A corpo	1,00	A corpo

Nota perito: Superficie lorda circa 38,00 mq

UNITA' C1 –negozio piano terra-

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare piano terra	Sup. reale lorda	88,00	1,00	600,00
Cantina S1	Sup. reale lorda	100,00	0,50	
	Sup. Reale Lorda	188,00	Mq equivalenti 138,00 135,00	

Nota perito: si segnala di aver conteggiato solo l'unità negozio senza nessun ampliamento esterno, essendo state realizzate in difformità e necessitanti di regolarizzazioni /demolizioni.

UNITA' A2 -app.to piano primo-				
Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare piano 1	Sup. reale lorda	88,00	1,00	1100,00
	Sup. Reale Lorda	88,00	Mq equivalenti	88,00

Si segnala che compreso nel prezzo di cessione del lotto1 è già stato conteggiato la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: UNITA' IMMOBILIARE A10
(descrizioni strutturali/tecniche desunte dalle PE se allegate)

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: non conosciute
<i>Strutture verticali</i>	materiale: non conosciute
<i>Travi</i>	materiale: non conosciute
<i>Solai:</i>	tipologia: non conosciuti
<i>Copertura struttura:</i>	tipologia: non visionata, da mantenere/sostituire
<i>Scale</i>	tipologia: a sezione rettangolare all'interno dell'unità
<i>Balconi</i>	tipologia: non presente

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale</i>	tipologia: androne con cancello carraio per accesso dalla corte
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia o singola anta a battente, materiale: legno con vetro / vetrine/vetrate in alluminio verso la Via Manzoni e separazione ufficio –(al pubblico), ove presenti posa di protezioni in ferro protezione: ove presenti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ove presenti a battente, materiale: legno
<i>Manto di copertura</i>	tipologia: non verificato
<i>Pareti esterne</i>	tipologia: tinteggiate
<i>Pareti interne</i>	tipologia: tavolati intonacati e tinteggiati, umidità alle murature del locale archivio
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: =
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: pavimento ceramica
<i>Plafoni</i>	materiale: tinteggiati,
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: <u>Bagno</u> : rivestimento presente L'altezza del rivestimento andrà eventualmente adeguata alle attuali normative.
<i>Porta di ingresso</i>	tipologia: in alluminio e vetro a tipologia antipanico, in allumi e vetro elettrificata l'entrata posta sulla strada
<i>Scale (condominiali)</i>	tipologia: a rampa unica per il collegamento all'archivio
<i>Impianti:</i>	tipologia: impianti presenti, certificazioni di conformità allegate alla PE del 96
<i>Antenna (condominiale)</i>	tipologia: =
<i>Antifurto</i>	tipologia: presente da normativa banca
<i>Ascensore</i>	tipologia: non presente,
<i>Citofonico</i>	tipologia: presente,
<i>Telefonico</i>	tipologia: presente
<i>Condizionamento</i>	tipologia: presente
<i>Gas:</i>	tipologia: =
<i>Termico:</i>	tipologia: presente, caldaia esterna, in corte da verificare impianto
<i>Idrico:</i>	tipologia: impianto presente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente non verificato,
<i>Fognatura</i>	tipologia: presente fossa biologica
<i>Ventilazione</i>	tipologia: non presente
<i>Ape/Ace:</i>	tipologia: presente Codice identificativo 98054-000003/15

Registrato il 19.01.2015
Valido fino al 19.01.2025

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: UNITÀ' IMMOBILIARE A3
(descrizioni strutturali/tecniche desunte dalle PE se allegate)

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: non conosciute
<i>Strutture verticali</i>	materiale: non conosciute
<i>Travi</i>	materiale: non conosciute
<i>Solai:</i>	tipologia: non conosciuti
<i>Copertura struttura:</i>	tipologia: non visionata, da mantenere/sostituire
<i>Scale</i>	tipologia: a sezione rettangolare, parapetto in ferro ad altezza non regolamentare
<i>Balconi</i>	tipologia: non presente

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale</i>	tipologia: androne con cancello carraio per accesso dalla corte con ingresso secondario dalla scaletta ; porta di ingresso sulla Via Manzoni
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia o singola anta a battente, materiale: legno con vetro, persiane in legno, ove presenti protezioni in ferro e tende parasole
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno
<i>Manto di copertura</i>	tipologia: non verificato
<i>Pareti esterne</i>	tipologia: tinteggiate
<i>Pareti interne</i>	tipologia: tavolati intonacati e tinteggiati
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: presente nei balconi, cotto alla scaletta esterna
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: pavimento tipo palladiano, parquet e ceramica nei locali bagno
<i>Plafoni</i>	materiale: tinteggiati ,
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: <u>Bagni</u> : rivestimento presente ad altezza 213/278 circa Cucina= rivestimento presente fra top e pensili L'altezza del rivestimento andrà eventualmente adeguata alle attuali normative.
<i>Porta di ingresso</i>	tipologia: in vetro e legno /blindata
<i>Scale (condominiali)</i>	tipologia: a rampa unica per il collegamento al piano
<i>Impianti:</i>	tipologia: impianti presenti, certificazioni non pervenute
<i>Antenna (condominiale)</i>	tipologia: = presente
<i>Antifurto</i>	tipologia: non presente
<i>Ascensore</i>	tipologia: non presente,
<i>Citofonico</i>	tipologia: presente,
<i>Telefonico</i>	tipologia: presente
<i>Condizionamento</i>	tipologia: presente
<i>Gas:</i>	tipologia: = presente
<i>Termico:</i>	tipologia: presente, caldaia esterna sul terrazzino da verificare conformità impianto, presenza di caloriferi
<i>Idrico:</i>	tipologia: impianto presente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente non verificato,
<i>Fognatura</i>	tipologia: presente fossa biologica (non verificata se dedicata all'unita)
<i>Ventilazione</i>	tipologia: non presente
<i>Ape/Ace</i>	tipologia: non presente Richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n. 3668, l'art.3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di procedura esecutiva singola, non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: UNITÀ' IMMOBILIARE A2
(descrizioni strutturali/tecniche desunte dalle PE se allegate)

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: non conosciute
--------------------	---------------------------

<i>Strutture verticali</i>	materiale: non conosciute
<i>Travi</i>	materiale: non conosciute
<i>Solai:</i>	tipologia: non conosciuti
<i>Copertura struttura:</i>	tipologia: non visionata, da mantenere/sostituire
<i>Scale</i>	tipologia: a sezione rettangolare, parapetto in ferro ad altezza non regolamentare
<i>Balconi</i>	tipologia: non presente
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello pedonale</i>	tipologia: androne con cancello carraio per accesso dalla corte con ingresso dedicato in comune al C1, costituzione di fatto di i servitù di passo dato che l androne è identificato con il mappale 573 porta di ingresso sulla Via Manzoni sempre in comune con l 'atrio di ingresso del C1
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia o singola anta a battente, materiale: legno con vetro, persiane in legno, ove presenti protezioni in ferro e tende parasole
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno
<i>Manto di copertura</i>	tipologia: non verificato
<i>Pareti esterne</i>	tipologia: tinteggiati
<i>Pareti interne</i>	tipologia: tavolati intonacati e tinteggiati
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: non presente affacci balconati
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: pavimento in ceramica
<i>Plafoni</i>	materiale: tinteggiati ,
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: <u>Bagno:</u> rivestimento presente ad altezza 240 circa; senza attacco lavatrice questo presente nel bagno al piano terra Cottura= rivestimento presente su due lati ad altezza cm 177; L'altezza del rivestimento andrà eventualmente adeguata alle attuali normative.
<i>Porta di ingresso</i>	tipologia: Non conforme la porta posata sul gradino nell'atrio al piano terra, la stessa dovrà essere rimossa.
<i>Scale (condominiali)</i>	tipologia: a rampa unica per il collegamento al piano
<i>Impianti:</i>	tipologia: impianti presenti, certificazioni non pervenute
<i>Antenna (condominiale)</i>	tipologia: = presente
<i>Antifurto</i>	tipologia: non presente
<i>Ascensore</i>	tipologia: non presente,
<i>Citofonico</i>	tipologia: presente,
<i>Telefonico</i>	tipologia: presente
<i>Condizionamento</i>	tipologia: presente
<i>Gas:</i>	tipologia: = presente
<i>Termico:</i>	tipologia: presente, caldaia esterna da verificare conformità impianto, presenza di caloriferi
<i>Idrico:</i>	tipologia: impianto presente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente non verificato,
<i>Fognatura</i>	tipologia: presente fossa biologica (non verificata se dedicata all'unita)
<i>Ventilazione</i>	tipologia: non presente
<i><u>Ape/Ace</u></i>	tipologia: non presente Richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n. 3668, l'art.3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di procedura esecutiva singola, non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell' immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta

il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione pervendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Valutazione Degli Immobili

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'appartamento/unità imm.re ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale o equivalente ; gli accessori sono stati valutati a corpo.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti/interventi edilizi da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale

Giudizio di comoda divisibilità

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento di un bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravato cioè, da pesi servitù, e limitazioni eccessivi. Nel caso specifico la scrivente ritiene:

- che le unità immobiliari a composizione del lotto1 di Via Manzoni con i relativi accessori, se presenti, siano da considerarsi un unico lotto.

Nota perito in generale si precisa che le unità LOTTO 1 di fatto risultano comodamente divisibili in quanto dotate di accessi autonomi; risulta sconsigliabile la divisione dei beni per tutte quelle questioni già espresse in narrativa ovvero:

- problematica afferente all'attuale divisione e fruizione del mappale 547 di proprietà della Parrocchia e relative servitù riportate nella scrittura privata non trascritta.

- il sedime di corte oggi di fatto risulta definito da una porzione del mappale 547 (di terzi) 572 di pertinenza del negozio, 573 di pertinenza al box, ufficio ed app.to P1;

- l'androne d'accesso NON risulta comune all'intero lotto ma afferisce solo al mappale 573; di conseguenza si verrebbero a creare DI FATTO una serie di servitù di passo carraio e pedonale (come di fatto esistono) ma le stesse non risultano trascritte.

- non è stato eseguito il frazionamento urbanistico/edilizio del mappale 572/573 RIF A3/A2 ed il frazionamento catastale per la vendita separata C1/A2 non è corretto, in quanto si necessita di aggiornare la scheda A2 con la porzione di atrio del piano terra; o di quelli adeguamenti catastali ritenuti i più idonei per una corretta vendita oltre all'aggiornamento della regolarità edilizia-urbanistica; non risulta definita l'unità A3/A2 ovvero risulta mancante quella porzione di tavolato portante posta alla definizione dell'unità (l'attuale soggiorno dell'unità A3 è usufruita dall'unità A2 con conseguente ridefinizione dell'impiantistica.)

- nella corte non si conoscono le esatte posizioni dei pozzetti di ispezione: elettrici, idraulici e fognari per la determinazioni di eventuali servitù di impianto.

Riferito limitatamente a: **LOTTO 1**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico, anagrafe e stato civile del comune di Somaglia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato 2021/2022; O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 2022 (1° sem.); studi notarili; pubblicazioni Immobiliari sul sito internet www.trovit.it, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Lodi.

8.3. Valutazione corpi : LOTTO1

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A. Unità immobiliare con accessori. A10	210,00	€ 171.000,00	€ 171.000,00
A1Locale box C6	A corpo	€ 20.000,00	€ 20.000,00
A2 Unità immobiliare con accessori. A3	220,00	€ 184.500,00	€ 184.500,00
A3 Unità immobiliare con accessori. C1	188,00	€ 82.800,00	€ 82.800,00
A4 Unità immobiliare con accessori. A2	88,00	€ 96.800,00	€ 96.800,00
Totali:		€ 556.100,00	€ 556.100,00 € 560.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 80.000,00a

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 17.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuno

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 480.000,00

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

€ 460.000,00ar

Lodi, 15 giugno 2023

Il Perito:

Arch. Stefania Lucchini

Allegati in copia (parte integrante dell'elaborato peritale):

si veda allegato a parte