

# COPIA DI CORTESIA DEL DEPOSITO

Professionista: Cotoia Marzia

Giudice: [REDACTED]

Ufficio: Tribunale ordinario di Milano

Registro: Procedure Concorsuali

Procedimento: [REDACTED] (347/2018)

Tipo di atto: Atto Generico

Descrizione: Perizia

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**



N° Gen. Rep. **347/2018**

Giudice Delegato:



Curatore Fallimentare: **Dott. Antonio MALLARDO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**MASSALENGO (LO)\_Via Roma n. 16**

**LOTTO 1 - Abitazione** fg. 5 - mapp. 52 - sub. 705  
mapp. 56 - sub. 702

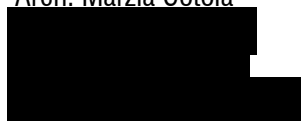
**LOTTO 2 - Negozio** fg. 5 - mapp. 52 - sub. 706

**Esperto alla stima:** Arch. Marzia Cotoia

**Codice fiscale:**

**Email:**

**Pec:**



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Roma n. 16 - Massalengo (LO) - 26815

**Lotto:** LOTTO 1

**Corpo:** ABITAZIONE

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** : fg. 5 - mapp. 52 - sub. 705  
mapp. 56 - sub. 702

**Lotto:** LOTTO 2

**Corpo:** NEGOZIO

**Categoria:** Negozi e botteghe [C1]

**Dati Catastali:** : fg. 5 - mapp. 52 - sub. 706

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Roma n. 16 - Massalengo (LO) - 26815

**Lotto:** LOTTO 1

**Corpo:** ABITAZIONE

**Possesso:** Libero

**Lotto:** LOTTO 2

**Corpo:** NEGOZIO

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Roma n. 16 - Massalengo (LO) - 26815

**Lotto:** LOTTO 1

**Corpo:** ABITAZIONE

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Con adeguamenti necessari

**Lotto:** LOTTO 2

**Corpo:** NEGOZIO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** si

### 4. Comproprietari

**Bene:** Via Roma n. 16 - Massalengo (LO) - 26815

**Lotto:** LOTTO 1

**Corpo:** ABITAZIONE

**Comproprietari:** Si

**Lotto:** LOTTO 2

**Corpo:** NEGOZIO

**Comproprietari:** Si

**5. Continuità delle trascrizioni**

**Bene: Via Roma n. 16** - Massalengo (LO) - 26815

**Lotto:** LOTTO 1

**Corpo:** ABITAZIONE

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Lotto:** LOTTO 2

**Corpo:** NEGOZIO

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**6. Prezzo**

**Bene: Via Roma n. 16** - Massalengo (LO) - 26815

**Lotto:** LOTTO 1

**Prezzo da libero della singola quota indivisa:** € 28.350,00

**Lotto:** LOTTO 2

**Prezzo da libero della singola quota indivisa:** € 24.412,50

Beni in **Massalengo (LO)**

Via Roma n. 16

## **Lotto: LOTTO 1**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A - ABITAZIONE\_Abitazione di tipo economico [A3] Via Roma n. 16**

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**- Proprietà per 1/2**

**Comproprietar**

fg. 5 - mapp. 52 - sub. 705  
mapp. 56 - sub. 702

Via Roma n. 16, piano T - 1, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, consistenza catastale mq. 83 (escluse aree scoperte mq. 83), rendita €. 209,17

#### **Conformità catastale:**

Non sono state riscontrate irregolarità catastali per quanto riguarda la corrispondenza tra l'ultima planimetria catastale depositata e l'unità immobiliare residenziale.

Non essendo stato possibile accedere al rustico pertinenziale, non si può dichiararne la conformità.

#### **Confini dell'unità immobiliare (appartamento):**

nord: passaggio comune

est: proprietà di terzi

sud: proprietà di terzi e cortile comune

ovest: Via Roma

#### **Confini dell'unità immobiliare (rustico adibito a ripostiglio):**

nord: cortile comune

est: proprietà di terzi

sud: proprietà di terzi

ovest: proprietà di terzi

### **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'unità immobiliare in oggetto è situata in una zona a destinazione residenziale, appartenente al centro storico.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste/residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Lodi.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Appartamento di tipo economico e rustico adibito a ripostiglio: l'unità immobiliare in comproprietà è da considerarsi libera da cose e persone. (*Immobile libero dal 31/07/2018 per risoluzione anticipata del contratto di locazione*)

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (come da certificato ipotecario allegato)

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico solo della comproprietà:

##### 4.1.1 Iscrizioni:

**IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602**

Capitale € 23.954,71      Totale € 47.909,42

A favore di : [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

ISCRIZIONE 4 - Registro Particolare 5304 Registro Generale 18972

Repertorio 11199/135 del 27/08/2004

**IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)**

Capitale € 58.169,85      Totale € 116.339,70

A favore di : [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

ISCRIZIONE 5 - Registro Particolare 2035 Registro Generale 11473

Repertorio 398/13515 del 04/08/2015

##### 4.1.2 Altre Trascrizioni:

**ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO ASSEGNAZIONE CASA FAMILIARE (a favore)**

A favore di : [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

TRASCRIZIONE - Registro Particolare 375 Registro Generale 552

Pubblico ufficiale TRIBUNALE PER I MINORENNI

Repertorio 732 del 22/11/2013

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici a carico della comproprietà e del fallimento:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Capitale £ 120.000.000      Totale £ 240.000.000

A favore di : [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

ISCRIZIONE 484 Registro Generale 2095

Notaio: Dott. [REDACTED]

Repertorio 3 [REDACTED] /1999

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

Capitale € 130.000.000 Totale € 260.000.000

A favore di : [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

ISCRIZI

2319 Registro Generale 8331

Notaio: Dott. [REDACTED]

Repertorio 3 1999

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE EROGAZIONE A SALDO**

TRASCRIZIONE del 12/04/2002 - Registro Particolare 1202 Registro Generale 6586

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 38251 del 29/01/2002

**4.2.2 Pignoramenti:**

Nessuno

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

**4.3 Vincoli ed oneri giuridici a carico solo del fallimento:**

**ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO ASSEGNAZIONE CASA FAMILIARE (contro)**

A favore di : [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

TRASCR

- Registro Particolare 375 Registro Generale 552

Pubblico ufficiale TRIBUNALE PER I MINORENNI

Repertorio 732 del 22/11/2013

**ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

TRASCRIZIONE del 25/05/2018 - Registro Particolare 5678 Registro Generale 8720

Contro: [REDACTED]

Pubblico

di MILANO

Repertorio 563 del 04/05/2018

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'unità immobiliare risulterà accessibile con gli adeguamenti necessari.

**Particolari vincoli e/o dotazioni:** come riportato nell'atto di compravendita Rep. 2443/5666 del 18/07/1960 e nel successivo atto di compravendita Rep. 33195 del 16/02/1999 \_ Trascrizione del 22/02/1999 R.P. 1418- R.G. 2094 si evidenziano patti e servitù risultanti nell'atto di divisione con data 31.08.1959 n. 1955/4502 di rep., allegato alla presente relazione, al quale è allegata una planimetria che determina l'uso esclusivo di alcuni tratti di cortile su cui prospettano gli immobili in oggetto.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Classe energetica G - EP gl, nren 189,50 kWh/m<sup>2</sup> anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] e [REDACTED] dal 16/02/1999 ad oggi .  
 In forza di : ATTO TRA [REDACTED] DI [REDACTED]  
 Repertorio 33195 del 16/02/1999 \_ Trascrizione del 22/02/1999 R.P. 1418- R.G. 2094  
 Rogante: [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 18/07/1960 al 16/02/1999 .  
 In forza di : ATTO TRA [REDACTED] VENDITA  
 Repertorio 2443/5666 del 18/07/1960 \_ Trascrizione del 12/08/1960 R.P. 2781- R.G. 3689  
 Rogante: [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Pratica: DIA 1/01  
 Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]  
 Per lavori: M [REDACTED] lo [REDACTED]  
 Presentazione in data 12/01/2001 prot. 174

**7.1 Conformità edilizia:**

Consultando la documentazione messa a disposizione dall' Ufficio Tecnico del Comune di Massalengo, non si sono riscontrate difformità tra lo stato di fatto rilevato e gli ultimi elaborati grafici depositati. E' stata reperita solo una pratica edilizia inerente i lavori di ristrutturazione dell' unità immobiliare, ma non sono state reperite integrazioni, chiusura lavori ed eventuali altre pratiche edilizie, se non la Denuncia di inizio attività (solo la domanda) prot. 1150 del 19/03/1999 per rifacimento copertura e consolidamento solaio reperita presso la proprietà.

Non è stato reperito il Certificato di Agibilità.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n, 49 del 25/10/2008
Zona omogenea:	RA1 - Zona residenziale Nucleo Antico
Parametri Urbanistici:	Prescrizioni urbanistiche dell'intervento per le aree con simbolo RA, edificato del centro storico:
	<i>altezza Hmax</i> = esistente, non superiore ai 3 piani fuori terra
	<i>utilizzazione fondiaria Slp/Sf</i> = esistente al netto di eventuali bonus di incentivazione
	<i>rapporto di copertura</i> = esistente non superiore al 50%.



Descrizione: **Appartamento e rustico adibito a ripostiglio**

L' appartamento oggetto di stima è collocato al primo piano di un piccolo complesso a corte.

L' accesso all' unità avviene dall' interno della corte comune che si collega a via Roma a mezzo di androne carraio.

E' costituito da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere, un bagno e un piccolo balcone e un ballatoio di proprietà, di accesso all' alloggio; a piano terra, nel cortile comune è invece collocato un rustico pertinenziale ad uso ripostiglio.

Presenta una superficie lorda complessiva di circa mq. 83.00.

Ha un affaccio sul cortile comune e due affacci su strada, è sufficientemente illuminato.

Tutti i pavimenti sono in piastrelle di ceramica comprese quelle del bagno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, tranne quelle del bagno e della cucina che hanno un rivestimento in piastrelle.

Il soggiorno presenta un soffitto a falde inclinate con travi a vista, mentre il resto degli ambiente è stato controsoffittato e tinteggiato di colore bianco.

I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio e le persiane sterno sono in legno.

Il balcone presenta un parapetto in ferro e pavimento in piastrelle.

Tutte le porte interne, compreso il portoncino di ingresso, sono in legno; sono tutte a battente ad eccezione di quella della bagno che è a libro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia collocata in cucina.

Sono presenti radiatori in alluminio.

L'impianto sanitario è composto da un wc, un bidet, un lavabo e una vasca da bagno.

Per quanto riguarda gli impianti, non sono stati ritrovati i relativi documenti di conformità alle normative vigenti.

Nel suo complesso l'appartamento si presenta in uno buono stato di conservazione, salvo vizi nascosti.

Il rustico pertinenziale è collocato a piano terra, nel cortile comune. Non è stato possibile accedervi a causa della grande quantità di suppellettili conservati al suo interno. Lo stato di conservazione è comunque scarso.

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2.

Stato di manutenzione generale dell' immobile: buono

Condizioni generali dell' unità immobiliare: nel complesso, lo stato di manutenzione dell'intera proprietà è buono (salvo vizi nascosti)

**INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:**

La consistenza è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare sono state computate nella misura del 25%.

La superficie è arrotondata, per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie Equivalente
Abitazione	Sup. lorda di pav.	83,00	1	<b>83,00</b>
Sup. accessorie (balconcino, ballatoio, rustico)	Sup. lorda di pav. approssimativa	26,00	0,25	<b>6,50</b>
				<b>89,50</b>
<b>Sup. Complessiva arrotondata</b>				<b>90,00</b>

**CRITERI ESTIMATIVI OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE)**

Periodo (semestre - anno): 2 -2017  
 Zona : Centrale /CENTRO  
 Destinazione d' uso: Residenziale  
 Tipologia: Abitazione civili  
 Sup. di riferimento: lorda  
 Stato conservativo: normale  
 Valore di mercato min (€/mq): 770  
 Valore di mercato max (€/mq): 1150

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico: si

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Non è stata trovata presso l'ufficio competente la Dichiarazione di conformità dell'impianto.

Note Generali

Vista la mancata reperibilità dei certificati di conformità, si ritiene opportuna una revisione di tutti gli impianti

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Nella ricerca del più probabile valore di mercato, in considerazione della tipologia immobiliare delle unità in esame, si è adottato come criterio di stima, quello sintetico comparativo, vale a dire quello per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.

Sono state prese in considerazione le diverse caratteristiche immobiliari:

- caratteristiche estrinseche: ubicazione, vie di collegamento, servizi ecc.
- caratteristiche intrinseche: vetustà, stato di manutenzione, livello di piano, esposizione, ecc. Individuato il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, si è proceduto ad effettuare un'indagine presso agenzie immobiliari che trattano compravendita di immobili situati nel territorio sulla base dei prezzi di mercato della zona per compravendite di immobili simili, valutando vari fattori che influiscono sulle vendite come l'appetibilità della richiesta rispetto all'offerta e viceversa.

Ci si è basati anche su indicazioni dei prezzi di compravendita in zona, indicati dalle banche dati più attendibili del momento.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nella stessa zona, per la valutazione si è tenuto conto di diversi fattori:

- il buono stato di conservazione dell'unità immobiliare (salvo vizi nascosti);
- all'interno dell'unità immobiliare sono presenti complementi di arredo esclusi dalla presente valutazione; l'unità immobiliare è considerata libera da cose e persone.
- nella medesima zona vi sono immobili simili in vendita;
- l'unità immobiliare è in comproprietà, trattasi di una quota indivisa (non comodamente divisibile); l'alienazione separata della singola quota comporterebbe oltre ad un deprezzamento del valore di mercato anche una maggior difficoltà di vendita.

Pertanto, si può operare un abbattimento indicativo del 30% in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore.

In considerazione di ciò la valutazione dello stesso è cautelativa.

Il valore di mercato è da considerarsi quindi il "più probabile" su base estimativa e suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi; Ufficio tecnico di Massalengo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona e fuori zona - Quotazioni immobiliari - Borsino immobiliare (quotazioni di zona, settembre 2018) - l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (OMI) in riferimento all'anno 2017, 2° semestre

**8.3 Valutazione corpi:**

Destinazione d' uso	Sup. lorda - mq.	€/mq.	€
Abitazione con rustico adibito a ripostiglio	90,00	900,00	81.000,00
<b>Valore Complessivo</b>			<b>€ 81.000,00</b>

<b>Valore della singola quota</b>			
	<i>valore intero</i>	<i>quota</i>	€
	<i>81.000,00</i>	<i>50%</i>	<b>40.500,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 30% per la vendita di una sola quota dell'immobile	€	12.150,00
Costi di cancellazione oneri e formalità	€	0,00

**8.5 Prezzo base d' asta del lotto:**

Valore totale dell' immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€	80.100,00
Valore della sola quota dell' immobile:	€	28.350,00
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€</b>	<b>28.350,00</b>

Beni in **Massalengo (LO)**

Via Roma n. 16

## Lotto: LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**A - NEGOZIO\_Negozi e botteghe [C1] Via Roma n. 16**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Quota e tipologia del diritto**

**- Proprietà per 1/2**

Comproprietar \_\_\_\_\_ ce Fiscale: \_\_\_\_\_

fg. 5 - mapp. 52 - sub. 706

Via Roma n. 16, piano T - 1, cat. C/1, classe 3, consistenza mq. 74, superficie catastale mq. 82 , rendita €. 1.104,49

**Conformità catastale:**

Non sono state riscontrate irregolarità catastali per quanto riguarda la corrispondenza tra l'unità immobiliare e l'ultima planimetria catastale depositata.

**Confini dell'unità immobiliare:**

nord: passaggio comune

est: proprietà di terzi e cortile comune

sud: proprietà di terzi e cortile comune

ovest: Via Roma

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare in oggetto è situata in una zona a destinazione residenziale, appartenente al centro storico.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste/residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Lodi.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Negozio: l'unità immobiliare in comproprietà è da considerarsi libera da cose e persone.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (come da certificato ipotecario allegato)****4.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico solo della comproprietà:***4.1.1 Iscrizioni:***IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602**

Capitale € 23.954,71      Totale € 47.909,42

A favore di : [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

ISCRIZIONE 4 - Registro Particolare 5304 Registro Generale 18972  
Repertorio 11199/135 del 27/08/2004

**IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)**

Capitale € 58.169,85      Totale € 116.339,70

A favore di : [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

ISCRIZIONE 5 - Registro Particolare 2035 Registro Generale 11473  
Repertorio 398/13515 del 04/08/2015

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici a carico della comproprietà e del fallimento:***4.2.1 Iscrizioni:***IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Capitale £ 120.000.000      Totale £ 240.000.000

A favore di : [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

ISCRIZIONE 484 Registro Generale 2095

Notaio: Dott. [REDACTED]

Repertorio 3 [REDACTED] 1999

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

Capitale £ 130.000.000      Totale £ 260.000.000

A favore di : [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

ISCRIZIONE 2319 Registro Generale 8331

Notaio: Dott. [REDACTED]

Repertorio 3 [REDACTED] 1999

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE EROGAZIONE A SALDO**

TRASCRIZIONE del 12/04/2002 - Registro Particolare 1202 Registro Generale 6586  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 38251 del 29/01/2002

#### 4.3 Vincoli ed oneri giuridici a carico solo del fallimento:

**ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

TRASCRIZIONE del 25/05/2018 - Registro Particolare 5678 Registro Generale 8720

Contro: [REDACTED]

Pubblico [REDACTED] I MILANO

Repertorio 563 del 04/05/2018

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'unità immobiliare risulta accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni:** come riportato nell'atto di compravendita Rep. 2443/5666 del 18/07/1960 e nel successivo atto di compravendita Rep. 33195 del 16/02/1999 \_ Trascrizione del 22/02/1999 R.P. 1418- R.G. 2094 si evidenziano patti e servitù risultanti nell'atto di divisione con data 31.08.1959 n. 1955/4502 di rep., allegato alla presente relazione, al quale è allegata una planimetria che determina l'uso esclusivo di alcuni tratti di cortile su cui prospettano gli immobili in oggetto.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Classe energetica F - EP gl, nren 268,46 kWh/m<sup>2</sup> anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] e [REDACTED] dal 16/02/1999 ad oggi .

In forza di : ATTO TRA

DI

Repertorio 33195 del 16/02/1999 \_ Trascrizione del 22/02/1999 R.P. 1418- R.G. 2094

Rogante: BIASINI ANGELO

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 18/07/1960 al 16/02/1999 .

In forza di : ATTO TRA

VENDITA

Repertorio 2443/5666 del 18/07/1960 \_ Trascrizione del 12/08/1960 R.P. 2781- R.G. 3689

Rogante: [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** BIGNAMI RINALDO

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

##### 7.1 Conformità edilizia:

Non è stato possibile consultare la documentazione edilizia poiché l'ufficio competente non è riuscito a reperire la documentazione richiesta, come da comunicazione allegata (da ricerca effettuata presso la proprietà risulta una DIA del 22/02/1999 prot. 738 per modifiche interne negozio, formazione vespaio areato e consolidamento solaio, della quale è stata reperita solo la domanda). Non è stato reperito il Certificato di Agibilità.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 49 del 25/10/2008
Zona omogenea:	RA1 - Zona residenziale Nucleo Antico
Parametri Urbanistici:	Prescrizioni urbanistiche dell'intervento per le aree con simbolo RA, edificato del centro storico:
	<i>altezza Hmax</i> = esistente, non superiore ai 3 piani fuori terra
	<i>utilizzazione fondiaria SIp/Sf</i> = esistente al netto di eventuali bonus di incentivazione
	<i>rapporto di copertura</i> = esistente non superiore al 50%.

Descrizione: **Negozi**

Il negozio oggetto di stima è collocato al primo terreno di un piccolo complesso a corte.

L'accesso principale all'unità avviene direttamente da via Roma, ma anche dall'interno della corte comune che si collega a via Roma a mezzo di androne carraio.

Attualmente adibito a salone estetico/parrucchiera, è costituito da un salone principale e altri piccoli ambienti dove si svolgono le diverse attività.

Presenta una superficie lorda complessiva di circa mq. 93.00.

Ha un affaccio sul cortile comune e due affacci su strada, è sufficientemente illuminato.

Tutti i pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, tranne quelle del bagno che hanno un rivestimento in piastrelle.

I serramenti esterni sono in alluminio con specchiatura opaca; non sono presenti persiane esterne ma inferiate in ferro. Le porte interne, sono in legno e in pvc; alcune a soffietto ed altre a libro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo. Sono presenti radiatori in alluminio.

Solo nel salone principale è stato installato uno split per la climatizzazione dell'ambiente, con relativa unità esterna collocata all'esterno (verso il cortile comune).

L'impianto sanitario è composto da un wc, un lavabo.

Per quanto riguarda gli impianti, non sono stati ritrovati i relativi documenti di conformità alle normative vigenti.

Nel suo complesso il negozio si presenta in uno buono stato di conservazione, salvo vizi nascosti.



L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2.

Stato di manutenzione generale dell' immobile: buono

Condizioni generali dell' unità immobiliare: nel complesso, lo stato di manutenzione dell'intera proprietà è buono (salvo vizi nascosti)

#### **INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:**

La consistenza è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata, per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie Equivalente
Negozi	Sup. lorda di pav.	93,00	1	<b>93,00</b>

#### **CRITERI ESTIMATIVI OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE)**

Periodo (semestre - anno): 2 -2017

Zona : Centrale /CENTRO

Destinazione d' uso: Negozi

Sup. di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 730

Valore di mercato max (€/mq): 950

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico: si

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Non è stata trovata presso l'ufficio competente la Dichiarazione di conformità dell'impianto.

#### Note Generali

Vista la mancata reperibilità dei certificati di conformità, si ritiene opportuna una revisione di tutti gli impianti

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Nella ricerca del più probabile valore di mercato, in considerazione della tipologia immobiliare delle unità in esame, si è adottato come criterio di stima, quello sintetico comparativo, vale a dire quello per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.

Sono state prese in considerazione le diverse caratteristiche immobiliari:

- caratteristiche estrinseche: ubicazione, vie di collegamento, servizi ecc.
- caratteristiche intrinseche: vetustà, stato di manutenzione, livello di piano, esposizione, ecc.

Individuato il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, si è proceduto ad effettuare un'indagine presso agenzie immobiliari che trattano compravendite di immobili situati nel territorio sulla base dei prezzi di mercato della zona per compravendite di immobili simili, valutando vari fattori che influiscono sulle vendite come l'appetibilità della richiesta rispetto all'offerta e viceversa.

Ci si è basati anche su indicazioni dei prezzi di compravendita in zona, indicati dalle banche dati più attendibili del momento.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nella stessa zona, per la valutazione si è tenuto conto di diversi fattori:

- il buono stato di conservazione dell'unità immobiliare (salvo vizi nascosti);
- all'interno dell'unità immobiliare sono presenti complementi di arredo esclusi dalla presente valutazione; l'unità immobiliare è considerata libera da cose e persone;
- non è stato possibile consultare la documentazione edilizia presso gli uffici competenti per poter verificare la conformità dell'unità immobiliare, pertanto non si può dichiarare la conformità edilizia;
- l'unità immobiliare è in comproprietà, trattasi di una quota indivisa (non comodamente divisibile); l'alienazione separata della singola quota comporterebbe oltre ad un deprezzamento del valore di mercato anche una maggior difficoltà di vendita. Pertanto, si può operare un abbattimento indicativo del 30% in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore.

In considerazione di ciò la valutazione dello stesso è cautelativa.

Il valore di mercato è da considerarsi quindi il "più probabile" su base estimativa e suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi; Ufficio tecnico di Massalengo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona e fuori zona - Quotazioni immobiliari - Borsino immobiliare (quotazioni di zona, settembre 2018) - l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (OMI) in riferimento all'anno 2017, 2° semestre

**8.3 Valutazione corpi:**

Destinazione d' uso	Sup. lorda - mq.	€/mq.	€
Negozi	93,00	750,00	69.750,00
<b>Valore Complessivo</b>			<b>€ 69.750,00</b>
<b>Valore della singola quota</b>			
	<i>valore intero</i>	<i>quota</i>	€
	69.750,00	50%	<b>34.875,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

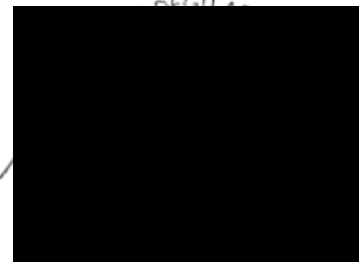
Riduzione del 30% per la vendita di una sola quota dell'immobile	€	10.462,50
Costi di cancellazione oneri e formalità	€	0,00

**8.5 Prezzo base d' asta del lotto:**

Valore totale dell' immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€	69.750,00
Valore della sola quota dell' immobile:	€	24.412,50
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€</b>	<b>24.412,50</b>

21-09-2018

L'Esperto alla stima

**Allegati**

- 1) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie
- 2) Descrizione e identificazione del bene
- 3) Documentazione Fotografica
- 4) Documentazione Catastale
- 5) Documentazione Edilizia
- 6) Documentazione Urbanistica
- 7) Atto di provenienza
- 8) Certificazione Energetica





**ABITAZIONE**

N.C.E.U. : foglio 5, particella 52, subalterno 705  
particella 56, subalterno 702

Via Roma n. 16, piano T - 1, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, consistenza catastale mq. 83  
(escluse aree scoperte mq. 83), rendita €. 209,17

**Confini dell' unità immobiliare (appartamento):**

nord: passaggio comune  
est: proprietà di terzi  
sud: proprietà di terzi, cortile comune  
ovest: via Roma

**Confini dell' unità immobiliare (rustico):**

nord: cortile comune  
est: proprietà di terzi  
sud: proprietà di terzi  
ovest: proprietà di terzi

**DESCRIZIONE**

L' appartamento oggetto di stima è collocato al primo piano di un piccolo complesso a corte.

L' accesso all' unità avviene dall' interno della corte comune che si collega a via Roma a mezzo di androne carraio.

E' costituito da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere, un bagno e un piccolo balcone e un ballatoio di proprietà, di accesso all' alloggio; a piano terra, nel cortile comune è invece collocato un rustico pertinenziale ad uso ripostiglio.

Presenta una superficie lorda complessiva di circa mq. 83.00.

Ha un affaccio sul cortile comune e due affacci su strada, è sufficientemente illuminato.

Tutti i pavimenti sono in piastrelle di ceramica comprese quelle del bagno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, tranne quelle del bagno e della cucina che hanno un rivestimento in piastrelle.

Il soggiorno presenta un soffitto a falde inclinate con travi a vista, mentre il resto degli ambiente è stato controsoffittato e tinteggiato di colore bianco.

I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio e le persiane sterno sono in legno.

Il balcone presenta un parapetto in ferro e pavimento in piastrelle.

Tutte le porte interne, compreso il portoncino di ingresso, sono in legno; sono tutte a battente ad eccezione di quella della bagno che è a libro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia collocata in cucina.

Sono presenti radiatori in alluminio.

L'impianto sanitario è composto da un wc, un bidet, un lavabo e una vasca da bagno.

Per quanto riguarda gli impianti, non sono stati ritrovati i relativi documenti di conformità alle normative vigenti.

Nel suo complesso l'appartamento si presenta in uno buono stato di conservazione, salvo vizi nascosti.

Il rustico pertinenziale è collocato a piano terra, nel cortile comune.

Non è stato possibile accedervi a causa della grande quantità di suppellettili conservati al suo interno.

Lo stato di conservazione è comunque scarso.

**LOTTO 2 - NEGOZIO**

fg. 5 mapp. 52 sub. 706



**NEGOZIO**

N.C.E.U. : foglio 5, particella 52, subalterno 706

Via Roma n. 16, piano T, cat. C/1, classe 3, consistenza mq. 74, superficie catastale mq. 82, rendita €.  
1.104,49

**Confini dell' unità immobiliare (negoziato):**

nord: passaggio comune

est: proprietà di terzi e cortile comune

sud: proprietà di terzi e cortile comune

ovest: via Roma

**DESCRIZIONE**

Il negozio oggetto di stima è collocato al primo terreno di un piccolo complesso a corte.

L' accesso principale all' unità avviene direttamente da via Roma, ma anche dall' interno della corte comune che si collega a via Roma a mezzo di androne carraio.

Attualmente adibito a salone estetico/parrucchiera, è costituito da un salone principale e altri piccoli ambienti dove si svolgono le diverse attività..

Presenta una superficie lorda complessiva di circa mq. 93.00.

Ha un affaccio sul cortile comune e due affacci su strada, è sufficientemente illuminato.

Tutti i pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, tranne quelle del bagno che hanno un rivestimento in piastrelle.

I serramenti esterni sono in alluminio con specchiatura opaca; non sono presenti persiane esterne ma inferiate in ferro. Le porte interne, sono in legno e in pvc; alcune a soffietto ed altre a libro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo. Sono presenti radiatori in alluminio.

Solo nel salone principale è stato installato uno split per la climatizzazione dell' ambiente, con relativa unità esterna collocata all' esterno (verso il cortile comune).

L'impianto sanitario è composto da un wc, un lavabo.

Per quanto riguarda gli impianti, non sono stati ritrovati i relativi documenti di conformità alle normative vigenti.

Nel suo complesso il negozio si presenta in uno buono stato di conservazione, salvo vizi nascosti.