

TRIBUNALE DI LODI
ES. IMM.

Esecuzione Forzata
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. 212/2023 + 99/2020

Giudice Dott.ssa **Giulia I. Loi**
Custode Giudiziario dott. **Davide Valla**

RAPPORTO DI STIMA

PRIVACY

Tecnico incaricato: Geom. Nicola Paciulli
Iscritto all'Albo della provincia di Milano al N. 8476
Iscritto all'Albo del Tribunale di LODI al n. 61/Vr
C.F. PCLNCL60H26A055C-P.Iva 09126770156

con studio in Melegnano Via Vittorio Veneto n° 59
telefono: 029837220, fax: 0298129924
e-mail: nicolapaciulli@libero.it



Beni in Lodi (LO) - Via Solferino n° 40
Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'ufficio sito in Comune di Lodi - (LO) - Via Solferino n° 40, piano terra.

Costituito da: un locale ad uso ufficio, un disimpegno, un bagno e da un ripostiglio sottoscala.

Si fa avvertenza che l'unità immobiliare è in fase di ristrutturazione, è al rustico ed è priva delle opere di finitura.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **47,00**.

Identificato in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 38, mapp. 223, **sub. 707**, cat. F/3 (in corso di costruzione), Via Solferino n° 40, piano S1-T-1-2-3. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale sugli enti e spazi comuni ovvero sui beni comuni non censibili di cui al fg. 38, mapp. 223, sub. 704.

Si allega copia della visura catastale e dell'elaborato planimetrico catastale per la dimostrazione della suddivisione in subalterni (cfr. all. 1 e 1.1).

Coerenze dell'ufficio in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord pubblica via Solferino, a Est altra u.i.u. al mapp. 224 di proprietà di terzi, a Sud scala comune al mapp. 223 sub. 704 e a Ovest androne comune al mapp. 223 sub. 704.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di Lodi - (LO) - Via Solferino n° 40, piano terra.

Si fa avvertenza che l'unità immobiliare è in fase di ristrutturazione, è al rustico ed è priva delle opere di finitura.

Costituita da: un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno e da un bagno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **49,82** che si arrotondano a m² **50,00**.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 38, mapp. 223, **sub. 707**, cat. F/3 (in corso di costruzione), Via Solferino n° 40, piano S1-T-1-2-3. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale sugli enti e spazi comuni ovvero sui beni comuni non censibili di cui al fg. 38, mapp. 223, sub. 704.

Si allega copia della visura catastale e dell'elaborato planimetrico catastale per la dimostrazione della suddivisione in subalterni (cfr. all. 1 e 1.1).

Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra u.i.u. al mapp. 223 sub. 708, a Est androne comune e vano ascensore al mapp. 223 sub. 704, a Sud scala di collegamento al piano cantinato e cortile comune al mapp. 223 sub. 704 e altra u.i.u. di proprietà di terzi al mapp. 222, a Ovest altra u.i.u. al mapp. 222.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di Lodi - (LO) - Via Solferino n° 40, piano primo (ammezzato).

Costituita da: un soggiorno con angolo cottura e da un bagno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **41,16** che si arrotondano a m² **41,00**.

Si fa avvertenza che l'unità immobiliare è in fase di ristrutturazione, è al rustico ed è priva delle opere di finitura.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 38, mapp. 223, **sub. 707**, cat. F/3 (in corso di costruzione), Via Solferino n° 40, piano S1-T-1-2-3. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale sugli enti e spazi comuni ovvero sui beni comuni non censibili di cui al fg. 38, mapp. 223, sub. 704.

Si allega copia della visura catastale e dell'elaborato planimetrico (cfr. all. 1 e 1.1).

Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord scala comune al mapp. 223 sub. 704, a Est e a Sud altra u.i.u. al mapp. 224 di



- proprietà di terzi, a Ovest cortile comune al mapp. 223 sub. 704.
- D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di Lodi - (LO) - Via Solferino n° 40, **piano primo**.
Costituita da: un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, una camera da letto e da un piccolo balcone prospiciente la pubblica via. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **60,58** che si arrotondano a m² **61,00**.
Si fa avvertenza che l'unità immobiliare è in fase di ristrutturazione, è al rustico ed è priva delle opere di finitura.
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 38, mapp. 223, **sub. 707**, cat. F/3 (in corso di costruzione), Via Solferino n° 40, piano S1-T-1-2-3. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale sugli enti e spazi comuni ovvero sui beni comuni non censibili di cui al fg. 38, mapp. 223, sub. 704. Si allega copia della visura catastale e dell'elaborato planimetrico (cfr. all. 1 e 1.1).
Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord pubblica via Solferino, a Est altra u.i.u. al mapp. 224 di proprietà di terzi, a Sud scala comune al mapp 223 sub. 704, a Ovest parti comuni al sub. 704 e altra u.i.u. al sub. 706 di proprietà di terzi.
- E. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di Lodi - (LO) - Via Solferino n° 40, **piano secondo ammezzato e piano secondo**.
Costituita da:
- piano secondo ammezzato: da un disimpegno, da un bagno e da due stanze;
- piano secondo: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da un bagno.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **114,75** che si arrotondano a m² **115,00**.
Si fa avvertenza che l'unità immobiliare è in fase di ristrutturazione, è al rustico ed è priva delle opere di finitura.
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 38, mapp. 223, sub. 707, cat. F/3 (in corso di costruzione), Via Solferino n° 40, piano S1-T-1-2-3. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale sugli enti e spazi comuni ovvero sui beni comuni non censibili di cui al fg. 38, mapp. 223, sub. 704. Si allega copia della visura catastale e dell'elaborato planimetrico (cfr. all. 1 e 1.1).
Coerenze dell'abitazione al piano primo ammezzato in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord scala comune al mapp. 223 sub. 704, a Est e a Sud altra u.i.u. al mapp. 224, a Ovest parti comuni al mapp. 223 sub. 704.
Coerenze dell'abitazione al piano secondo in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord pubblica via Solferino, a Est altra u.i.u. al mapp. 224, a Sud scala comune al mapp. 223 sub. 704 e Ovest altra u.i.u. al mapp. 223 sub. 707.
- F. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di Lodi - (LO) - Via Solferino n° 40, **piano secondo**.
Costituita da: un ingresso, da un soggiorno, da una cucina, da un disimpegno, da due bagni, da due camere da letto, da una lavanderia, da una cabina armadio e da un balcone prospiciente il cortile interno.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **125,25** che si arrotondano a m² **125,00**.
Si fa avvertenza che l'unità immobiliare è in fase di ristrutturazione, è al rustico ed è priva delle opere di finitura.
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 38, mapp. 223, **sub. 707**, cat. F/3 (in corso di costruzione), Via Solferino n° 40, piano S1-T-1-2-3. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale sugli enti e spazi comuni ovvero sui



beni comuni non censibili di cui al fg. 38, mapp. 223, sub. 704.

Si allega copia della visura catastale e dell'elaborato planimetrico (cfr. all. 1 e 1.1).

Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord pubblica via Solferino, a Est altra u.i.u. al mapp. 223 sub. 707 e parti comuni al mapp. 223 sub. 704, a Sud parti comuni al mapp. 223 sub. 704, a Ovest altra u.i.u. al mapp. 222 di proprietà di terzi.

- G. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sottotetto e terrazza sita in Comune di Lodi - (LO) - Via Solferino n° 40, piano sottotetto (4° fuori terra e, per il terrazzo, piano 4° ammezzato fuori terra.**

Costituita da:

- piano terzo fuori terra (terrazzo): da un ampio terrazzo il cui accesso avviene dalla scala comune al mapp. 223 sub 704;

- piano sottotetto: un ampio soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da due bagni, da due camere da letto, da un terrazzino a tasca. L'accesso all'abitazione in sottotetto è previsto, oltre che dalle scale comuni, anche dall'ascensore che sbarca direttamente nell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **204,03** che si arrotondano a m² **204,00**.

Si fa avvertenza che l'unità immobiliare è in fase di ristrutturazione, è al rustico ed è priva delle opere di finitura.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 38, mapp. 223, **sub. 707**, cat. F/3 (in corso di costruzione), Via Solferino n° 40, piano S1-T-1-2-3. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale sugli enti e spazi comuni ovvero sui beni comuni non censibili di cui al fg. 38, mapp. 223, sub. 704.

Si allega copia della visura catastale e dell'elaborato planimetrico (cfr. all. 1 e 1.1).

Coerenze del terrazzo al piano secondo in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord scala comune al mapp. 223 sub. 704, a Est e a Sud altra u.i.u. al mapp. 224, a Ovest parti comuni al mapp. 223 sub. 704.

Coerenze dell'abitazione al piano terzo sottotetto in un sol corpo da Nord pubblica via Solferino, a Est altra u.i.u. al mapp. 224, a Sud scala comune al mapp. 223 sub. 704 e a Ovest altra u.i.u. al mapp. 222.

- H. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per la cantina sita in Comune di Lodi - (LO) - Via Solferino n° 40, piano interrato.**

Costituita da:

- piano interrato: da due locali ad uso cantina

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² 11,26 che, ragguagliati all'abitazione con l'applicazione dell'indice mercantile di 0,25, sviluppa la superficie commerciale di m² 2,82 che si arrotondano a m² **3,00**.

Si fa avvertenza che l'unità immobiliare è in fase di ristrutturazione, è al rustico ed è priva delle opere di finitura.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 38, mapp. 223, **sub. 707**, cat. F/3 (in corso di costruzione), Via Solferino n° 40, piano S1-T-1-2-3. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale sugli enti e spazi comuni ovvero sui beni comuni non censibili di cui al fg. 38, mapp. 223, sub. 704.

Si allega copia della visura catastale e dell'elaborato planimetrico (cfr. all. 1 e 1.1).

Coerenze della cantina al piano interrato in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra cantina al mapp. 223 sub. 706, a Est terrapieno, a Sud e Ovest parti comuni al mapp. 223, sub. 704 e altra cantina al mapp. 223, sub. 706.

Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di Lodi (LO), fg. 38, mapp. 223,



ove sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 2).
È al rustico lo stato di manutenzione e conservazione dei beni in quanto sono in fase di ristrutturazione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale con scarse possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è completa dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria (800 mt), tangenziale Sud (3 km), autostrada (8 km).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuola medie superiori, negozi al dettaglio, supermercato, centro commerciale, farmacie, banche, ufficio postale, cinema, municipio, biblioteca, teatro, polizia locale, stazione comando dei carabinieri, vigili del fuoco, ospedale, spazi verdi, verde attrezzato, parco giochi, teatro, luogo per il culto religioso.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono liberi ed in fase di ristrutturazione.

Custode Giudiziario nominato: dott. Davide Valla, con studio in Piacenza (PC), via Nastrucci n° 23, tel. 0523/579590 – fax 0523/606671.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non figurano**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non figurano**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non figurano**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxx del 30/09/2010 rep. 51611/31914, e iscritta a Lodi in data 19/10/2010 ai nn. 17812/4493.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi del 13/07/2020 rep. 1207, trascritto a Lodi in data 15/09/2020 ai nn. 11887/7703.
- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi del 06/11/2023 rep. 3078, trascritto a Lodi in data 13/12/2023 ai nn. 20661/13394.

4.2.3. Altri oneri: **Non figurano**

Le sopra elencate formalità sono desumibili dal certificato ipotecario in atti di causa relativo alla procedura esecutiva Rge 99/2020 riunita alla presente e dall'elenco sintetico delle formalità reperito dallo scrivente in data 25/09/2024 (cfr. all. 3).

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dal raffronto tra le tavole grafiche depositate in Comune e lo stato di fatto dei luoghi si rilevano difformità:

- circa l'ufficio di cui al punto **A: difforme**



- diverse dimensioni delle finestre del bagno e del locale archivio;
- apertura di una nuova finestra fissa nell'ufficio;
- diversa altezza della porta di ingresso dell'u.i. che è di mt. 2,10 anziché di mt. 2,40.
- circa al monolocale di cui al punto **B: difforme**
 - minore altezza dei locali interni che è di circa mt. 3.25 anziché di mt. 3,40;
 - differente misura della portafinestra del bagno che è di mt. 0,60 x 2,20 anziché di mt 0,80 x 2,40;
- circa il monolocale di cui al punto **C: difforme**
 - diversa distribuzione degli spazi interni e mancata costruzione dell'antibagno;
 - diversa altezza dei locali interni che è di mt. 2,70 anziché mt. 2.95;
 - differenti dimensioni delle portefinestre che misurano mt. 1,50 x 2,30 anziché mt. 1,40 x 2,50;
- circa l'abitazione di cui al punto **D: difforme**
 - minore altezza della portafinestra del soggiorno che è di mt. 2,41 anziché di mt. 3,00;
 - minore larghezza della finestra della camera da letto che è di mt. 0,90 anziché mt. 0,95;
- circa l'abitazione di cui al punto **E: difforme**
 - le due unità immobiliare (piano secondo e piano secondo ammezzato) sono state messe in collegamento con un disimpegno ricavato dallo spazio precedentemente dedicato al ripostiglio sottoscala;
 - diversa distribuzione degli spazi interni;
 - chiusura di una porta di collegamento, tra la cucina e il disimpegno;
 - differenti dimensioni delle finestre e delle portefinestre dei locali che tuttavia non inficiano il requisito aeroilluminante;
- circa l'abitazione di cui al punto **F: difforme**
 - differenti dimensioni delle finestre e delle portefinestre;
- circa l'abitazione di cui al punto **G: difforme**
 - diversa distribuzione degli spazi interni;
 - l'unità immobiliare presenta altezze variabili; l'altezza massima interna dell'unità immobiliare è di circa mt. 3,45 anziché mt. 3,12.
- Circa le unità di cui al punto **H e I: difforme**
 - diversa distribuzione degli spazi interni.

Circa la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Come si è detto, tutte le unità immobiliari si trovano nello stato rustico, inteso che, le opere/lavori, non sono ancora ultimati. Lo stato d'avanzamento dei lavori si differenzia tra le unità immobiliari. A tal riguardo si fa riferimento alle fotografie di ciascuna unità immobiliare allegate alla presente.

In brevità, lo stato dei luoghi può essere ancora definito un cantiere di un edificio in fase di ristrutturazione.

Al successivo punto 7 della presente sono elencate le varie pratiche edilizie presentate recentemente per la ristrutturazione dell'edificio e delle unità immobiliari. L'ultima pratica presentata per varianti in corso d'opera riguarda la C.I.L. prot. n° 24610 del 19/06/2015. Non figurano depositate in Comune pratiche più recenti.

Considerata la validità amministrativa di una pratica edilizia, che è di 3 anni dalla data di presentazione, l'ultima pratica depositata è da ritenere oramai decaduta.

Nella fattispecie, considerato lo stato di fatto dei luoghi e che non risulta essere stata dichiarata la fine dei lavori, si ritiene che le difformità sopra riscontrate possano essere trattate con il deposito di un nuovo progetto in variante tardiva anche al fine del completamento del cantiere.



A tal riguardo si stima la spesa tecnica per la redazione del nuovo progetto di variante tardiva in € 8.000,00 ed € 1.000,00 di oblazione.

Eventuali oneri concessori, non quantificabili ad oggi, potranno essere determinati dall'Ufficio Tecnico comunale.

4.3.2. Conformità catastale: **conforme**

Le unità immobiliari pignorate attualmente sono accatastate in categoria F/3 (fabbricati in corso di costruzione).

Si fa presente che entro 30 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori, occorrerà costituire le singole schede catastali delle unità immobiliari e andranno depositate c/o l'Agenzia delle Entrate – Territorio – mediante presentazione di DOCFA.

Sul punto non si prevede alcuna deduzione dal valore stimato in quanto il relativo costo rimane in capo al futuro proprietario e alle proprie scelte come, ad esempio, di riattare le unità immobiliari.

L'intestazione delle unità immobiliari è conforme.

In data 17/09/2021 al prot. n. 22572089 è stata presentata all'Agenzia delle Entrate - Territorio - istanza per la correzione del numero civico. L'istanza è stata recepita ed evasa in data 21/09/2021.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **Non conosciute**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Non conosciute**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non conosciute**

Cause in corso: **Non conosciute**

Atti ablativi P.A.: **Non conosciute**

Il fabbricato, attualmente, non è costituito in condominio.

Non sono conosciuti i millesimi di compartecipazione sugli enti e spazi comuni del fabbricato né si ha contezza di un regolamento condominiale.

Nel titolo di provenienza della società eseguita non sono riportati millesimi.

Si fa osservare che il fabbricato è dotato di ascensore nuovo installato ma non in esercizio né collaudato. L'impianto di ascensore è collocato nelle parti comuni del fabbricato. Preme pertanto riferire solo che, per la messa in esercizio e per il collaudo dell'impianto, occorrerà sostenere i relativi costi che andranno ripartiti in quota millesimale tra le unità immobiliari che ne beneficiano. Tale costo non è al momento quantificabile in quanto, prima di ogni cosa, dovrà essere verificata la completezza dell'impianto e la rispondenza alla direttiva ascensori che è stata aggiornata recentemente. Non è quindi da escludere che all'impianto di ascensore debbano essere apportati adeguamenti in allineamento all'ultima normativa/direttiva ascensori.

Infine, si fa presente che, anche ai fini della ripartizione delle spese comuni, il fabbricato dovrà essere costituito in Condominio, dotato di millesimi a norma di legge e di regolamento condominiale.

5.1 Classe Energetica: **Non attestata.**

Le unità immobiliari sono prive di Attestato di Prestazioni Energetiche (APE) e, nell'ambito delle procedure esecutive, sono escluse dall'applicazione della norma.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 FINO AL 30/09/2010

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietaria per l'intero dal 30/09/2010 ad oggi in forza di atto notarile pubblico di compravendita a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxx in data 30/09/2010 rep. 51610/31913, trascritto a Lodi in data 19/10/2010 ai



nn. 17811/10049.

Si allega copia del Titolo di Provenienza (cfr. all. 4).

6.2 Precedenti proprietari

6.2.1 DAL 30/09/2010 AL 15/10/2007

➤ XXXXXXXXXXXXXXX già proprietario per la quota di 3/6 e X, XXXXXXXXXXXXXXXX proprietari per la quota di 1/6 ciascuno dal 30/09/2010 al 15/10/2007 in forza di atto amministrativo - **Certificato di denuncia di successione** (data di morte della madre sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX) registrata a Lodi in data 21/02/2008 ai nn. 69/257, trascritta a Lodi in data 09/05/2008 ai nn. 9793/5575.

- **Accettazione tacita di eredità** in forza atto notatile a firma del notaio dott. XXXXXXXXXXXXXXX del 30/09/2010 rep. 51610/31913, trascritta a Lodi in data 19/10/2010 ai nn. 17810/10048

6.2.2 DAL 15/10/2007 AL 05/04/1980

➤ XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 15/10/2007 al 05/04/1980 in forza successione legittima in morte del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX apertasi il XXXXXXXXXXXXXXXX e di successione testamentaria in morte della xxx XXXXXXXXXXXXXXXX apertasi il XXXXXXXXXXXXXXXX - **Certificato di denuncia di successione** (data di morte di XXXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXX) trascritta a Lodi in data 29/10/1980 ai nn. 8313/6037.

Non risulta agli atti di causa il certificato di denuncia di successione al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX deceduto nell'ottobre 1955 né la relativa accettazione tacita dell'eredità. In ogni caso il periodo è oltre il ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **C.E. n° 832** del 29/12/1989 e relativa tavola grafica per cambio di destinazione da negozio a ufficio di un locale al piano terra (cfr. all. 5);
 - **S.C.I.A. prot. n° 50888** del 03/12/2010 per lavori di restauro e risanamento conservativo del fabbricato (cfr. all. 5.1);
 - **D.I.A. prot. n° 9968** del 23/03/2012 per lavori di restauro e risanamento conservativo (cfr. all. 5.2);
 - **D.I.A. prot. n° 7814** del 02/03/2015 per recupero del sottotetto ai fini abitativi (cfr. all. 5.3);
 - **D.I.A. prot. n° 18395** del 14/05/2015 e relative tavole grafiche per varianti in corso d'opera (cfr. all. 5.4);
 - **C.I.L. prot. n° 24610** del 19/06/2015 per varianti in corso d'opera (cfr. all. 5.5).
- Il Comune di Lodi (LO) con lettera del 29/07/2021, prot. n° 42849, ha attestato le pratiche messe a disposizione e visionate dallo scrivente (cfr. all. 6 alla perizia Rge 99/2020).

Descrizione ufficio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'ufficio sito in Comune di Lodi - (LO) - Via Solferino n° 40, **piano terra**.

Costituito da: un locale ad uso ufficio, un disimpegno, un bagno e da un ripostiglio sottoscala.

Si fa avvertenza che l'unità immobiliare è in fase di ristrutturazione, è al rustico ed è priva delle opere di finitura.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **47,00**.

Identificato in catasto: intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX, fg. 38, mapp. 223, **sub. 707**, cat. F/3 (in corso di costruzione), Via Solferino n° 40, piano S1-T-1-2-3. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale sugli enti e spazi comuni ovvero sui beni comuni non censibili di cui al fg. 38, mapp. 223, sub. 704.

Si allega copia della visura catastale e dell'elaborato planimetrico catastale per la



dimostrazione della suddivisione in subalterni (cfr. all. 1 e 1.1).

Coerenze dell'ufficio in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord pubblica via Solferino, a Est altra u.i.u al mapp. 224 di proprietà di terzi, a Sud scala comune al mapp. 223 sub. 704 e a Ovest androne comune al mapp. 223 sub. 704.

L'edificio è stato costruito verosimilmente agli inizi del '900, ed è tuttora in corso di ristrutturazione, costituito da 4 piani fuori terra e da 1 piano interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3,40.

Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Ufficio	m ² 47,00	1,00	m ² 47,00	m ² 47,00

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: verosimilmente di muratura piena, condizioni: non verificabili.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero-cemento, condizioni: non verificabili.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a capanna, materiale: coppi di laterizio, condizioni: non verificabili.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a due rampe parallele esterne, materiale: cemento armato, condizioni: normali.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: a due battenti, materiale: acciaio verniciato, apertura: meccanizzata, condizioni: normale.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura, rivestimento: zoccolatura al piano terra e intonaco civile tinteggiato, condizioni: normali.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a uno o due battenti a seconda della destinazione d'uso dei locali, di ferramenta e vetrocamera, condizioni: normali; mancano coprifili.
<i>Porta di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: di sicurezza a un battente, materiale: acciaio rivestito con pannelli di legno, condizioni: normali, manca il pannello di rivestimento di legno interno.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	mancante
<i>Rivestimento bagno (componente edilizia):</i>	mancante.
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco di malta fine privo di tinteggiatura, alcune zone sono ancora al rustico, condizioni: normale.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a scomparsa nel disimpegno e a battente nel bagno, condizioni: mancante
<i>Soffitto (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco di malta fine privo di tinteggiatura, condizioni: normali.
<i>Antenna TV (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata, condizioni: manca il frutto TV, conformità: non attestata.
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	presente, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: da parete, condizioni: manca il videocitofono.
<i>Raffrescamento (impianto):</i>	presente la sola predisposizione
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata. Manca il contatore
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare. Mancano i cavi elettrici, il quadro elettrico, tutti i frutti e le placche



Fognatura (impianto): tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Il bagno presenta l'attacco idrico per tre sanitari (lavabo, bidet e wc)
Mancano i sanitari e la relativa rubinetteria

Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia, condizioni: mancano i frutti, conformità: non attestata.

Termico (impianto): tipologia: a pavimento, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Manca la caldaia, il cronotermostato e il radiatore nel bagno.

Descrizione abitazione di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di Lodi - (LO) - Via Solferino n° 40, **piano terra**.

Si fa avvertenza che l'unità immobiliare è in fase di ristrutturazione, è al rustico ed è priva delle opere di finitura.

Costituita da: un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno e da un bagno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **49,82** che si arrotondano a m² **50,00**.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 38, mapp. 223, **sub. 707**, cat. F/3 (in corso di costruzione), Via Solferino n° 40, piano S1-T-1-2-3. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale sugli enti e spazi comuni ovvero sui beni comuni non censibili di cui al fg. 38, mapp. 223, sub. 704.

Si allega copia della visura catastale e dell'elaborato planimetrico catastale per la dimostrazione della suddivisione in subalterni (cfr. all. 1 e 1.1).

Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra u.i.u. al mapp. 223 sub. 708, a Est androne comune e vano ascensore al mapp. 223 sub. 704, a Sud scala di collegamento al piano cantinato e cortile comune al mapp. 223 sub. 704 e altra u.i.u di proprietà di terzi al mapp. 222, a Ovest altra u.i.u. al mapp. 222.

L'edificio è stato costruito verosimilmente agli inizi del '900, ed è tuttora in corso di ristrutturazione, costituito da 4 piani fuori terra e da 1 piano interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3,25.

Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Abitazione	m ² 49,82	1,00	m ² 49,82	m ² 50,00

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili.

Strutture verticali (struttura): materiale: verosimilmente di muratura piena, condizioni: non verificabili.

Solai (struttura): tipologia: latero-cemento, condizioni: non verificabili.

Copertura (struttura): tipologia: a capanna, materiale: coppi di laterizio, condizioni: non verificabili.

Scale (struttura): tipologia: a due rampe parallele esterne, materiale: cemento armato, condizioni: normali.

Cancello (componente edilizia): tipologia: a due battenti, materiale: acciaio verniciato, apertura: meccanizzata, condizioni: normale.

Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura, rivestimento: zoccolatura al piano terra e intonaco civile tinteggiato, condizioni: normali.

Infissi esterni tipologia: a uno o due battenti a seconda della destinazione d'uso



<i>(componente edilizia):</i>	dei locali, di ferramenta e vetrocamera, condizioni: normali; mancano coprifili.
<i>Porta di ingresso</i>	mancante
<i>(componente edilizia):</i>	
<i>Pavim. interna</i>	mancante
<i>(componente edilizia):</i>	
<i>Rivestimento bagno</i>	mancante
<i>(componente edilizia):</i>	
<i>Rivestimento Angolo cottura (componente edilizia):</i>	mancante
<i>Pareti interne</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco di malta fine, condizioni: normali .
<i>(componente edilizia):</i>	mancanti
<i>Infissi interni</i>	
<i>(componente edilizia):</i>	
<i>soffitto</i>	materiale: intonaco di malta fine, condizioni: scadenti, .
<i>(componente edilizia):</i>	
<i>Antenna TV</i>	tipologia: centralizzata, condizioni: mancano i frutti, conformità: non attestata.
<i>(componente edilizia):</i>	
<i>Ascensore</i>	presente, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>(componente edilizia):</i>	
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: da parete, condizioni: manca il videocitofono.
<i>Raffrescamento (impianto):</i>	presente la sola predisposizione
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata. Manca il contatore
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare. Manca il quadro elettrico, i frutti e le placche
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata. Il bagno presenta l'attacco idrico per quattro sanitari (lavabo, bidet, wc e doccia), l'attacco idrico per la lavatrice è nel disimpegno Mancano i sanitari e la relativa rubinetteria.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: mancano i frutti, conformità: non attestata.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: a pavimento, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata. Manca la caldaia, il cronotermostato e il radiatore bagno.

Descrizione **abitazione** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di Lodi - (LO) - Via Solferino n° 40, **piano primo (ammezzato)**.

Costituita da: un soggiorno con angolo cottura e da un bagno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **41,16** che si arrotondano a m² **41,00**.

Si fa avvertenza che l'unità immobiliare è in fase di ristrutturazione, è al rustico ed è priva delle opere di finitura.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 38, mapp. 223, **sub. 707**, cat. F/3 (in corso di costruzione), Via Solferino n° 40, piano S1-T-1-2-3. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale sugli enti e spazi comuni ovvero sui beni comuni non censibili di cui al fg. 38, mapp. 223, sub. 704.

Si allega copia della visura catastale e dell'elaborato planimetrico (cfr. all. 1 e 1.1).

Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord scala comune al mapp. 223 sub. 704, a Est e a Sud altra u.i.u. al mapp. 224 di proprietà



di terzi, a Ovest cortile comune al mapp. 223 sub. 704.
L'edificio è stato costruito verosimilmente agli inizi del '900, ed è tuttora in corso di ristrutturazione, costituito da 4 piani fuori terra e da 1 piano interrati.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,70.
Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Abitazione	m ² 41,16	1,00	m ² 41,16	m ² 41,00

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili.
Strutture verticali (struttura): materiale: verosimilmente di muratura piena, condizioni: non verificabili.
Solai (struttura): tipologia: latero-cemento, condizioni: non verificabili.
Copertura (struttura): tipologia: a capanna, materiale: coppi di laterizio, condizioni: non verificabili.
Scale (struttura): tipologia: a due rampe parallele esterne, materiale: cemento armato, condizioni: normali.
Cancello (componente edilizia): tipologia: a due battenti, materiale: acciaio verniciato, apertura: meccanizzata, condizioni: normale.
Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura, rivestimento: zoccolatura al piano terra e intonaco civile tinteggiato, condizioni: normali.
Infissi esterni (componente edilizia): mancanti
Porta di ingresso (componente edilizia): mancante
Pavim. interna (componente edilizia): mancante
Rivestimento bagno (componente edilizia): mancante
Rivestimento Angolo cottura (componente edilizia): mancante
Pareti interne (componente edilizia): materiale: laterizio, rivestimento: intonaco di malta fine, condizioni: normali
Infissi interni (componente edilizia): mancanti
soffitto (componente edilizia): materiale: intonaco di malta fine, condizioni: normali
Antenna TV (componente edilizia): tipologia: centralizzata, condizioni: mancano i frutti presa TV, conformità: non attestata.
Ascensore (componente edilizia): presente, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Citofonico (impianto): tipologia: da parete, condizioni: manca il videocitofono.
Raffrescamento (impianto): presente la sola predisposizione
Gas (impianto): tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata. Manca il contatore
Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare. Manca il quadro elettrico, i frutti e le placche
Fognatura (impianto): tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Il bagno presenta l'attacco idrico per quattro sanitari (lavabo,



bidet, wc e doccia) e l'attacco idrico per la lavatrice.
Mancano i sanitari e la relativa rubinetteria.
Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia, condizioni: mancano i frutti, conformità: non attestata.
Termico (impianto): tipologia: a pavimento, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Manca la caldaia, il cronotermostato e il radiatore del bagno.

Descrizione abitazione di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di Lodi - (LO) - Via Solferino n° 40, **piano primo**.

Costituita da: un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, una camera da letto e da un piccolo balcone prospiciente la pubblica via. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **60,58** che si arrotondano a m² **61,00**.

Si fa avvertenza che l'unità immobiliare è in fase di ristrutturazione, è al rustico ed è priva delle opere di finitura.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 38, mapp. 223, **sub. 707**, cat. F/3 (in corso di costruzione), Via Solferino n° 40, piano S1-T-1-2-3. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale sugli enti e spazi comuni ovvero sui beni comuni non censibili di cui al fg. 38, mapp. 223, sub. 704.

Si allega copia della visura catastale e dell'elaborato planimetrico (cfr. all. 1 e 1.1).

Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord pubblica via Solferino, a Est altra u.i.u. al mapp. 224 di proprietà di terzi, a Sud scala comune al mapp 223 sub. 704, a Ovest parti comuni al sub. 704 e altra u.i.u. al sub. 706 di proprietà di terzi.

L'edificio è stato costruito verosimilmente agli inizi del '900, ed è tuttora in corso di ristrutturazione, costituito da 4 piani fuori terra e da 1 piano interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,85.

Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Abitazione	m² 59,80	1,00	m² 59,80	
Balcone	m² 2,60	0,30	m² 0,78	
Totale	m² 62,40		m² 60,58	m² 61,00

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili.
Strutture verticali (struttura): materiale: verosimilmente di muratura piena, condizioni: non verificabili.
Solai (struttura): tipologia: latero-cemento, condizioni: non verificabili.
Copertura (struttura): tipologia: a capanna, materiale: coppi di laterizio, condizioni: non verificabili.
Scale (struttura): tipologia: a due rampe parallele esterne, materiale: cemento armato, condizioni: normali.
Balconi (struttura): materiale: di pietra naturale, condizioni: normali.
Cancello (componente edilizia): tipologia: a due battenti, materiale: acciaio verniciato, apertura: meccanizzata, condizioni: normale.
Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura, rivestimento: zoccolatura al piano terra e intonaco civile tinteggiato, condizioni: normali.
Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: a uno o due battenti a seconda della destinazione d'uso dei locali, di ferramenta e vetrocamera, condizioni: normali; mancano coprifili. protezione: persiane (solo lato via Solferino),



	condizioni: normali.
<i>Porta di ingresso</i> (componente edilizia):	tipologia: di sicurezza a un battente, materiale: acciaio rivestito con pannelli di legno, condizioni: normali.
<i>Pavim. interna</i> (componente edilizia):	mancante
<i>Rivestimento bagno</i> (componente edilizia):	mancante
<i>Rivestimento Angolo cottura</i> (componente edilizia):	mancante.
<i>Pareti interne</i> (componente edilizia):	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco di malta fine, condizioni: normali .
<i>Infissi interni</i> (componente edilizia):	mancanti
<i>soffitto</i> (componente edilizia):	materiale: intonaco di malta fine, condizioni: normali
<i>Antenna TV</i> (componente edilizia):	tipologia: centralizzata, condizioni: mancano i frutti, conformità: non attestata.
<i>Ascensore</i> (componente edilizia):	presente, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: da parete, condizioni: manca il videocitofono.
<i>Raffrescamento (impianto):</i>	è presente la sola predisposizione
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata. Manca il contatore
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare. Manca il quadro elettrico, i frutti e le placche
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata. Il bagno presenta l'attacco idrico per quattro sanitari (lavabo, bidet, wc e doccia) e l'attacco idrico per la lavatrice. Mancano i sanitari e la relativa rubinetteria.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: mancano i frutti, conformità: non attestata.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: a pavimento, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata. Manca la caldaia, il cronotermostato e il radiatore del bagno.

Descrizione **abitazione** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di Lodi - (LO) - Via Solferino n° 40, **piano secondo ammezzato e piano secondo.**

Costituita da:

- piano secondo ammezzato: da un disimpegno, da un bagno e da due stanze;
- piano secondo: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da un bagno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **114,75** che si arrotondano a m² **115,00**.

Si fa avvertenza che l'unità immobiliare è in fase di ristrutturazione, è al rustico ed è priva delle opere di finitura.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 38, mapp. 223, **sub. 707**, cat. F/3 (in corso di costruzione), Via Solferino n° 40, piano S1-T-1-2-3. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale sugli enti e spazi comuni ovvero sui beni comuni non censibili di cui al fg. 38, mapp. 223, sub. 704.

Si allega copia della visura catastale e dell'elaborato planimetrico (cfr. all. 1 e 1.1).



Coerenze dell'abitazione al piano primo ammezzato in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord scala comune al mapp. 223 sub. 704, a Est e a Sud altra u.i.u. al mapp. 224, a Ovest parti comuni al mapp. 223 sub. 704.

Coerenze dell'abitazione al piano secondo in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord pubblica via Solferino, a Est altra u.i.u. al mapp. 224, a Sud scala comune al mapp. 223 sub. 704 e Ovest altra u.i.u. al mapp. 223 sub. 707.

L'edificio è stato costruito verosimilmente agli inizi del '900, ed è tuttora in corso di ristrutturazione, costituito da 4 piani fuori terra e da 1 piano interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,70.

Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Abitazione	m ² 114,75	1,00	m ² 114,75	m ² 115,00

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: verosimilmente muratura piena, condizioni: non verificabili.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero-cemento, condizioni: non verificabili.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a capanna, materiale: coppi di laterizio, condizioni: non verificabili.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a due rampe parallele esterne, materiale: cemento armato, condizioni: normali.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: normali.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: a due battenti, materiale: acciaio verniciato, apertura: meccanizzata, condizioni: normale.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura, rivestimento: zoccolatura al piano terra e intonaco civile tintecciato, condizioni: normali.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a uno o due battenti a seconda della destinazione d'uso dei locali, di ferramenta e vetrocamera, condizioni: normali; mancano coprifili, protezione: persiane (solo lato via Solferino), condizioni: normali. Mancano i serramenti dell'unità immobiliare al piano secondo ammezzato
<i>Porta di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: di sicurezza a un battente, materiale: acciaio rivestito con pannelli di legno, condizioni: normali.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	mancante
<i>Rivestimento bagno (componente edilizia):</i>	mancante
<i>Rivestimento Angolo cottura (componente edilizia):</i>	mancante
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco di malta fine per l'abitazione al piano secondo; per quella al piano secondo ammezzato, gli intonaci sono al rustico, condizioni: normali. Manca la realizzazione di alcuni cassonetti tecnici e alcune zone di intonaco.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	mancanti
<i>soffitto (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco di malta fine per l'abitazione al piano secondo; per quella al piano secondo ammezzato, gli intonaci sono al rustico, condizioni: normali.
<i>Antenna TV (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata, condizioni: mancano i frutti, conformità: non attestata.



<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	presente, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: da parete, condizioni: manca il videocitofono.
<i>Raffrescamento (impianto):</i>	presente la sola predisposizione nella sola abitazione del piano secondo (no in quella al piano secondo ammezzato)
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata. Manca il contatore
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare nell'abitazione del piano secondo; da realizzare nell'abitazione del piano secondo ammezzato. Mancano i cavi elettrici, il quadro elettrico, i frutti e le placche
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata. I bagni presentano gli attacchi idrici per quattro sanitari (lavabo, bidet, wc e doccia). Mancano i sanitari e la relativa rubinetteria.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: manca la presa del telefono, conformità: non attestata.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: a pavimento, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata. Manca la caldaia, il cronotermostato e il termo arredo del bagno.
NOTA	Per l'abitazione al piano secondo ammezzato mancano, oltre a quanto sopra sinteticamente indicato, anche i sottofondi e alcuni ripristini delle tracce. Inoltre si segnalano problematiche di infiltrazioni di acqua dalle pareti e problematiche di umidità sui soffitti con sedimenti di salnitro. Manca inoltre la scala di collegamento tra le due porzioni delle unità immobiliari.

Descrizione abitazione di cui al punto F

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di Lodi - (LO) - Via Solferino n° 40, **piano secondo**.

Costituita da: un ingresso, da un soggiorno, da una cucina, da un disimpegno, da due bagni, da due camere da letto, da una lavanderia, da una cabina armadio e da un balcone prospiciente il cortile interno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **125,25** che si arrotondano a m² **125,00**.

Si fa avvertenza che l'unità immobiliare è in fase di ristrutturazione, è al rustico ed è priva delle opere di finitura.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 38, mapp. 223, **sub. 707**, cat. F/3 (in corso di costruzione), Via Solferino n° 40, piano S1-T-1-2-3. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale sugli enti e spazi comuni ovvero sui beni comuni non censibili di cui al fg. 38, mapp. 223, sub. 704.

Si allega copia della visura catastale e dell'elaborato planimetrico (cfr. all. 1 e 1.1).

Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord pubblica via Solferino, a Est altra u.i.u. al mapp. 223 sub. 707 e parti comuni al mapp. 223 sub. 704, a Sud parti comuni al mapp. 223 sub. 704, a Ovest altra u.i.u. al mapp. 222 di proprietà di terzi.

L'edificio è stato costruito verosimilmente agli inizi del '900, ed è tuttora in corso di ristrutturazione, costituito da 4 piani fuori terra e da 1 piano interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,70.

Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie commerciale



Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Abitazione	m ² 124,17	1,00	m ² 124,17	
Balcone	m ² 3,59	0,30	m ² 1,08	
Totale	m ² 127,76		m ² 125,25	m ² 125,00

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: verosimilmente di muratura piena, condizioni: non verificabili.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero-cemento, condizioni: non verificabili.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a capanna, materiale: coppi di laterizio, condizioni: non verificabili.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a due rampe parallele esterne, materiale: cemento armato, condizioni: normali.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: normali.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: a due battenti, materiale: acciaio verniciato, apertura: meccanizzata, condizioni: normale.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura, rivestimento: zoccolatura al piano terra e intonaco civile, condizioni: normali.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a uno o due battenti a seconda della destinazione d'uso dei locali, di ferramenta e vetrocamera, condizioni: normali; mancano coprifili. Persiane (solo lato via Solferino), condizioni: normali.
<i>Porta di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: di sicurezza a un battente, materiale: acciaio rivestito con pannelli di legno, condizioni: normali.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	mancante.
<i>Rivestimento bagno (componente edilizia):</i>	mancante.
<i>Rivestimento Angolo cottura (componente edilizia):</i>	mancante.
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco di malta fine, , condizioni: normali
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	mancanti
<i>soffitto (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco di malta fine, condizioni: normali .
<i>Antenna TV (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata, condizioni: manca i frutti, conformità: non attestata.
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	presente, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: da parete, condizioni: manca il videocitofono.
<i>Raffrescamento (impianto):</i>	presente la sola predisposizione
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata. Manca il contatore
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare. Mancano i cavi elettrici, il quadro elettrico, i frutti e le placche
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata. I bagni presentano gli attacchi idrici per quattro sanitari (lavabo, bidet, wc e doccia). Mancano i sanitari e la relativa rubinetteria. Inoltre alcuni impianti alloggiato in tracce aperte e sono da immurare



Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia, condizioni: mancano i frutti, conformità: non attestata.
Termico (impianto): tipologia: a pavimento, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
NOTE Manca la caldaia, il cronotermostato e i radiatori dei bagni. Nell'abitazione vi sono tubazioni di scarico fognario a vista ed anche travi di acciaio strutturali a vista. Mancano le incassature e alcune zone di tavolati divisorii da ricostruire oltre che la chiusura di alcune tracce di impianti idrici.

Descrizione **abitazione** di cui al punto **G**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sottotetto e terrazza sita in Comune di Lodi - (LO) - Via Solferino n° 40, **piano sottotetto (4° fuori terra e, per il terrazzo, piano 4° ammezzato fuori terra.**

Costituita da:

- piano terzo fuori terra (terrazzo): da un ampio terrazzo il cui accesso avviene dalla scala comune al mapp. 223 sub 704;

- piano sottotetto: un ampio soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da due bagni, da due camere da letto, da un terrazzino a tasca. L'accesso all'abitazione in sottotetto è previsto, oltre che dalle scale comuni, anche dall'ascensore che sbarca direttamente nell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **204,03** che si arrotondano a m² **204,00**.

Si fa avvertenza che l'unità immobiliare è in fase di ristrutturazione, è al rustico ed è priva delle opere di finitura.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 38, mapp. 223, **sub. 707**, cat. F/3 (in corso di costruzione), Via Solferino n° 40, piano S1-T-1-2-3. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale sugli enti e spazi comuni ovvero sui beni comuni non censibili di cui al fg. 38, mapp. 223, sub. 704.

Si allega copia della visura catastale e dell'elaborato planimetrico (cfr. all. 1 e 1.1).

Coerenze del terrazzo al piano secondo in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord scala comune al mapp. 223 sub. 704, a Est e a Sud altra u.i.u. al mapp. 224, a Ovest parti comuni al mapp. 223 sub. 704.

Coerenze dell'abitazione al piano terzo sottotetto in un sol corpo da Nord pubblica via Solferino, a Est altra u.i.u. al mapp. 224, a Sud scala comune al mapp. 223 sub. 704 e a Ovest altra u.i.u. al mapp. 222.

L'edificio è stato costruito verosimilmente agli inizi del '900, ed è tuttora in corso di ristrutturazione, costituito da 4 piani fuori terra e da 1 piano interrato.

Trattandosi di un'unità immobiliare posta nel sottotetto, quest'ultima presenta altezze variabili in ogni locale. L'altezza massima è di circa mt. 3,45 e quella minima è di circa mt. 1,48.

Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Abitazione	m² 191,93	1,00	m² 191,93	
Terrazzino a tasca	m² 7,21	0,30	m² 2,16	
Terrazzo scoperto	m² 40,33	0,30	m² 12,10	
Totale	m² 232,26		m² 206,19	m² 206,00

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili.

Strutture verticali materiale: cemento armato e di laterizio portante, condizioni: non



<i>(struttura):</i>	verificabili.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero-cemento, condizioni: non verificabili.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a capanna, materiale: coppi di laterizio, condizioni: non verificabili.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a due rampe parallele esterne, materiale: cemento armato, condizioni: normali.
<i>Cancello</i>	tipologia: a due battenti, materiale: acciaio verniciato, apertura:
<i>(componente edilizia):</i>	meccanizzata, condizioni: normale.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: di laterizio, rivestimento: zoccolatura al piano terra e
<i>(componente edilizia):</i>	intonaco civile, condizioni: normali.
<i>Infissi esterni</i>	mancanti, anche i lucernai
<i>(componente edilizia):</i>	
<i>Porta di ingresso</i>	mancante
<i>(componente edilizia):</i>	
<i>Pavim. interna</i>	mancante
<i>(componente edilizia):</i>	
<i>Rivestimento bagno</i>	mancante.
<i>(componente edilizia):</i>	
<i>Rivestimento Angolo</i>	mancante.
<i>cottura (componente</i>	
<i>edilizia):</i>	
<i>Pareti interne</i>	materiale: laterizio, rivestimento: a rustico, manca intonaco di
<i>(componente edilizia):</i>	finitura e in molte zone v'è il laterizio a vista, condizioni: normali.
<i>Infissi interni</i>	mancanti
<i>(componente edilizia):</i>	
<i>soffitto</i>	materiale: in parte a rustico e in parte rifinito con intonaco di malta
<i>(componente edilizia):</i>	fine, condizioni: normale
<i>Antenna TV</i>	tipologia: centralizzata, condizioni: mancano i frutti, conformità:
<i>(componente edilizia):</i>	non attestata.
<i>Ascensore</i>	presente con barco diretto all'interno dell'unità immobiliare,
<i>(componente edilizia):</i>	condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: da parete, condizioni: manca il videocitofono.
<i>Raffrescamento</i>	presente la sola predisposizione
<i>(impianto):</i>	
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano, condizioni: non
	verificabili, conformità: non attestata. Manca il contatore
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare
	anche per alcune tracce.
<i>Fognatura (impianto):</i>	Mancano i cavi elettrici, il quadro elettrico, i frutti e le placche
	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non
<i>Idrico (impianto):</i>	attestata.
	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non
	attestata.
	I bagni presentano gli attacchi idrici per quattro sanitari (lavabo,
	bidet, wc e doccia).
	Mancano i sanitari e la relativa rubinetteria.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: mancano i frutti, conformità: non
	attestata.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: a pavimento, alimentazione: gas metano, condizioni:
	non verificabili, conformità: non attestata.
	Manca la caldaia, il cronotermostato e i radiatori dei bagni.

Descrizione cantina di cui al punto H

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per la cantina sita in Comune di Lodi - (LO) - Via Solferino n° 40, **piano interrato.**

Costituita da:



- piano interrato: da due locali ad uso di cantina

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² 11,26 che, ragguagliati all'abitazione con l'applicazione dell'indice mercantile di 0,25, sviluppa la superficie commerciale di m² 2,82 che si arrotondano a m² **3,00**.

Si fa avvertenza che l'unità immobiliare è in fase di ristrutturazione, è al rustico ed è priva delle opere di finitura.

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 38, mapp. 223, **sub. 707**, cat. F/3 (in corso di costruzione), Via Solferino n° 40, piano S1-T-1-2-3. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale sugli enti e spazi comuni ovvero sui beni comuni non censibili di cui al fg. 38, mapp. 223, sub. 704.

Si allega copia della visura catastale e dell'elaborato planimetrico (cfr. all. 1 e 1.1).

Coerenze della cantina al piano interrato in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra cantina al mapp. 223 sub. 706, a Est terrapieno, a Sud e Ovest parti comuni al mapp. 223 sub. 704 e altra cantina al mapp. 223 sub. 706.

Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di Lodi (LO), fg. 38, mapp. 223, ove sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 2).

L'edificio è stato costruito verosimilmente agli inizi del '900, ed è tuttora in corso di ristrutturazione, costituito da 4 piani fuori terra e da 1 piano interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,10.

Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Cantina	m ² 11,26	0,25	m ² 2,82	m ² 3,00

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: predalles, condizioni: non verificabili.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a capanna, materiale: coppi di laterizio, condizioni: non verificabili.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a una rampa esterna, materiale: cemento armato, condizioni: normali.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: a due battenti, materiale: acciaio verniciato, apertura: meccanizzata, condizioni: normale.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura, rivestimento: zoccolatura al piano terra e intonaco civile e tinteggiatura, condizioni: normali.
<i>Porta di ingresso (componente edilizia):</i>	mancante
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: normali
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	materiale: blocchetti di cemento a vista e cls a vista condizioni: normali.
<i>soffitto (componente edilizia):</i>	materiale: predalles, condizioni: normali
<i>Elettrico (impianto):</i>	non presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi



sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi -di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile. Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende. Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili. Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Lodi, Studi tecnici, agenzie immobiliari, listino prezzi degli immobili di Lodi e Provincia, osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate -divisione Territorio. L'indagine di mercato ha poi coperto un arco temporale di circa 12 mesi, con lo scopo di reperire, attraverso atti di compravendita di beni similari, parametri di confronto. A tal riguardo sono stati reperiti 6 comparabili (2 per l'ufficio e 4 per le abitazioni) relativi alla compravendita di beni di segmento simile a quelli oggetto della presente stima.

Dall'elaborazione dei dati estrapolati dai suddetti rogiti, secondo gli indirizzi degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e con il procedimento di calcolo del Market Comparison Approach (MCA), ne è emersa la convergenza di quattro atti, due per l'ufficio al piano terra (trascrizioni n° 10084/6873 del 03/06/2021 e n° 15194/10314 del 04/08/2021) e due per le abitazioni (trascrizioni n° 17871/12032 del 08/10/2021 e n° 14852/9793 del 30/10/2020).

Dall'elaborazione dei dati di questi comparabili ne è derivato il valore più probabile di mercato ricercato per i beni in esame di circa €/m² 2.564,43 per l'ufficio e di circa €/m² 2.653,27 per le abitazioni che si arrotondano rispettivamente ad €/m² 2.550,00 e ad €/m² 2.650,00.

Quanto sopra riportato e questi valori si riferiscono al momento della stima immobiliare di cui alla procedura esecutiva Rge 99/2020 ovvero al novembre 2021.

Considerato l'andamento del mercato immobiliare e dei prezzi di mercato degli immobili nuovi nel Comune di Lodi, facendo riferimento ai valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2021 e secondo semestre 2023 (*ultimo semestre disponibile al momento della redazione della presente*) ovvero, nel periodo intercorrente da allora ad oggi, visto il trascurabile incremento dell'1% calcolato sulla media dei valori pubblicati per abitazioni civili in ottimo stato (*cui rientrano quelli in oggetto una volta ultimati*), è possibile



ritenere detti valori stimati al novembre 2021 ancora attuali.

8.3. Valutazione a corpo

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Ufficio	m ² 47,00	€ 119.850,00	€ 119.850,00 circa €/m ² 2.550,00
B. Abitazione	m ² 50,00	€ 132.500,00	€ 132.500,00 circa €/m ² 2.650,00
C. Abitazione	m ² 41,00	€ 108.650,00	€ 108.650,00 circa €/m ² 2.650,00
D. Abitazione	m ² 61,00	€ 161.650,00	€ 161.650,00 circa €/m ² 2.650,00
E. Abitazione	m ² 115,00	€ 304.750,00	€ 304.750,00 circa €/m ² 2.650,00
F. Abitazione	m ² 125,00	€ 331.250,00	€ 331.250,00 circa €/m ² 2.650,00
G. Abitazione	m ² 206,00	€ 545.900,00	€ 545.900,00 circa €/m ² 2.650,00
H. Cantina	m ² 3,00	€ 7.900,00	€ 7.950,00 circa €/m ² 2.650,00
Totali:		€ 1.712.500,00	€ 1.712.500,00

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:

€ 256.875,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Stima di massima dei costi per opere di completamento e di finitura e adeguamenti alle norme al netto di IVA:

- per l'unità immobiliare di cui al punto A

€ 17.500,00

- per l'unità immobiliare di cui al punto B

€ 18.500,00

- per l'unità immobiliare di cui al punto C

€ 24.500,00

- per l'unità immobiliare di cui al punto D

€ 18.000,00

- per l'unità immobiliare di cui al punto E

€ 40.500,00

- per l'unità immobiliare di cui al punto F

€ 35.000,00

- per l'unità immobiliare di cui al punto G

€ 92.500,00

- per l'unità immobiliare di cui al punto H

€ 2.500,00

Per un totale di **€ 249.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 1.455.625,00

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 di ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente:

€ 1.198.625,00

Melegnano 03 ottobre 2024

Il perito
geom. Nicola Paciulli

Giudice dott.ssa Giulia I. Loi
Curatore/Custode: dott. Davide Valla
Perito: geom. Nicola Paciulli



Allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio
Proc. R.G. n° 212/2023 + 99/2020 dott.ssa Giulia I. Loi

All. n°	Descrizione
1	VISURA CATATALE - FG. 38, MAPP. 223, SUB. 707
1.1	ELABORATO PLANIMETRICO - FG. 38, MAPP. 223
2	ESTRATTO DI MAPPA - FG. 38, MAPP. 223
3	ISPEZIONI IPOTECARIE
4	TITOLO DI PROVENIENZA DOTT. ██████████ DEL 30/09/2010 REP. 51610/31913
5	CONCESSIONE EDILIZIA N° 832
5.1	S.C.I.A. PROT. N. 50868 DEL 03/12/2010
5.2	D.I.A. PROT. N. 9968 DEL 23/03/2012
5.3	D.I.A. PROT. N. 7814 DEL 02/03/2015
5.4	D.I.A. PROT. N. 18395 DEL 14/05/2015
5.5	C.I.L. PROT. N. 24610 DEL 19/06/2015
6	ELABORATO FOTOGRAFICO - LOTTO 1

Il perito
geom. Nicola Paciulli

Giudice dott.ssa Giulia I. Loi
Curatore/Custode: dott. Davide Valla
Perito: geom. Nicola Paciulli

