
TRIBUNALE DI LODI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

Contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. **0099/2022**

Giudice Dott.ssa: L. DALLA VIA
Custode Giudiziario: Avv.to A. Luciani
569 del 19.03.2023 ore 12.40

ELABORATO PERITALE aggiornato

Tecnico incaricato: Arch. Stefania Lucchini

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

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

**Beni in Ospedaletto Lod.no (LO) Via Padullo, n. 4
Località La Costa
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà al OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare con accessori sita in Ospedaletto Lod.no (LO), Via Padullo, al civico n. 4

Trattasi di ampio appartamento con accessori facente parte di un fabbricato residenziale. Attualmente l'unità è composta da 5 locali con cucina, tripli servizi ed accessori. All'unità, al piano seminterrato, (fuori terra rispetto al piano strada) sono abbinati dei locali accessori. In abbinamento in corte comune in corpo staccato altri vani accessori. Posta al piano seminterrato, terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 355,00 (1)**. (escluso i vani accessori in corpo staccato)

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS nato a Ospedaletto Lodigiano (LO) il 29.05.1944 CF. n. =====;

Descrizione:

foglio 6 mappale 502 subalterno 702 categoria A/2, classe 2, consistenza vani 10 posto al piano 1-2, Superficie Catastale 346 mq (Totale escluse aree scoperte 318 mq)- rendita: € 723,04.

- A.1. Piena proprietà al OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Ospedaletto Lod.no (LO), Via Padullo, al civico n. 4

Trattasi di locali accessori collegati ai locali residenziali mediante scala interna e scaletta esterna.

Posti al piano seminterrato (fuori terra) sviluppa una superficie lorda, di circa **mq 250,00 (1)**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS nato a Ospedaletto Lodigiano (LO) il 29.05.1944 CF. n. =====;

Descrizione:

foglio 6 mappale 502 subalterno 701, categoria C2, classe 2, consistenza 235mq, posto al piano T, Superficie Catastale 206 mq - rendita: € 303,42.

- A.2. Piena proprietà al OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Ospedaletto Lod.no (LO), Via Padullo, al civico n. 4

Trattasi di locale accessorio, -ripostiglio- in corpo staccato, posto in corte accessibile mediante una scaletta esterna.

Posto al piano primo sviluppa una superficie desunta dalla visura catastale, di **mq 95,00 (1)**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS nato a Ospedaletto Lodigiano (LO) il 29.05.1944 CF. n. =====;

Descrizione:

foglio 6 mappale 502 subalterno 704, categoria C2, classe 2, consistenza 95mq, posto al piano 2, Superficie Catastale 105 mq - rendita: € 122,66.

- A.3. Piena proprietà al OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare Box/locale autorimessa sita in Ospedaletto Lod.no (LO), Via Padullo, al civico n. 4

Trattasi di Box/Locali autorimesse-in corpo staccato, posto in corte accessibile direttamente dalla pubblica Via mediante un sedime pavimentato.

Posto al piano terra sviluppa una superficie catastale, desunta dalla visura di **mq 56,00**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS nato a Ospedaletto Lodigiano (LO) il 29.05.1944 CF. n. =====;

Descrizione:

foglio 6 mappale 502 subalterno 703, categoria C6, classe 2, consistenza 56mq, posto al piano 1, Superficie Catastale 56 mq - rendita: € 147,50.

- A.4.** Piena proprietà al OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Ospedaletto Lod.no (LO), Via Padullo, al civico n. 4

Trattasi di appartamento con accessori facente parte del fabbricato residenziale.

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda di circa **mq 93,00 (1)**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al SIG. OMISSIS nato a Ospedaletto Lodigiano (LO) il 29.05.1944 CF. n. OMISSIS;

Descrizione:

foglio 6 mappale 502 subalterno 503, categoria A3, classe 3, consistenza 4,5 vani, posto al piano 2, Superficie Catastale 90 mq (Totale escluse aree scoperte mq 87,00)-rendita: € 185,92.

- A.5.** Piena proprietà al OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Ospedaletto Lod.no (LO), Via Padullo, al civico n. 4

Trattasi di appartamento con accessori facente parte del fabbricato residenziale.

Posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda di circa **mq 77,00 (1)**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata al OMISSIS nato a Ospedaletto Lodigiano (LO) il 29.05.1944 CF. n. CLLSTP44E29G166J;

Descrizione:

foglio 6 mappale 502 subalterno 504, categoria A3, classe 3, consistenza 3,5 vani, posto al piano 3, Superficie Catastale 82 mq (Totale escluse aree scoperte mq 74,00)-rendita: € 144,61.

Coerenze in corpo unico come da attuale estratto di mappa in contorno:

premesso che l'estratto di mappa in alcuni tratti non risulta aggiornato allo stato dei luoghi si segnala: mappale 170, mappale 180, mappale 825, mappale 347, mappale 193, Via Pollano, mappale 168.



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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà al OMISSIS per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in

Ospedaletto Lod.no (LO), Via Padullo, al civico n. 4

Trattasi attualmente di piccolo complesso residenziale formato da tre unità abitative distinte e separate di cui quella censita ai subb. 702/701 di maggior consistenza con abbinati anche alcuni locali accessori in corpo staccato in corte. Il mappale 703 trattasi di unico locale predisposto al ricovero di posti auto/locali autorimesse in quanto presenti quattro ingressi dedicati.

L'accesso pedonale alle singole unità avviene sia dal cancello pedonale, direttamente affacciante alla pubblica Via sia dal cancello carraio elettrificato sempre in fregio alla Via. Si segnala l' assenza di parcheggi lungo la Via Padullo.

Caratteristiche zona:	semicentrale, residenze e campi
Servizi della zona:	limitati la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	strade urbane ed extraurbane

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo l' intero complesso è risultato libero presenti in tutte le unità mobilio o materiale da deposito.

L' interrogazione dell' anagrafe tributaria da parte dell' Agenzia delle Entrate di Lodi non ha evidenziato in essere, sui beni oggetto di relazione, nessun contratto d'affitto intestati al debitore eseguiti in qualità di dante causa (doc. all).

I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

Riferito limitatamente a: corpo unico

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**



Allegato PE 15/92

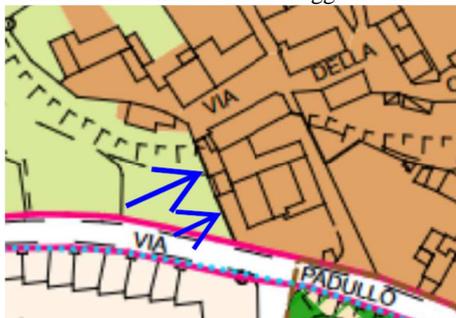
Estratto di mappa attuale

NOTA PERITO:

In allegato alla PE 15/92 è presente una Scrittura Privata (con elaborato grafico) non registrata non trascritta fra il OMISSIS (confinante e proprietario del mappale 168) ed il OMISSIS (proprietario del mappale 502) nella quale al punto 7) si evince: “ il OMISSIS promette di vendere al Sig. OMISSIS la particella di terreno identificata nell'allegata planimetria con il mappale 168 SUB.B di circa 16 mq , il quale a sua volta promette di vendere a titolo di permuta al Sig. Locatelli Enrico la particella di terreno identificata nell'allegata planimetria con i mappali 502 sub B e 502 SUB.C della Superficie complessiva di 16.00 mq.

Dall'analisi della certificazione notarile nonché dalla rinnovata ispezione ipotecaria nulla si evince in merito al perfezionamento di quanto sopra segnalato.

La proprietà riferisce che il muro di confine è stato realizzato in base alle su indicate pattuizioni. In loco all'esisto del sopralluogo non è stato possibile accertare la questione vista la disposizione dei manufatti architettonici, dei relativi sedimi in base anche all'attuale conformazione dell'area posta in pendenza. E' consigliabile con apposito strumento un'attività tecnica di riconfinamento e di aggiornamento delle rispettive proprietà in termini giuridici.



Dalla cartografia del PGT:

La porzione in verde identifica la proprietà di terzi (confinante o aventi causa), disciplinata dal PGT vigente come 'Ambiti a verde privato in tessuto consolidato residenziale', mentre quella in beige identifica la proprietà del debitore, disciplinata come 'Tessuto consolidato residenziale stratificato'.

Il confine parrebbe marcare una suddivisione come da scrittura privata.

Riferito limitatamente a: sedime mappale 502 CT.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **OMISSIS contro IL OMISSIS**; registrato all'Ufficio di Milano il 17.09.2008 al n. 21847 serie 1T; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 19/09/2008 ai nn. 18827/4372.

importo capitale: € 1.400.000,00

importo ipoteca: € 2.352.000,00

Riferito limitatamente a: corpo unico

Dalla certificazione notarile si evince:

a margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di riduzione di somma annotato presso la Conservatoria di Lodi il 14.03.2019 ai nn. 4419/770 a firma del Notaio OMISSIS (Milano) del 04.03.2019 al Rep. N. 3778/1888, con il quale l'ipoteca passa da € 2.352.000,00 a € 1.006.664,00

Riferito limitatamente a: corpo unico

Iscrizione volontaria: derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **OMISSIS contro IL OMISSIS**; a firma del Notaio OMISSIS (in Milano) in data 25.06.2014 al Rep.2261/1275; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 01.07.2014 ai nn. 8392/1382

importo capitale: € 595.000,0

importo ipoteca: € 350.000,00

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro IL OMISSIS** atto notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 17.05.2022 al n. 1622/2022; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 10.06.2022 ai nn. 1040/6908.

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.1.1. Altre trascrizioni: Nessuna

4.1.2. Altre limitazioni d'uso:

In merito al tema dell'Edilizia Convenzionata, L.178/20 art. 1, comma 376-377.378 si segnala che sulla base della documentazione messa a disposizione dal Comune di OSPEDALETTO per i beni oggetto di relazione non si rilevano atti in cui si evince la realizzazione degli stessi in regime di Edilizia Residenziale Pubblica

Convenzionata agevolata o finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.
Riferito limitatamente a: corpo unico

Altri oneri:

Atto di intervento: OMISSIS (cessionaria di OMISSIS) contro il Sig. OMISSIS
credito chirografario per decreto ingiuntivo € 49.751,58.
Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1. Conformità urbanistico edilizia: non riscontrata

PREMESSA:

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontando lo stato rilevato con le planimetrie delle CE (1992/1994):

Unità immobiliare foglio 6 mappale 502 subalterno 701: locali accessori al piano seminterrato

Premesso che la tavola risulta solo parzialmente quotata ovvero quotata solo per le varianti oggetto di pratica tuttavia si evince:

- leggere difformità nella quote rilevate e di conseguenza difformità nella consistenza/distribuzione locali dell'unità al piano seminterrato.
- difformità nella posizione/dimensione della apertura finestrate ed ingressi, difformità nelle
- il locale lavanderia è stato trasformato anche in locale bagno completo di 4 apparecchi.
- risultano degli ispessimenti murari che andranno verificati se di natura architettonica o strutturale e certificati con perizia statica o certificazione di idoneità statica.
- dovrà essere verificata anche l'esatta posizione del pilastro del locale cantina.
- non risultano quotate le luci delle porte interne.
- da accertare anche le consistenze delle scalette esterne per l'accesso alle unità sovrastanti;
- maggior consistenza nella disposizione della seduta in muratura accanto al camino.
- si segnala un'altezza locali di cm 226, 228, 225 da locale a locale in virtù dei cm 240 segnalati nella tavola di autorizzazione rappresentante il prospetto ovest.
- non censito il ripostiglio nel sottoscala esterno

Unità immobiliare foglio 6 mappale 502 subalterno 702: unità piano terra e locali accessori esterni

Premesso che la tavola risulta solo parzialmente quotata tuttavia si evince:

- difformità nella consistenza della scala e disposizione dei gradini
- difformità nella disposizione dei tavolati interni
- nel locale cucina non è accertabile la presenza del foro della cucina a gas per l'allontanamento dei vapori.
- dalla tabella dei RAI allegata alla PE nn si evince in modo esplicito la conformità del rispetto dei rapporti areoilluminanti, in quanto parrebbe anche non essere stata considerata la presenza del porticato che ne ha determinato una diminuzione del rapporto illuminante.
- criticità RAI in merito anche al locale salotto dato che la tavola autorizzata prevede un unico ambiente comprensivo di ingresso. Nella regolarizzazione dovrà essere individuata la porzione dedicata a salotto e la porzione ad ingresso per la corretta determinazione dei rai.

Nota perito: PE1992 si segnala che le due tavole dedicate alle planimetrie PIANTE PROGETTO (piano primo) in luogo del piano terra si segnalano due diverse rappresentazioni della porzione di spazio antistante il bagno in una tavola troviamo la rappresentazione dell'antibagno definito con porte e nell'altra no; Nella pratica del 1994 il disimpegno non è presente; in luogo è presente solo verso il locale soggiorno.

- il locale bagno risulta al limite dei mq 4.00 di superficie con la presenza di tre sanitari (no vasca, no doccia);
- nel locale soggiorno risultano sedute in muratura a discapito di una minor

consistenza della superficie del locale, RAI non verificati anche per la presenza dell'oggetto del porticato.

- nel vano scala è stato ricavato un piccolo locale ripostiglio
- presenza di controsoffitto nel locale soggiorno ad altezza cm 250 circa da terra.
- di diversa consistenza la superficie del portico esterno.
- presente sulla tavola di autorizzazione il ripostiglio (esterno) accanto alla scala per l'accesso al locale sub. 704, con diversa consistenza e presenza di arco all'ingresso con luce circa 210 cm.
- si segnala che sono stati autorizzati quei piccoli manufatti architettonici quali *grill* e *forno* attualmente con diverse consistenze.
- si segnala che il loggiato (con apertura solo 1 lato) prospiciente il locale soggiorno nella pratica del 1980 risultava essere un porticato (con apertura su 2 lati) dovranno essere accertati eventuali aumenti volumetrici, nel rispetto dei calcoli planivolumetrici autorizzati e da attuale PGT.

Nota perito= nell'autorizzazione del 1983 il porticato è stato trasformato in balcone nella tavola si dichiara che le volumetrie ed i prospetti restano invariati. Dovranno essere confrontati anche i prospetti in quanto, parrebbero non corrispondenti con la rappresentazione grafica delle piante.

- sulla tavola di autorizzazione non risultano presenti le quote del piano primo (piano notte), in loco si segnala la disposizione di tre camere da letto ed un locale ripostiglio (utilizzato a camera) due locali bagno di cui uno pertinenziale.
- si rilevano leggere difformità/ispessimenti murari.
- le camere verso il loggiato non soddisfano i RAI (anche per il conteggio del maggior sporto del loggiato) così come il locale bagno pertinenziale.
- i locali bagno del piano notte presentano difformità data la diversa collocazione della doccia con relativa parete in muratura ; il locale bagno affacciante verso i locali box è composto da 5 apparecchi sanitari (vasca e doccia).
- difformità nella vano scala comune per diverso posizionamento dell'apertura finestrata; da accertare il corretto numero di gradini.
- il piano presenta un'altezza di cm 290, non ravvisata la sezione sulle tavole di autorizzazione.

Unità immobiliare foglio 6 mappale 502 subalterno 704:
ripostiglio al piano primo in corpo staccato.

Premesso che la tavola non risulta quotata la costituzione del locale di sgombero si evince dalla realizzazione del solaio a pavimento;

- difforme parrebbe essere anche la consistenza rilevabile però dalla costituzione dell'alloggio al piano secondo (non oggetto di relazione e già alienato a terzi)
- difformità nella collocazione e dimensione delle aperture finestrate.
- difformità nella distribuzione e consistenza della scala d'accesso
- dalla sezione si rileva un'altezza di cm 200 coincidente all'altezza in luogo

Unità immobiliare foglio 6 mappale 502 subalterno 703:
fabbricato box in corpo staccato.

Dalla tavola quotata di autorizzazione, rispetto allo stato rilevato si evince una diversa consistenza, leggera difformità nelle aperture delle basculante dedicate a ogni posto auto.

- si segnala un'altezza in luogo di cm 215 rispetto ai cm 220 rilevati dalla sezione di autorizzazione.

Unità immobiliare foglio 6 mappale 502 subalterno 503:
unità residenziale piano primo

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontando lo stato rilevato con le planimetrie delle CE (1992): si segnala

Premesso che la tavola per l'unità in oggetto non risulta quotata

- si segnala la presenza di alcune difformità murarie non rintracciabili dalla grafica della tavola di autorizzazione ovvero la presenza fra zona cucina e zona giorno di un di una porzione di tavolato di forma arcuata. Arco in muratura presente, ma non segnalato, all'ingresso del disimpegno notte a discapito della mancanza della porta;

la stessa andrà posata per garantire la doppia porta con il locale bagno che sullo stesso si affaccia.

- non risultano quotatati ne i serramenti esterni ne le porte interne dei singoli locali tuttavia si segnala una luce porta bagno di cm 070/210.
- aperture finestrate collocate in posizione non conforme
- non presente lungo il lato cottura il foro per la predisposizione del collegamento della cappa della cucina a gas;
- si rilevano in alcuni locali degli ispessimenti murari.
- sul solaio del disimpegno notte è presente la botola per il solaio (questo non ispezionato). La proprietà riferisce essere un solaio morto.
- si segnala una diversa consistenza del balcone avendo rinvenuto nel rilievo una larghezza diversa per lato; altezza del parapetto non conforme in quanto inferiore a cm 110
- si segnala un'altezza in luogo, da locale a locale, di cm 290 c. non ravvisata la sezione sulle tavole di autorizzazione.

Unità immobiliare foglio 6 mappale 502 subalterno 504:
unità residenziale piano secondo

A seguito del rilievo eseguito dal perito confrontando lo stato rilevato con le planimetrie delle CE (1992): si segnala

Premesso che la tavola per l'unità in oggetto non risulta quotata

- diversa disposizione dei locali interni in particolare non è presente il tavolato a definizione del locale cucina ovvero in luogo il locale risulta unico con il soggiorno/pranzo.
- non presente lungo il lato cottura il foro per la predisposizione del collegamento della cappa della cucina a gas;
- ai piedi delle porte finestre del soggiorno è presente un gradino con alzata 22cm c.
- aperture finestrate collocate in posizione non conforme
- presente botola di accesso solaio morto sul solaio del ballatoio antistante l'ingresso.
- si rilevano in alcuni locali degli ispessimenti murari.
- altezza del parapetto non conforme in quanto inferiore a cm 110
- non risultano quotatati ne i serramenti esterni ne le porte interne dei singoli locali tuttavia si segnala una luce porta bagno di cm 070/210.
- presenza di arco in muratura a discapito del tavolato con posa di relativa porta a definizione del disimpegno notte; la stessa andrà posata per garantire la doppia porta con il locale bagno che sullo stesso si affaccia.
- si segnala un'altezza in luogo, da locale a locale, di cm 293 c. non ravvisata la sezione sulle tavole di autorizzazione.

Vano scala comune: alle unità dei subb. 503/504:

Si segnala una difformità nella consistenza della scala in quanto presente per ciascuna rampa un gradino in più rispetto a quello autorizzato; difforme la collocazione delle aperture finestrate a piano.

Parti comuni esterne: si evidenziano nelle parti comuni esterne, quali camminamenti, scalette, tettucci ecc. difformità da regolarizzare. Dovranno essere attenzionati anche tutti i prospetti delle PE92/94 al fine delle suddette regolarizzazioni.

Nota perito= si segnala che l'eventuale presenza di ispessimenti murari delle unità dovranno essere accertati se di natura architettonica o strutturale o impiantistica con redazione di perizia statica o certificazione di idoneità statica

Nta perito= non presente nessun collaudo statico

Nota perito: a seguito di regolarizzazione edilizia dovrà essere predisposta pratica SCA- Segnalazione Certificata di Agibilità- per rilascio dell'Agibilità corredata da tutta la documentazione occorrente.

Regolarizzazioni:

Accertamento di conformità con titolo edilizio il più adeguato.
 Costo oblazione: 5.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione della pratica da determinarsi o dagli uffici comunali o dall'agenzia delle entrate)
 Costo professionista: € 15.000,00
 Totali costi oneri/professionali € 20.000,00 circa
 Riferito limitatamente a: corpo unico

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

Nota perito:

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

Nota perito:

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

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

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

Nota perito=

Previa regolarizzazione tecnica amministrativa dovrà essere presentata, all'amministrazione comunale, richiesta di segnalazione certificata di agibilità, corredata da tutta la documentazione di rito.

Riferito limitatamente a: corpo unico (riferito a tutti i subb.)

4.2.2. *Conformità catastale: non riscontrata*

Nota:

Unità Immobiliare con accessori 701/702/703/704:

scheda catastale presentata il 17.09.2001 registrata all' UTE di Milano. - SCHEDA DI VARIAZIONE (Frazionamento e fusione del 17.09.2001n. 2936.2001)

Si intende qui di seguito riportato quanto già segnalato al capitolo delle difformità edilizio urbanistiche.

La scheda del sub. 701 segnala un'altezza 240 in virtù dei cm 225/228/226 circa da locale a locale;

La scheda del sub. 702 segnala un'altezza 290 in virtù dei cm 296 circa al piano T/1, rilevati;

La scheda del sub. 703 segnala un'altezza 2200 in virtù dei cm 215 circa, rilevati;

La scheda del sub. 704 segnala un'altezza 200 in virtù dei cm 200 circa rilevati;

Unità Immobiliare con accessori 503/504:

scheda catastale presentata il 04.06.1992 registrata all' UTE di Milano. - SCHEDA DI VARIAZIONE (PF 98/99 n. 111528.92)

La scheda del sub. 503 segnala un'altezza 290 in virtù dei cm 290 circa rilevati;

La scheda del sub. 504 segnala un'altezza 290 in virtù dei cm 293 circa rilevati;

Nota perito: elaborato planimetrico non presente tutte le planimetrie catastali dovranno essere aggiornate nelle coerenze.

Per il rifacimento delle planimetrie catastali del SUB 701/702/703 si rende noto la seguente normativa:

Circolare n.2/E del 01 Febbraio 2016

Al paragrafo 3.3.2 "Individuazione delle autorimesse e delle cantine" si definisce che "nelle dichiarazioni di **nuova costruzione** le cantine, i depositi e le autorimesse presenti in complessi con una o più unità immobiliari residenziali, quando hanno accesso autonomo da strada, o da corte esclusiva, o da parti co-

moni, costituiscano di norma unità immobiliari a sé stanti.”

Lo scopo di tale disposizione è quello di individuare le cantine, i depositi e le autorimesse che manifestano **autonomia funzionale e reddituale** in modo che non vengano inserite nella consistenza e nelle schede delle unità residenziali.

Nota prot.n. 223119 del 06 giugno 2020

Dal **01 luglio 2020** le cose cambiano in quanto si deve procedere all'autonomo censimento delle cantine, dei depositi e delle autorimesse anche nel caso di variazione.

Viene altresì sottolineato che tale nota non obbliga la "divisione" se non si va quindi a variare la planimetria catastale.

(eventuali altri costi derivanti dall'applicazione delle su esposte normative sono già state considerate nella proposta del prezzo di cessione)

Regolarizzazione:

Unità Immobiliare 701/702/703/704/705:

a seguito di regolarizzazione edilizia/o se del caso ripristino dello stato autorizzato, si dovrà procedere all'aggiornamento delle schede catastali (mediante pratica docfa) con aggiornamento dei dati censuari.

Se necessario dovrà essere redatto l'elaborato planimetrico, (costo già considerato nella proposta del valore di cessione)

Aggiornamento Tipo Mappale

Costo professionista: € 5000,00.

Nota perito: le visure sono regolarmente intestate, dovrà essere inserito la corretta identificazione del piano;

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Denominazione Condominio: non presente l'istituzione del Condominio

Spese ordinarie annue di gestione immobile 22/23:	nessuna a conoscenza
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	nessuna a conoscenza

Dotazioni condominiali:	corte comune
Millesimi di proprietà:	nessuno

Regolamento condominiale:	non presente
Cause in corso:	nessuna a conoscenza

La proprietà riferisce:

Fognatura: tutte le unità scaricano direttamente in fognatura comunale, senza la presenza di un a fossa biologica in corte.

Impianto di irrigazione collegato al contatore elettrico dei subb.701/702

Elettricità parti comuni scala e cancello carraio automatizzato collegato al contatore elettrico dei subb.701/702

Riferito limitatamente a corpo unico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

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

IL OMISSIS acquista i beni dai OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS con **atto di compravendita** a firma del Dott.

OMISSIS (notaio in Milano) redatto **in data 18.12.1972** al Rep. n. 310938/ Racc. 10719; registrato a Milano il 30.12.1972 al N.11075; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 13.01.1973 ai nn.ri 535/455

Proprietario per la quota di 15/16 dal 18.12.72 ad oggi.

Riferito limitatamente a: subb. 502/503 ai precedenti identificativi catastali

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

Successione Trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 03.01.1958 ai nn.ri 21/19; regolata da testamento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 01.06.1956 ai nn.ri 1850/1641, con il quale il OMISSIS. . riceve la quota di 1/16 di piena proprietà

Proprietario per la quota di 1/16 dal 01.06.1956 ad oggi.

Riferito limitatamente a: subb. 503/504 ai precedenti identificativi catastali

Beni ai seguenti identificativi catastali: fg. 6 mappali 701/702/703/704

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

6.1 Attuali proprietari:

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

Ricostruzione dei passaggi di proprietà, coi i pregressi identificativi catastali:

I SIGG. OMISSIS E OMISSIS acquistano i beni dalle SIGG. OMISSIS E OMISSIS con **scrittura privata** a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Casalpusterlengo) redatto **in data 11.12.1978** al Rep. n. 208309; registrato a Codogno il 19.12.1978 al N. 1261 Vol 127; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 05.01.1979 ai nn.ri 134/89

Proprietari in regime di comunione legale dal 11.12.1978 al 02.01.1986 per la morte della Sig. ra OMISSIS

Riferito limitatamente a:

MAPP. 185 di are 2.30 DEL FG.6

MAPP. 406 di 0.40 centiare DEL FG.6

MAPP. 179/2 -181DEL FG.6

MAPP. 179/1 -184 DEL FG.6

Denuncia di Successione registrata (NON TRASCRIPTA) in data 01.07.1986 al n. 5157

QUOTA DI 1/9 AL SIG. OMISSIS

QUOTA DI 1/9 AL SIG. OMISSIS

QUOTA DI 1/9 AL SIG. OMISSIS

QUOTA DI 1/6 AL SIG. OMISSIS

A seguito di aggiornamento della certificazione notarile depositata in atti in data 02.02.2024 si segnala ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DELLA SIG. RA OMISSIS deceduta a Segrate il 02.01.1986 trascritta in data 30.01.2024 ai nn. 1532/1080

IL SIG. OMISSIS, acquista dai SIGG. OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS con **atto di compravendita** a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Lodi) redatto **in data 21.12.1987** al Rep. n. 44045 Racc. 3867; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 20.01.1988 ai nn.ri 900/678

Proprietario per la quota 1/1 dal 21.12.1987 ad oggi.

Riferito limitatamente a:

MAPP. 502 DEL FG.6 già mappale 173/b

formalità presente nell'aggiornata certificazione notarile

IL SIG. OMISSIS (~~6/9~~), OMISSIS (1/9), OMISSIS (1/9), OMISSIS(1/9) acquistano dai SIGG. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, con **atto di compravendita** a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Casalpusterlengo) redatto **in data 01.03.1989** al Rep. n. 21308 Racc. 6130; registrato a Codogno il 21.03.1989 al N. 629 Serie 1V; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 31.03.1989 ai nn.ri 3640/2390

Nota perito: trascrizione del 18.03.2024 ai nn. 4341/3066 rif. atto del 01.03.1989 rep. 21308 (quota di 6/9 OMISSIS)

Dalla sezione D della relativa nota si evince: “

la presente nota viene presentata in rettifica a quella già trascritta presso il spi di Lodi il

31.03.1989 ai nn. 3640/2390 in quanto il soggetto OMISSIS benchè correttamente indicato nel titolo di acquisto a rogito del notar OMISSIS del 01.03.1989 rep.21308/6130 non è stato indicato nella relativa nota di trascrizione, fermo restando tutto quello che già è stato redatto nella formalità de quo....”

Proprietario dal 01.03.1989 ad oggi.

Riferito limitatamente a:
MAPP. 182/183 DEL FG.6
MAPP. 179/2 DEL FG.6
MAPP. 181 DEL FG.6

IL SIG. OMISSIS (6/9), acquisisce dai OMISSIS (1/9), OMISSIS (1/9), OMISSIS (1/9), con **atto di donazione (accettata)** a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Casalpusterlengo) redatto **in data 01.03.1989** al Rep. n. 21308 Racc. 6130; registrato a Codogno il 21.03.1989 al N. 629 Serie 1V; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 31.03.1989 ai nn.ri 3639/2389

Proprietari dal 01.03.1989 ad oggi.

Riferito limitatamente a:
MAPP. 185 di are 2.30 DEL FG.6
MAPP. 406 di 0.40 centiare DEL FG.6

I SIGG. OMISSIS (12/18), OMISSIS (2/18), OMISSIS (2/18), OMISSIS (2/18) acquistano dai SIGG. OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS con **atto di compravendita** a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Casalpusterlengo) redatto **in data 02.11.1989** al Rep. n. 23194 Racc. 6654; registrato a Codogno il 21.11.1989 al N. 629 Serie 1V; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 01.12.1989 ai nn.ri 13185/8630

Proprietari dal 02.11.1989 ad oggi.

Riferito limitatamente a:
MAPP. 172/3 DEL FG.6

IL SIG. OMISSIS, acquista dai SIGG. OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS con **atto di compravendita** a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Casalpusterlengo) redatto **in data 02.11.1989** al Rep. n. 23194 Racc. 6654; registrato a Codogno il 21.11.1989 al N. 629 Serie 1V; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 01.12.1989 ai nn.ri 13186/8631

Proprietario per la quota 1/1 dal 02.11.1989 ad oggi.

Riferito limitatamente a:
MAPP. 173 DEL FG.6 già mappale 173/a
formalità presente nell'aggiornata certificazione notarile

IL SIG. OMISSIS riceve i beni dai SIGG. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS con **atto di donazione (accettata)** a firma del Dott. OMISSIS (notaio in Casalpusterlengo) redatto **in data 03.10.1994** al Rep. n. 37402 Racc. 11053; trascritto a Lodi presso la Conservatoria dei RR. II di Lodi il 02.11.1994 ai nn.ri 15735/8819

Proprietario 1/1 dal 03.10.1994 ad oggi.

Riferito limitatamente a:
MAPP. 172/3 DEL FG.6
MAPP. 182/183 DEL FG.6
MAPP. 179/2 -181DEL FG.6
MAPP. 179/1 -184 DEL FG.6

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'analisi degli atti di compravendita nulla si evince in merito a pratiche edilizie insistenti sulle unità oggetto di relazione

A seguito di protocollo di istanza di accesso atti presso il comune di Ospedaletto L. è emersa la seguente documentazione tecnico-amministrativa:

P.E. 14/1980 CONCESSIONE EDILIZIA per lavori di: Costruzione civile di n.3 piani
Intestata ai SIGG. OMISSIS E OMISSIS protocollata in data 1709.1980 al prot. N. 79/ED
In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

- Domanda
 - Verbale di sospensione di autorizzazione del 03.10.1980 con prescrizioni.
 - N. 3 elaborati grafici
 - Tabella per la determinazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione.
 - Elaborati grafici
 - **Rilascio Concessione Edilizia in data 26.04.1981**
- Riferito limitatamente a: corpo unico

P.E. 15/1983 CONCESSIONE EDILIZIA per lavori di: VARIANTE alla Concessione Edilizia 14/1980

Intestata AL SIG. OMISSIS

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

- Domanda
 - N.1 elaborato Grafico
 - **Rilascio Concessione Edilizia in data 08.06.1983**
- Riferito limitatamente a: corpo unico

P.E. 15/1992 CONCESSIONE EDILIZIA per lavori di: Ristrutturazione e ampliamento fabbricati di civile abitazione

Intestata al SIG. OMISSIS protocollata in data 21.05.1992 al prot. N.1343

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

- Domanda
 - Relazione Tecnica
 - Calcoli planivolumetrici
 - Tabella RAI
 - Tabella determinazioni Oneri Urbanizzazione e relativo bonifico
 - Elaborati grafici
 - **Rilascio Concessione Edilizia in data 01.10.1992**
 - Tavola riconfinamento e scrittura privata
- Riferito limitatamente a: corpo unico

P.E. 47/1994 per lavori di: VARIANTE Variante alla CE n. 15/92 del 12.10.1992 per la Ristrutturazione e ampliamento fabbricati di civile abitazione.

Intestata al SIG. OMISSIS protocollata in data 25.10.1994 al prot. N.3470

In allegato in stralcio si rimette la seguente documentazione:

- Domanda
 - Relazione Tecnica in riferimento al legge 6/1989 (barriere architettoniche)
 - Tabella RAI
 - Dichiarazioni Tecniche RLI
 - Elaborati grafici
 - **Rilascio Concessione Edilizia in data 27.12.1994 (con prescrizioni)**
- Riferito limitatamente a: corpo unico

RICHIESTA/RILASCIO AGIBILITA'

All'interno dei fascicoli edilizi rinvenuti non è presente nessuna richiesta di agibilità e di conseguenza non è mai stato rilasciato alcun certificato.

Riferito limitatamente a: corpo unico

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A

Sub.701 locali accessori direttamente collegati al sub.702

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità PT e Locale Tecnico	Sup. reale lorda	250,00	0,25	1300,00
	Sup. Reale Lorda	250,00	Mq equivalenti	62,50

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A.1

Sub.702 Unità imm.re P. Terra e Primo con accessori

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità PT e P1	Sup. reale lorda	315,00	1,00	1500,00
Balconi (2)	Sup. reale lorda	40,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	355,00	Mq equivalenti 327,00 325,00A	
Accessori esterni	A Corpo	A Corpo		A Corpo

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A.2

Sub.703 Porzione di fabbricato destinato a Locale Box/autorimessa

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Locale box/autorimessa	A corpo	A corpo	====	=====

Nota perito:

Valutato lo stato dei luoghi, considerati gli spazi a disposizione e la possibilità di fruizione la porzione di fabbricato è stata considerata in funzione di n. 4 POSTI AUTO COPERTI.

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A.3

Sub.704 Porzione di fabbricato destinato a Ripostiglio

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Ripostiglio	A corpo	A corpo	====	=====

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A.4

Sub.503 Unità imm.re con accessori

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità P1	Sup. reale lorda	85,00	1,00	1100,00
Balcone (1)	Sup. reale lorda	8,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	93,00	Mq equivalenti 87,40 87,00A	

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A.5

Sub.504 Unità imm.re con accessori

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità P2	Sup. reale lorda	69,00	1,00	1100,00
Balcone (1)	Sup. reale lorda	8,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	77,00	Mq equivalenti 71,40 71,00A	

Caratteristiche descrittive: LOCALE CANTINA PIANO TERRA

Pavimento:

materiale:

ceramica

<i>Pareti:</i>	materiale:	intonacate e tinteggiate con a tratti umidità da risalita
<i>Porta:</i>	tipologia:	ferro e vetro e blindata ai vari acesi
<i>Accessori:</i>	tipologia:	punto luce e presa di corrente Dovrà essere rimosso il WC ed il piatto doccia nel locale autorizzato a lavanderia con altezza inferiore ai cm 240. Da rimuovere anche l' attacco del gas
<i>Solaio:</i>	tipologia:	non verificato
<i>Note:</i>		alcuni locali sono ricolmi di materiale vario depositato

Caratteristiche descrittive: LOCALE BOX/ AUTORIMESSA

<i>Pavimento:</i>	materiale:	battuto di cemento
<i>Pareti:</i>	materiale:	intonacate e tinteggiate
<i>Porta:</i>	tipologia:	basculante ad ogni apertura dedicata.
<i>Accessori:</i>	tipologia:	punto luce e presa di corrente
<i>Solaio:</i>	tipologia:	non verificata, tinteggiato
<i>Note:</i>		presenza all'interno di un pò di umidità da risalita

Caratteristiche descrittive: LOCALE RIPOSTIGLIO in corpo staccato

<i>Pavimento:</i>	materiale:	ceramica
<i>Pareti:</i>	materiale:	intonacate e tinteggiate
<i>Porta:</i>	tipologia:	porta in legno
<i>Accessori:</i>	tipologia:	punto luce e presa di corrente
<i>Solaio:</i>	tipologia:	non verificata, tinteggiato
<i>Note:</i>		presenza all'interno di un pò di umidità da risalita

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne: UNITÀ' IMMOBILIARE 701/503/504(descrizioni strutturali/tecniche desunte dalle PE se allegate)**Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	materiale:	non a conoscenza
<i>Strutture verticali:</i>	materiale:	C.A.
<i>Travi:</i>	materiale:	non a conoscenza
<i>Solai:</i>	tipologia:	latero cemento

<i>Copertura struttura:</i>	tipologia:	costituita da falde inclinate in tegole di cemento
<i>Scale:</i>	tipologia:	comuni/ pertinenziali
<i>Balconi:</i>	tipologia:	presente

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale</i>	tipologia:	presente in fregio alla pubblica Via con pulsantiera citofoni
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia:	doppia o singola anta, a battente, materiale: legno con doppio vetro; ove posati cancelletti in ferro e zanzariere, da verificare se da mantenere. Subb. 702/503/504 da mantenere
<i>Infissi interni:</i>	tipologia:	presenti a battente./scorrevoli materiale: legno.
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia:	non visionato
<i>Pareti esterne:</i>	tipologia:	tinteggiate con zoccolatura esterna
<i>Pareti interne</i>	tipologia:	tavolati intonacati e tinteggiati; con a tratti umidità da risalita /ai solai del piano 1 e 2. Presenza di carta da parati all' unità sub. 504
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale:	posato rivestimento a terra sui balcone; presente materiale lapideo in parte al sedime di corte del mappale 502
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale:	pavimento in ceramica a giunto unito posata in quadro.
<i>Plafoni:</i>	materiale:	tinteggiati alcuni a tratti con umidità (P1/P2)

<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: <u>Bagni</u> : presente rivestimento disposto su 4 lati ad altezza cm 215/220/230 c. <u>Cottura SUB. 503</u> : rivestimento ad altezza circa cm 170C. <u>Cottura SUB. 504</u> : rivestimento ad altezza circa cm 210C. <u>Cottura SUB. 702</u> : presenza di paretina tipo formica L'altezza dei rivestimenti andrà eventualmente adeguata alle attuali normative.
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: battente, blindata .
<i>Scale (condominiali):</i>	tipologia: a doppia rampa comune per l'accesso dedicato alle unità imm.ri.
<i>Impianti:</i>	tipologia: impianti presenti senza certificazioni di conformità; Da accertare l' effettivo collegamento per il foro cappa per ciascuna unità.
<i>Antenna (condominiale):</i>	tipologia: presente
<i>Antifurto:</i>	tipologia: da verificare impianto volumetrico al sub. 702
<i>Ascensore:</i>	tipologia: no presente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: presente cit.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: non accertato
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas:</i>	tipologia: presente, impianto non verificato.
<i>Termico:</i>	tipologia: presente radiatori, caldaia dedicata o predisposizione per ogni unità.
<i>Idrico:</i>	tipologia: impianto presente, lavatrice posata nel bagno 503/504 (da accertare l' impianto per il sub. 504). Per il sub. 702 in lavanderia al piano seminterrato
<i>Elettrico:</i>	tipologia: presente
<i>Fognatura:</i>	tipologia: direttamente alla fossa comunale
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: non presente
<i><u>Ape/Ace:</u></i>	<u>tipologia: non presente rif. sub. 702</u> i beni oggetto di stima non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (APE) Richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n. 3668, l'art.3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di <i>procedura esecutiva singola</i> , non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata. <u>tipologia: presente rif. sub. 503</u> Codice identificativo APE9804300001812 Registrato il 28/02/2012Valido fino a28/02/2022 Note: APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER <u>tipologia: presente rif. sub. 504</u> Codice identificativo APE9804300001912Registrato il 28/02/2012Valido fino a28/02/2022 Note: APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

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

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita.

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

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

Valutazione Degli Immobili

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

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

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

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

Nella composizione del lotto unico la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) è stata valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% questo solo per la prima cessione.

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

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

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

Giudizio di comoda divisibilità

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento di un bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravato cioè, da pesi servitù, e limitazioni eccessivi. Nel caso specifico la scrivente segnala che da un punto di vista distributivo ed impiantistico le unità oggetto della presente relazione possono considerarsi già comodamente divisibili. Senza escludere però l'attenta valutazione all'accorpamento (previo frazionamento urbanistico/edilizio – catastale della porzione del fabbricato destinato a box) di un vano box/locale autorimessa ovvero in luogo di un posto auto coperto. Considerazione da non sottovalutare per l'assenza lungo la strada e nell'imminente intorno di parcheggi.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico ed anagrafe del comune di Ospedaletto Lodigiano (LO) -Milano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato 2023; O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 2023 (1° sem.); pubblicazioni Immobiliari sul sito internet www.trovit.it, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Lodi. Comparabili

8.3. Valutazione corpi

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A. Locali accessori PS	250,00	€ 81.250,00	€ 81.250,00
A.1 Unità immobiliare PT+P1 ed accessori	355,00	€ 487.500,00	€ 487.500,00
A.2 Unità Imm.re Box/Locale A.	A corpo	€ 28.000,00	€ 28.000,00
A.3 Locale Ripost.	A corpo	€ 15.000,00	€ 15.000,00
A.4 Unità Imm.re P1	93,00	€ 95.700,00	€ 95.700,00
A.5 Unità Imm.re P2	77,00	€ 84.700,00	€ 84.700,00
Totali:		€ 792.150,00	€ 792.150,00
			€ 790.000,00a

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su

base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 120.000,00a
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 25.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuno

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 670.000,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 645.000,00
	€ 650.000,00a

Lodi, 14.04.2024

Il Perito:
Arch. Stefania Lucchini


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

- 1) Perizia e rilievo fotografico.
Incarico e verbale di giuramento.

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Certificati anagrafici: storico di residenza, stato civile, estratto per atto di matrimonio.
- 1) Richiesta /rilascio agenzia delle entrate per eventuali contratti di locazione-allegato attestazione di ricerca negativa-
- 2) Richiesta/rilascio accesso atti all'ufficio Tecnico del comune di Ospedaletto Lod. no (LO). P.E. allegate in formato digitale a parte
- 3) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita 1956 Prodotto dal perito
- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita 1972 Prodotto dal perito
- 5) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita 1979 Prodotto dal perito
- 6) Richiesta/Rilascio: nota di trascrizione - atto di compravendita 1988 Prodotto dal perito
- 7) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita 31/3/1989 Prodotto dal perito
- 8) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita 31/3/1989 + nota Prodotto dal perito
- 9) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita 02/11/1989 con allegato il regolamento edilizio Prodotto dal perito
- 10) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita 1994 Prodotto dal perito
- 11) Aggiornamento ispezioni ipotecarie + nota accettazione eredità
- 12) Posizione condominiale: non presente
- 13) Estratto di mappa
- 14) Planimetrie pregresse in busta cartacea
- 15) Elaborato planimetrico (non presente in banca Dati)
- 16) Visura aggiornata + storiche
- 17) Planimetria in n. di 5
- 18) APE/ACE non presente